



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.gov.it

SETTORE IV – PIANIFICAZIONE URBANISTICA E CENTRI STORICI

Servizio 1 – Gestione piani urbanistici, pianificazione territoriale

Dirigente: Arch. Marcello Dimartino

Capo Servizio: Arch. Aurelio Barone

Variante parziale al Piano Regolatore Generale dell'area Ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle zone per l'Edilizia Residenziale Pubblica ex D.D.G. 725/DRU del 10/07/2009
Elaborati concertati

Norme Tecniche di Attuazione

Gruppo di lavoro:

*Dirigente: Arch. Marcello Dimartino
Resp. del Servizio: Arch. Aurelio Barone
Ufficio: Geom. Stella Migliorisi*

*Dirigente del Settore IV
Arch. Marcello Dimartino*

*Assessore all'urbanistica
Salvatore Corallo*

*Il Sindaco
Ing. Federico Piccitto*

TITOLO 1 – Oggetto e contenuti	3
Art. 1 – Oggetto	3
Art. 2 – Elaborati della variante al PRG	3
Art. 3 - Ambito di applicazione	3
Art. 4 - Definizioni.....	4
Art. 5 – Spazi pubblici	4
TITOLO 2 – Definizione delle zone.....	5
Comparto 1 - Ex Parco Agricolo	5
Art. 6 - Zone A2p: Contesti storici (ville, fattorie, masserie)	5
Art. 7 - Zone B2p: Case sparse interne al Parco Agricolo	6
Art. 8 - Zone D1p perequate: Commerciale - terziario di progetto.....	6
Art. 9 - Zone Ep: Parco agricolo urbano.....	8
Comparto 2 - Aree per l'edilizia residenziale pubblica.....	9
Art. 10 - Zone C3ERP: Edilizia Residenziale Pubblica	9
Art. 11 - Zone C3p: lotti edificabili oggetto di perequazione	10
Art. 12 - Zone E3: aree da asservire all'uso agricolo.....	13
Art. 13 - Zone Ecv: Cintura verde e viabilità di margine	14
Comparto 3 - Quartiere San Luigi - Via Prof. S. Tumino	15
Art. 14 – Zona Cm3 Residenziale, commerciale e terziario misto a spazi pubblici	15
Art. 15 - Zona Da4 commerciale-terziario misto a spazi pubblici.....	17
Zone comuni o esterne ai comparti.....	19
Art. 16 - Zone B3a: Zone prevalentemente residenziali, totalmente sature legittimate da piani attuativi	19
Art. 17 - Zone C2: residenziali di espansione urbana	20
Art. 18 - Zone C4: residenziali in parte sature legittimate da piani attuativi	22
Art. 19 - Zone D1: Commerciale terziario esistente	23
Art. 20 – Zone Pc: Pista ciclabile	24

TITOLO 3 – Norme finali e transitorie.....	24
Art. 21 – Capitolo di spesa per l’attuazione dei comparti	24
Art. 22 - Competenza approvazione piani attuativi.....	24
Art. 23 – Norma transitoria	24
Art. 24 - Zone relative a N.T.A. di altri strumenti urbanistici	24
ALLEGATO 1	26
a. VIABILITA'.....	26
a.1 Tipologie stradali e percorsi	26
a.2 Specifiche piste ciclabili	29
a.3 Cartellonistica e segnaletica stradale	32
a.4 Superfici drenanti	32
b. PARCHEGGI.....	33
b.1 Caratteristiche dei materiali e pavimentazione	35
b.2 Illuminazione	35
b.3 Cartellonistica	35
c. VERDE.....	35
c.1 Criteri di progettazione	36
c.2 Materiale vegetale	36
c.3 Elementi di arredo	37
d. EDIFICI.....	37
d.1 Pertinenze.....	37
d.2 Riduzione consumo idrico	37
d.3 Risparmio energetico	37

TITOLO 1 – Oggetto e contenuti

Art. 1 – Oggetto

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano le aree definite nell’art. 3 delle norme stesse e negli elaborati grafici di cui alla presente variante.

Art. 2 – Elaborati della variante al PRG

La presente variante è costituita dai seguenti 18 elaborati:

- Relazione generale;
- Rapporto preliminare;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tavola 1 - Corografia (Scala 1:10.000);
- Tavola 2a - Individuazione aree in variante nella Tavola 1 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 2b - Individuazione aree in variante nella Tavola 4 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 2c - Individuazione aree in variante nella Tavola 5 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 2d - Individuazione aree in variante nella Tavola 7 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 2e - Individuazione aree in variante nella Tavola 8 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 3a - Variante alla Tavola 1 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 3b - Variante alla Tavola 4 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 3c - Variante alla Tavola 5 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 3d - Variante alla Tavola 7 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 3e - Variante alla Tavola 8 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tav.4 – Osservazioni in fase di concertazione

Art. 3 - Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano nelle aree site nel centro abitato di Ragusa così come perimetrerate nella Tavola 1 – Corografia, che costituisce parte integrante e sostanziale della variante.

In dettaglio l’area oggetto di variante è costituita dai P.P.R.U. Bruscè Serralinena, Monachella e Pozzi-Serralinena, oltre che dai seguenti compatti individuati ai sensi degli artt. 10 e 11 della legge regionale 71/78:

Comparto 1 - Ex Parco Agricolo. E’ l’area delimitata tra la via prof. Malfitano, via La Pira, F. Anfuso, via G. A. Cartia, Via P. Borsellino, via E. Fieramosca. La superficie totale è di 884.091 mq.

Comparto 2 - Aree per l'edilizia residenziale pubblica. Sono le aree coincidenti con la perimetrazione delle zone di Edilizia Residenziale Pubblica approvate con il Decreto Assessoriale n. 725/DRU del 10/07/20. La superficie totale è di 1.716.995 mq.

Comparto 3 - Quartiere San Luigi-Via Prof. S. Tumino, e aree limitrofe. Comprende le aree del quartiere S. Luigi della ex Prescrizione Esecutiva 2.3 e le zone limitrofe, delimitate dalla Via San Luigi, Via E. Firamosca, via prof. S. Tumino e via prof. Malfitano. La superficie totale è di 90.961 mq.

Art. 4 - Definizioni

- Zone asservite all'agricoltura: sono le zone in cui i diritti edificatori sono consumati in altre aree e che pertanto hanno perso ogni capacità edificatoria. Considerata la vocazione agricola di tali aree l'utilizzo è quello strettamente legato alle attività agricole.
- Diritti edificatori: i diritti edificatori costituiscono lo strumento per la previsione di dotazioni volumetriche anche su fondi materialmente non trasformabili con il conseguente scopo di consentire ai proprietari di concorrere alla distribuzione dei benefici derivanti dalla trasformazione di un fondo accipiente;
- Perequazione urbanistica: tecnica pianificatoria nella quale si realizza l'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione; si traduce nella ricerca di porre in essere meccanismi in grado di contrastare la sostanziale ingiustizia esistente nella diversità di valore fra terreni edificabili e terreni aventi le stesse condizioni ma soggetti a vincoli di inedificabilità perché destinati a fini pubblici o a previsioni comportanti limiti edificatori;
- Crediti compensativi: i crediti compensativi assolvono o ad una funzione indennitaria – compensativa a ristoro dei vincoli (o comunque di pesi) imposti dal piano a specifici fondi od alla funzione di incentivare gli interventi di miglioramento della qualità urbana.
- s.t.a./s.t.e.: rapporto tra superficie territoriale agricola e superficie territoriale edificabile.

Art. 5 – Spazi pubblici

Le pavimentazioni, le alberature, l'abbattimento delle barriere architettoniche e tutte le opere relative agli spazi pubblici devono essere eseguite secondo la vigente legislazione in materia e secondo quanto indicato nell'allegato 1.

TITOLO 2 – Definizione delle zone

Comparto 1 - Ex Parco Agricolo

Il Comparto 1 comprende le aree dell'ex Parco Agricolo Urbano come individuato nel PRG vigente. Attraverso la perequazione urbanistica, si vogliono reperire le aree più interne da adibire a parco urbano e destinare solo le aree esterne all'attività edilizia; ciò consentirà di concentrare i volumi edificabili riducendo il consumo di suolo e la frammentazione dovuti alla distribuzione non pianificata delle strutture. Le aree edificabili, anche di proprietà comunale, sono individuate tenendo conto dei progetti già approvati e/o in itinere, privilegiando le aree esterne in corrispondenza della viabilità esistente, al fine di minimizzare gli impatti dovuti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel comparto sono presenti le seguenti destinazioni di zona.

Art. 6 - Zone A2p: Contesti storici (ville, fattorie, masserie)

Sono inserite in questo raggruppamento le seguenti tipologie di edifici: ville, masserie, fattorie, giardini, orti e altri spazi liberi di pertinenza che sono inscindibili dall'edificio e sono soggetti alle stesse norme di intervento.

Interventi ammessi:

Per questi edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ripristino tipologico, ristrutturazione limitata alle sole parti alterate.

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).

Lo stesso vale per eventuali accorpamenti.

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.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso di ciascun edificio dovrà essere prevalentemente residenziale. 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.

Sono altresì ammessi, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche, attività turistico-ricettive e agrituristiche, con 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.

Art. 7 - Zone B2p: Case sparse interne al Parco Agricolo

Si tratta di edifici esistenti diversi dagli A2/A3 comunque legittimati e delle relative aree di pertinenza, localizzati all'interno dell'ex Parco Agricolo.

Interventi ammessi:

Per questi edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso di ciascun edificio dovrà essere residenziale, turistico-ricettiva o a supporto dell'attività agricola. Sono ammessi anche usi pubblici e attività integrative/funzionali al parco agricolo quali attività sportive, per il tempo libero e a scopo didattico.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Gli interventi in questa zona si attuano 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. Le aree verdi di pertinenza dovranno essere quantitativamente e qualitativamente mantenute.

Art. 8 - Zone D1p perequate: Commerciale - terziario di progetto

Sono così contraddistinte le aree destinate ad attività commerciali e terziarie di nuova previsione, attualmente di proprietà comunale o privata.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edifici commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso e relativi depositi;
- servizi a supporto delle imprese;
- 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, il tempo libero e lo sport, quali sale per il cinema e il teatro, convegni, auditorium, ristoranti, palestre, piscine, bowling, ecc..

- edifici per attività turistico-ricettive

Non sono consentiti edifici ad uso residenziale, ma è ammessa la residenza funzionale alle attività all'interno degli edifici.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione;
- Demolizione e ricostruzione;
- Ampliamento e nuova costruzione.

Indici e parametri delle costruzioni:

- IFF = 1 mc/mq
- altezza massima (Hmax) = 7,50 (sette e cinquanta) metri;
- le costruzioni possono sorgere sul margine stradale, o in ritiro di almeno 7,50 (sette e cinquanta) metri dallo stesso;
- 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 finestrata e pareti antistanti (anche se non finestrata) di 10,00 (dieci) metri;

Modalità di intervento:

Le aree di proprietà privata potranno essere edificate alle seguenti condizioni:

- a) La cessione gratuita al Comune di un'area pari al 70% dell'area di proprietà interessata dall'intervento.
- b) La realizzazione, all'interno delle aree cedute di cui al precedente punto a), ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, di 40 mq di spazio per ogni 100 mq di superficie linda di pavimento di edifici previsti (escluse le sedi viarie) destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); i restanti 40 mq stabiliti dalla legge citata sono già reperiti all'interno del Parco.
- c) La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a rete (viabilità, fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica) funzionali all'insediamento da realizzare.

Le aree potranno essere edificate cumulando l'indice di fabbricabilità territoriale esistente sull'intera superficie di proprietà, pari a 0,30 mc/mq, secondo due modalità:

- Per le aree con superficie superiore ai 1.000 mq, si potrà edificare nel lotto di proprietà, previa cessione di cui al punto a), attraverso lottizzazione privata.

- Per le aree con superficie inferiore ai 1.000 mq, i proprietari dovranno presentare un'unica lottizzazione da realizzarsi, a scelta, tra le aree edificabili di proprietà del comune.

La scelta delle aree sarà comunque concordata con l'Amministrazione al fine di garantire una corretta ed ordinata urbanizzazione.

I singoli lotti potranno essere edificati dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo permesso di costruire, che potrà essere rilasciato dopo la redazione del verbale di ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie, da sottoporre a collaudo dopo sei mesi ed entro un anno dall'ultimazione.

Il certificato di agibilità è condizionato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Le aree cedute e non assegnate per l'edificazione privata saranno destinate alla realizzazione di spazi e servizi pubblici.

Art. 9 - Zone Ep: Parco agricolo urbano

Si tratta di aree da destinare a verde pubblico, inteso come insieme di aree con valore ambientale, agricolo e paesistico e di importanza strategica per l'equilibrio ecologico delle aree urbanizzate, nonchè come insieme di spazi destinati alle attività ricreative, culturali, didattiche, sportive e del tempo libero.

La gestione del parco agricolo urbano è affidata al Comune di Ragusa, che promuove il coordinamento delle realizzazioni ed attività all'interno del parco stesso.

E' ammessa la gestione delle aree in tutto o in parte ad associazioni, privati o ad altri soggetti tramite convenzione, con la possibilità di utilizzare forze sperimentali ed alternative di gestione quali ad esempio:

- la definizione di alcune aree alla sperimentazione funzionale dell'insegnamento scolastico;
- l'autogestione di alcune aree del sistema da parte di associazioni e gruppi di volontariato organizzato;
- l'affitto di aree idonee all'uso agricolo
- la creazione di aree convenzionate per attività ricreative e sportive;

Il Comune provvederà alla redazione di un piano di attuazione e di gestione per il parco con validità quinquennale, in cui saranno indicati, tra l'altro: la destinazione d'uso delle singole parti del parco (agricola, ecc.); la localizzazione delle attrezzature per il tempo libero e lo sport; la viabilità interna pedonale e ciclabile; la localizzazione degli elementi di arredo urbano (recinzioni, panchine, cesti portarifiuti, ecc.); criteri e localizzazione per il rinverdimento; criteri delle convenzioni per la gestione delle aree; eventuali previsioni di spesa.

Sottozone Epp: Parco agricolo urbano perequato

Si tratta delle aree di proprietà privata da destinarsi a parco, che dovranno essere cedute totalmente al Comune attraverso criteri di perequazione urbanistica. L'indice territoriale esistente sull'intera superficie di proprietà, pari a 0,30 mc/mq, sarà cumulato e realizzato nelle aree indicate in cartografia come "Zone D1p perequate" di proprietà del Comune, secondo le seguenti modalità:

- Per le aree con superficie superiore ai 1.000 mq, il proprietario potrà presentare lottizzazione scegliendo tra le aree comunali edificabili disponibili, con priorità in base alla data di presentazione della richiesta.
- Per le aree con superficie inferiore ai 1.000 mq, i proprietari dovranno riunirsi e presentare un'unica lottizzazione da realizzarsi nelle aree comunali edificabili disponibili, con priorità in base alla data di presentazione della richiesta.

Comparto 2 - Aree per l'edilizia residenziale pubblica

Le aree interne al Comparto 2 sono destinate all'edilizia residenziale pubblica di cui all'art.16 della L.r.71/1978 e soggette ai principi della perequazione urbanistica, come normate nei seguenti articoli. La perequazione urbanistica non si applica in caso di piani attuativi in cui l'avvio del procedimento è stato iniziato in data anteriore al 30/06/2015.

Nell'area destinate ad edilizia residenziale pubblica sono presenti le seguenti destinazioni di zona.

Art. 10 - Zone C3ERP: Edilizia Residenziale Pubblica

Sono le aree relative a piani attuativi non decaduti, in cui l'avvio del procedimento è stato iniziato in data anteriore al 30/06/2015. Su tali aree, non viene prevista la perequazione, in quanto il procedimento autorizzativo è già stato avviato.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione ammessa nelle aree ERP è prevalentemente quella residenziale. Solo a piano terra o nei piani interrati e seminterrati in base alla compatibilità dei locali, e come prescritto dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio, sono consentite le attività di seguito elencate:

- attività commerciali classificate come negozi di vicinato e vendita al dettaglio;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività professionali e per uffici;
- attività culturali ed associative;
- servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale;

Interventi ammessi:

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento:

L'attuazione di tale zone territoriali omogenee rimane subordinata alla predisposizione di piani di lottizzazione. I piani attuativi presentati e non ancora convenzionati dovranno essere adeguati, di concerto con l'ufficio, alle disposizioni della seguente variante. Al fine di dare ampio margine alla progettazione, all'interno dei piani attuativi proposti può essere prevista la viabilità secondaria di distribuzione da cedere al Comune come opere di urbanizzazione primaria.

Il certificato di agibilità è condizionato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e i parametri di zona.

Indici e parametri delle costruzioni:

- Densità edilizia = 1,5 mc/mq
- altezza massima (Hmax) = 11,00 (undici) metri;
- Numero max piani fuori terra = 3
- le costruzioni possono sorgere sul margine stradale, o in ritiro di almeno 7,50 (sette e cinquanta) metri dallo stesso;
- 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;

Art. 11 - Zone C3p: lotti edificabili oggetto di perequazione

Rientrano in questa zona le aree libere edificabili sottoposte a regime di perequazione urbanistica con un indice di cessione pari allo 0,65 mq/mq di superficie utile lorda su superficie territoriale. Le aree potranno essere edificate cumulando l'indice di edificabilità territoriale esistente sull'intera superficie di proprietà, pari a 0,7 mc/mq. All'interno delle aree da cedere i soggetti attuatori devono reperire le aree relative agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

Nelle aree cedute saranno realizzati inoltre i crediti edificatori delle Zone E3 e le relative aree di cui al D.M. 1444/68.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione ammessa nelle aree ERP è prevalentemente quella residenziale. Solo a piano terra o nei piani interrati e seminterrati in base alla compatibilità dei locali, e come prescritto dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio, sono consentite le attività di seguito elencate:

- attività commerciali classificate come negozi di vicinato e vendita al dettaglio;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività professionali e per uffici;
- attività culturali ed associative;
- servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale;

Interventi ammessi:

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento:

L'attuazione di tale zone territoriali omogenee rimane subordinata alla predisposizione di piani di lottizzazione. Gli aventi titolo e proprietari dei terreni ricadenti nei lotti edificabili perequati (C3p) possono presentare direttamente piano attuativo in cui si prevede la cessione al comune del 65% della superficie totale, e la realizzazione del volume relativo, con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,7 mc/mq, nel restante 35 % di superficie. L'indice di edificabilità fondiario finale è pari a 2 mc/mq.

Le aree individuate in cartografia come C3p, pertanto, potranno essere edificate alle seguenti condizioni:

- a) La cessione gratuita al Comune di un'area pari al 65% dell'area di proprietà interessata dall'intervento. Le aree soggette a cessione possono essere ridotte acquisendo i crediti edificatori delle zone E3, fino a saturazione fermo restando gli obblighi di cui al punto b).
- b) La realizzazione degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 e della viabilità di progetto, all'interno delle aree cedute di cui al precedente punto a), per i nuovi insediamenti di carattere residenziale;
- c) La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a rete (viabilità, fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica) funzionali all'insediamento da realizzare.

Indici e parametri delle costruzioni:

- Densità edilizia = 2 mc/mq
- altezza massima (Hmax) = 14,00 (undici) metri;
- Numero max piani fuori terra = 4 (quattro);

- le costruzioni possono sorgere sul margine stradale, o in ritiro di almeno 7,50 (sette e cinquanta) metri dallo stesso;
- 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 esempio a fronte di una Superficie territoriale pari a 10.000 mq, si dovranno cedere al Comune 6.500 mq, all'interno dei quali occorre reperire le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/68, e si potrà edificare un volume pari a 7.000 mc sulla rimanente area di 3.500 mq, con un Indice Fondiario pari a 2 mc/mq. La popolazione insediabile sarà di circa 70 abitanti, e le aree di cui al DM 1444/1968 pari a circa 1.270 mq. Sarà possibile realizzare 3 edifici su 3 piani di 260 mq su un lotto di 3.500 mq. Oppure il proprietario può acquisire crediti edificatori delle zone E3, da cumulare con i propri, per saturare il proprio lotto: potrà acquisire ad esempio un volume aggiuntivo di 7.000 mc, pari ad una superficie di zona E3 da asservire di 17.500 mq (previo eventuale frazionamento catastale della proprietà). In tal modo potrà realizzare un volume complessivo pari a 14.000 mc, da realizzarsi su una superficie totale di 7.000 mq, cedendo al comune la restante superficie di 3.000 mq da destinarsi agli standard del DM 1444/1968 ed alla viabilità.

Al fine di ridurre l'imposta patrimoniale sul terreno edificabile, i proprietari, mediante apposita convenzione, possono procedere, ancor prima di presentare un piano attuativo, alla cessione di una parte del terreno non superiore al 40% al Comune; tale percentuale è intesa come cessione con esclusione delle aree relative agli standard urbanistici da individuare successivamente alla presentazione del piano attuativo in cui la perequazione, pertanto, si intende già attuata.

I proprietari possono acquisire i diritti edificatori delle zone E3, fino a saturazione del lotto, riducendo la superficie delle aree da cedere. Il diritto da acquisire non può essere frazionato ma è legato alla particella catastale; ne consegue che l'acquisizione di un determinato credito può essere effettuato solo a seguito di frazionamento catastale della relativa superficie in zona E3.

I piani attuativi dovranno essere comunque concordati con gli uffici preposti al fine di ottimizzare la localizzazione e la distribuzione degli spazi per un corretto assetto urbanistico, sulla base dei seguenti criteri:

- La progettazione deve riguardare tutte le aree del lotto, evitando spazi di risulta.
- Le aree destinate agli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 devono essere accorpate in maniera da evitarne la eccessiva frammentazione; in particolare le superfici da destinarsi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune (punti a) e b) dell'art.3 del DM 1444/1978) potranno essere individuate in aree diverse dal lotto ma comunque all'interno del comparto.

Al fine di dare ampio margine alla progettazione, all'interno dei piani attuativi proposti può essere prevista la viabilità secondaria di distribuzione da cedere al Comune come opere di urbanizzazione primaria.

Il certificato di agibilità è condizionato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e i parametri di zona.

Art. 12 - Zone E3: aree da asservire all'uso agricolo

Sono aree attualmente impiegate per l'agricoltura deputate a mantenere la destinazione originaria, in cui si applica una compensazione edificatoria. Pertanto i proprietari godono di parte dei diritti edificatori già acquisiti, da consumare come crediti nelle zone C3p dello stesso comparto. Si potrà quindi edificare nelle Zone C3p cumulando l'indice di edificabilità territoriale esistente sull'intera superficie di proprietà, pari a 0,4 mc/mq; una volta trasferito il credito edificatorio, l'area resterà di proprietà del privato e asservita all'uso agricolo, perdendo ogni ulteriore diritto edificatorio.

L'asservimento ad area agricola della rimanente superficie e l'indice territoriale ridotto sono giustificati dai seguenti vantaggi:

- possibilità di costruire in zone dove esistono già in parte le opere di urbanizzazione primaria;
- mantenimento della proprietà del terreno.

Interventi ammessi:

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione per gli immobili già esistenti all'interno della zone E3 .

Modalità di intervento:

I proprietari dei terreni ricadenti nelle zone E3 potranno realizzare i loro crediti edificatori solo all'interno dei lotti edificabili perequati (C3p) nella misura di un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,3 mq/mq. (s.t.a./s.t.e.) con un indice territoriale ridotto pari a 0,4 mc/mq. I crediti edificatori delle Zone E3 e le relative aree per gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, potranno essere realizzati nelle aree soggette a cessione di cui all'art.10. L'indice di edificabilità fondiario finale è pari a 2 mc/mq.

Le aree individuate in cartografia come E3 potranno consumare i propri diritti edificatori alle seguenti condizioni:

- a) L'asservimento dell'area di proprietà all'uso agricolo; ne segue la totale inedificabilità delle aree agricole, ovvero la perdita di qualsiasi ulteriore diritto edificatorio.
- b) La realizzazione del credito edificatorio in zona C3p (con un indice territoriale pari a 0,4 mc/mq) o il trasferimento dello stesso a proprietari di lotti in zona C3p.

- c) La realizzazione degli standard urbanistici del DM 1444/1968 e della viabilità di progetto, all'interno delle aree soggette a cessione di cui all'art.10 nelle zone C3p;
- d) La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a rete (viabilità, fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica) funzionali all'insediamento da realizzare.

I crediti edificatori delle zone E3 possono essere trasferiti ad altri soggetti, resta ferma la possibilità di utilizzarli solo all'interno delle zone C3p, tramite apposita convenzione tra privati. Il credito da trasferire non può essere frazionato ma è legato alla particella catastale; ne consegue che il trasferimento di un determinato credito può essere effettuato solo a seguito di frazionamento catastale della relativa superficie in zona E3. L'alienazione dei crediti edificatori comporta anche il trasferimento al nuovo creditore delle imposte dovute in quanto terreno edificabile. I valori dei terreni su cui calcolare le imposte dovranno essere rivalutati alla luce delle presenti norme. Il trasferimento del credito comporta anche il trasferimento degli oneri di cui ai precedenti punti c) e d).

I soggetti proponenti piani attuativi possono acquistare i crediti edificatori delle zone E3 da realizzarsi nella parte dei lotti edificabili perequati (C3p) ceduta al comune; la zona di proprietà del comune su cui edificare viene scelta dal proponente con precedenza in base alla data di richiesta, fermo restando la disponibilità delle stesse aree.

Per esempio a fronte di una Superficie territoriale agricola pari a 10.000 mq. si potranno edificare 4.000 mc. su una Superficie territoriale edificabile di 3.000 mq in zona C3p (con un Indice Fondiario pari a 2 mc/mq), all'interno dei quali occorre reperire le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/68 e per la viabilità di progetto. Oppure il proprietario può trasferire il suo credito (pari a 4.000 mq) a terzi, asservendo all'uso agricolo la superficie totale di 10.000 mq. Ciò comporta anche il trasferimento dei relativi oneri ed imposte.

Attività, interventi e destinazioni d'uso ammesse:

All'interno della zona E3 non sono ammesse nuove costruzioni e le attività sono quelle legate all'agricoltura così come indicate nell'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e delle successive modifiche e integrazioni.

In virtù del comma di cui sopra, il trasferimento dei diritti edificatori obbliga i proprietari delle zone E3, a realizzare gli interventi nelle aree C3p, pertanto le attività, gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della zona C3p così come indicate nell'art. 19 delle presenti norme.

Art. 13 - Zone Ecv: Cintura verde e viabilità di margine

Si tratta delle zone da cedere al Comune di Ragusa per la realizzazione della cintura verde e della viabilità di margine. Le aree destinate a cintura verde e la pista ciclabile interna ad esse possono essere cedute e realizzate come aree di verde pubblico dai soggetti attuatori secondo le specifiche di cui all'allegato 1 alle

presenti norme e pertanto contribuiscono alla cessione delle aree relative agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

Comparto 3 - Quartiere San Luigi - Via Prof. S. Tumino

Il Comparto 3 comprende le aree del quartiere S. Luigi della ex Prescrizione Esecutiva 2.3 e le zone limitrofe, delimitate dalla Via San Luigi, Via E. Firamosca, via prof. S. Tumino e via prof. Malfitano. Adiacenti alle aree del comparto 3 sono i lotti oggetto della variante redatta giusta Sentenza TAR CT 2131/14.

Nel comparto sono presenti le seguenti destinazioni di zona.

Art. 14 – Zona Cm3 Residenziale, commerciale e terziario misto a spazi pubblici

Sono inserite in questo gruppo le zone prevalentemente residenziali di espansione urbana. In tali zone si applica un meccanismo perequativo mediante cessione gratuita di aree al comune.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione;
- Demolizione e ricostruzione;
- Ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento:

Gli interventi in questa zona si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionata, aventi una propria autonomia funzionale, previa cessione gratuita del 60% delle aree comprendenti le aree di urbanizzazione e la realizzazione della parte di esse destinate dalla variante ad opere di urbanizzazione primaria.

I piani attuativi possono essere avviati, sulla base degli elaborati della presente variante, dai privati che detengono la proprietà o titolo equivalenti per almeno il 60% dell'area.

Gli spazi pubblici da cedere al Comune e le opere di urbanizzazione primaria sono già individuati negli elaborati grafici della presente variante e indicati come P - Parcheggi e Sp - Spazi pubblici in cessione.

Tutte le aree a destinazione pubblica dovranno essere cedute al Comune con atto notarile sulla base dei contenuti della variante. Le aree per le opere di urbanizzazione primaria, rimarranno in consegna alla ditta richiedente, sino alla realizzazione delle opere e al loro collaudo. Le aree per urbanizzazione secondaria saranno disponibili per il comune dopo la loro cessione. Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel Piano, dovranno essere realizzate, previa richiesta e ottenimento del titolo abilitativo, ad esse relativo.

I singoli lotti potranno essere edificati dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo permesso di costruire, che potrà essere rilasciato dopo la redazione del verbale di ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie, da sottoporre a collaudo dopo sei mesi ed entro un anno dall'ultimazione.

Il certificato di agibilità è condizionato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e i parametri di zona.

Indici e parametri delle costruzioni

Nelle Zone Cm3 San Luigi individuate negli elaborati grafici gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	2,50	MC/MQ	Rispetto la superficie fondiaria
DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE MASSIMA	ITF	1,00	MC/MQ	Rispetto la superficie territoriale
RAPPORTO DI COPERTURA	ICF	Non fissata	MQ/MQ	In base all'altezza dell'edificio
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	10,50	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS		ML	In aderenza al margine stradale, o in ritiro dallo stesso in funzione degli edifici limitrofi;
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	5,00	ML	Se non in aderenza
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	Dmin	10,00	ML	Tra pareti finestrate
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA				Relativamente all'altezza massima

Gli indici di pianificazione urbanistica per gli spazi di urbanizzazione sono:

PERCENTUALE MINIMA DI CESSIONE DI SPAZI URBANIZZATIVI E VIABILITÀ	Pc.min	60%		Rispetto la superficie territoriale
AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO	Pp.min	2,5	MQ/AB.	Parametri minimi DM 1444/1968
AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO di urbanizzazione primaria	Vp.min	4,5	MQ/AB.	Parametri minimi DM 1444/1968

Art. 15 - Zona Da4 commerciale-terziario misto a spazi pubblici

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

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edifici commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso e relativi depositi;
- servizi a supporto imprese;
- 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, il tempo libero e lo sport, quali sale per il cinema e il teatro, convegni, auditorium, ristoranti, palestre, piscine, bowling, ecc..
- attività turistico-ricettive

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione;
- Demolizione e ricostruzione;
- Ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento:

Gli interventi in questa zona si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionata, aventi una propria autonomia funzionale, previa cessione gratuita del 60% delle aree comprendenti le aree di urbanizzazione e la realizzazione della parte di esse destinate dalla variante ad opere di urbanizzazione primaria.

I piani attuativi possono essere avviati, sulla base degli elaborati della presente variante, dai privati che detengono la proprietà o titolo equivalenti per almeno il 60% dell'area.

Gli spazi pubblici da cedere al Comune e le opere di urbanizzazione primaria sono già individuati negli elaborati grafici della presente variante e indicati come P - Parcheggi e Sp - Spazi pubblici in cessione.

Tutte le aree a destinazione pubblica dovranno essere cedute al Comune con atto notarile sulla base dei contenuti della variante. Le aree per le opere di urbanizzazione primaria, rimarranno in consegna alla ditta richiedente, sino alla realizzazione delle opere e al loro collaudo. Le aree per urbanizzazione secondaria saranno disponibili per il comune dopo la loro cessione. Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel Piano, dovranno essere realizzate, previa richiesta e ottenimento del titolo abilitativo, ad esse relativo.

I singoli lotti potranno essere edificati dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo permesso di costruire, che potrà essere rilasciato dopo la redazione del verbale di ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie, da sottoporre a collaudo dopo sei mesi ed entro un anno dall'ultimazione.

Il certificato di agibilità è condizionato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e i parametri di zona;

Indici e parametri delle costruzioni:

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	2,50	MC/MQ	Rispetto la superficie fondiaria
DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE MASSIMA	ITF	1,00	MC/MQ	Rispetto la superficie territoriale
RAPPORTO DI COPERTURA	ICF	Non fissata	MQ/MQ	In base all'altezza dell'edificio
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	10,50	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS		ML	In aderenza al margine stradale, o in ritiro dallo stesso in funzione degli edifici limitrofi
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	5,00	ML	Se non in aderenza
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	Dmin	10,00	ML	Tra pareti finestrate
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA				Relativamente all'altezza massima

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie linda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tali aree sono individuate nelle tavole grafiche della variante.

Zone comuni o esterne ai comparti

Art. 16 - Zone B3a: Zone prevalentemente residenziali, totalmente sature legittimate da piani attuativi

Sono le Zone prevalentemente residenziali, totalmente sature legittimate da piani attuativi o singola concessione edilizia, che ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. 1444/68 sono da classificare come zona "B".

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Non sono consentite:

- attività zootecniche e macelli;
- attività artigianali inquinanti e non compatibili con la residenza;
- attività industriali;
- ipermercati

Interventi ammessi:

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

Indici e parametri delle costruzioni:

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	MC/MQ	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario o singola concessione edilizia e comunque non oltre 5,00 mc/mq
RAPPORTO DI COPERTURA	ICF	MQ/MQ	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario o singola concessione edilizia
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	ML	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario o singola concessione edilizia
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS	ML	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario o singola concessione edilizia
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	ML	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario o singola concessione edilizia

DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	DF		Si fa riferimento al Piano Attuativo originario o singola concessione edilizia
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	Dmin	ML	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario o singola concessione edilizia
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA			Si fa riferimento al Piano Attuativo originario o singola concessione edilizia

Modalità di attuazione:

Gli interventi in questa zona si attuano mediante interventi edilizi diretti secondo i parametri stabiliti nel Piano Attuativo originario.

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

Art. 17 - Zone C2: residenziali di espansione urbana

Sono inserite in questo gruppo le zone prevalentemente residenziali di espansione urbana tali aree non contengono zone con vincoli preordinati all'espropriazione, bensì zone per spazi urbanizzativi da acquisire attraverso un meccanismo perequativo mediante cessione gratuita al comune.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione;
- Demolizione e ricostruzione;
- Ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento:

Gli interventi in questa zona si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionata, aventi una propria autonomia funzionale, previa cessione gratuita del 50% delle aree comprendenti le aree di urbanizzazione e la realizzazione della parte di esse destinate dalla variante ad opere di urbanizzazione primaria.

Gli spazi pubblici da cedere al Comune e le opere di urbanizzazione primaria sono già individuati negli elaborati grafici della presente variante.

I piani attuativi possono essere avviati, sulla base degli elaborati della presente variante, dai privati che detengono la proprietà o titolo equivalenti per almeno il 60% dell'area.

Tutte le aree a destinazione pubblica dovranno essere cedute al Comune con atto notarile sulla base dei contenuti della variante. Le aree per le opere di urbanizzazione primaria, rimarranno in consegna alla ditta richiedente, sino alla realizzazione delle opere e al loro collaudo. Le aree per urbanizzazione secondaria saranno disponibili per il comune dopo la loro cessione. Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel Piano, dovranno essere realizzate, previa richiesta e ottenimento del titolo abilitativo, ad esse relativo.

I singoli lotti potranno essere edificati dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo permesso di costruire, che potrà essere rilasciato dopo la redazione del verbale di ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie, da sottoporre a collaudo dopo sei mesi ed entro un anno dall'ultimazione.

Il certificato di agibilità è condizionato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e i parametri di zona.

Indici e parametri delle costruzioni

Nelle zone C2 individuate negli elaborati grafici gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	2,50	MC/MQ	RISPETTO LA SUPERFICIE FONDIARIA
RAPPORTO DI COPERTURA	ICF	Non fissata	MQ/MQ	In base all'altezza dell'edificio
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	15,00	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS			In aderenza al margine stradale, o in ritiro dallo stesso in funzione degli edifici limitrofi
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	5,00	ML	Se non in aderenza

DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	Dmin	10,00	ML	TRA PARETI FINESTRATE
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA				RELATIVAMENTE ALL'ALTEZZA MASSIMA

Gli indici di pianificazione urbanistica per gli spazi di urbanizzazione sono:

PERCENTUALE MINIMA DI CESSIONE DI SPAZI URBANIZZATIVI E VIABILITÀ	Pc.min	50%		RISPETTO LA SUPERFICIE TERRITORIALE
AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO	Pp.min	2,5	MQ/AB.	PARAMETRI MINIMI DM 2/04/1968
AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO di urbanizzazione primaria	Vp.min	4,5	MQ/AB.	PARAMETRI MINIMI DM 2/04/1968

Art. 18 - Zone C4: residenziali in parte sature legittimate da piani attuativi

Sono inserite in questo gruppo le zone prevalentemente residenziali di espansione urbana già oggetto di piani attuativi, nonchè le aree libere. In tali aree le zone per gli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. 1444/68 sono già stati ceduti per quelle oggetto di piani attuativi.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione;
- Demolizione e ricostruzione;
- Ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Gli interventi in questa zona si attuano mediante intervento diretto.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e i parametri di zona.

Nelle zone C4 individuate negli elaborati grafici gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

LOTTO MINIMO		1200	MQ	
DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	0,75	MC/MQ	RISPETTO LA SUPERFICIE FONDIARIA
RAPPORTO DI COPERTURA	ICF	0,15	MQ/MQ	In base all'altezza dell'edificio
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	8,00	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS	10,00	ML	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	7,50	ML	
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	Dmin	10,00	ML	TRA PARETI FINESTRATE
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA		2		

Art. 19 - Zone D1: Commerciale terziario esistente

Sono le Zone prevalentemente produttive, totalmente sature legittimate da piani attuativi o da interventi diretti.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edifici ad uso 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:

Sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art.20, lettere a) b) c) e d), della L.R. n.71/78, (a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia), ferma restando la destinazione d'uso originaria.

Indici e parametri delle costruzioni:

- altezza massima (Hmax) = 7,50 (sette e cinquanta) metri
- le costruzioni possono sorgere sul margine stradale, o in ritiro di almeno 7,50 (sette e cinquanta) metri dallo stesso;
- 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 finestrati e pareti antistanti (anche se non finestrati) di 10 (dieci) metri;

Art. 20 – Zone Pc: Pista ciclabile

Sono le aree destinate a piste ciclabili di progetto giusto D.D.G. n. 9027 del 30/12/2009 del Dipartimento Regionale BB. CC. AA., nonchè le aree destinate e attrezzate per tale uso previste nella presente variante. Le piste ciclabili devono essere realizzate secondo le specifiche di cui all'allegato 1 alle presenti norme.

TITOLO 3 – Norme finali e transitorie

Art. 21 – Capitolo per l'attuazione dei compatti

Gli oneri concessionari e le eventuali monetizzazioni dei servizi di cui al DM 1444/1978 per gli interventi all'interno dei compatti costituiranno un fondo accantonato in uno specifico capitolo di entrata e spesa, da utilizzare ai fini dell'attuazione dei compatti stessi.

Art. 22 - Competenza approvazione piani attuativi

I piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 43.18 della Legge Regionale 5/2014 che fa propria la Legge n. 106/2011. A seguito e in conformità di quanto sopra specificato le convenzioni relative ai piani attuativi vengono anch'esse approvati con deliberazione di Giunta Municipale.

Art. 23 – Norma transitoria

L'allegato 1 relativo alle specifiche tecniche e parte integrante delle presenti norme, non è cogente per i piani attuativi che hanno già stipulato convenzione con il Comune.

Art. 24 - Zone relative a N.T.A. di altri strumenti urbanistici

Per le altre zone non contemplate nella presenti norme si deve fare riferimento ad articoli presenti nelle norme tecniche di attuazione di altri strumenti urbanistici adottati in precedenza dal Consiglio Comunale e

approvati dai competenti organi regionali così come modificati e/o integrati da adeguamenti o successive varianti:

P.R.G. approvato con D.D.G. n. 120/2006

- Art. 38 N.T.A. ➔ Zone A2-A3 - Edifici storici esterni al centro abitato
- Art. 39.1 N.T.A. ➔ Zone B1 - Residenziale esistente che ha saturato i lotti esistenti
- Art. 40 N.T.A. ➔ Zone B2 - Case sparse, edifici residenziali moderni a prevalente destinazione residenziale
- Art. 46 N.T.A. ➔ Zone Dtr - Contesti turistico ricettivi esistenti
- Art. 48 N.T.A. ➔ Zone E - Verde agricolo
- Art. 56 N.T.A. ➔ Zone F - Servizi in progetto
- Art. 57 N.T.A. ➔ Zone P - Parcheggio esistente
- Art. 57 N.T.A. ➔ Zone Pp - Parcheggio di progetto
- Art. 57 N.T.A. ➔ Zone Rc - rifornimento carburanti
- Art. 55 N.T.A. ➔ Zone Ve - Verde pubblico esistente
- Art. 55.4 N.T.A. ➔ Zone Vp - Verde pubblico di progetto
- Art. 55.1 N.T.A. ➔ Zone Vpe - Verde di pertinenza edilizia
- Art. 57 N.T.A. ➔ Viabilità esistente

P.P.R.U. approvato con D.D.G. n. 934DRU/2011

- Art. 23 N.T.A. ➔ ZTUA/ZTUB - Zone di trasformazione urbanistica P.P.R.U. Bruscè Serralinena
- Art. 24 N.T.A. ➔ ZTUA/ZTUB - Zone di trasformazione urbanistica P.P.R.U. Monachella

ALLEGATO 1

a. VIABILITA'

a.1 Tipologie stradali e percorsi

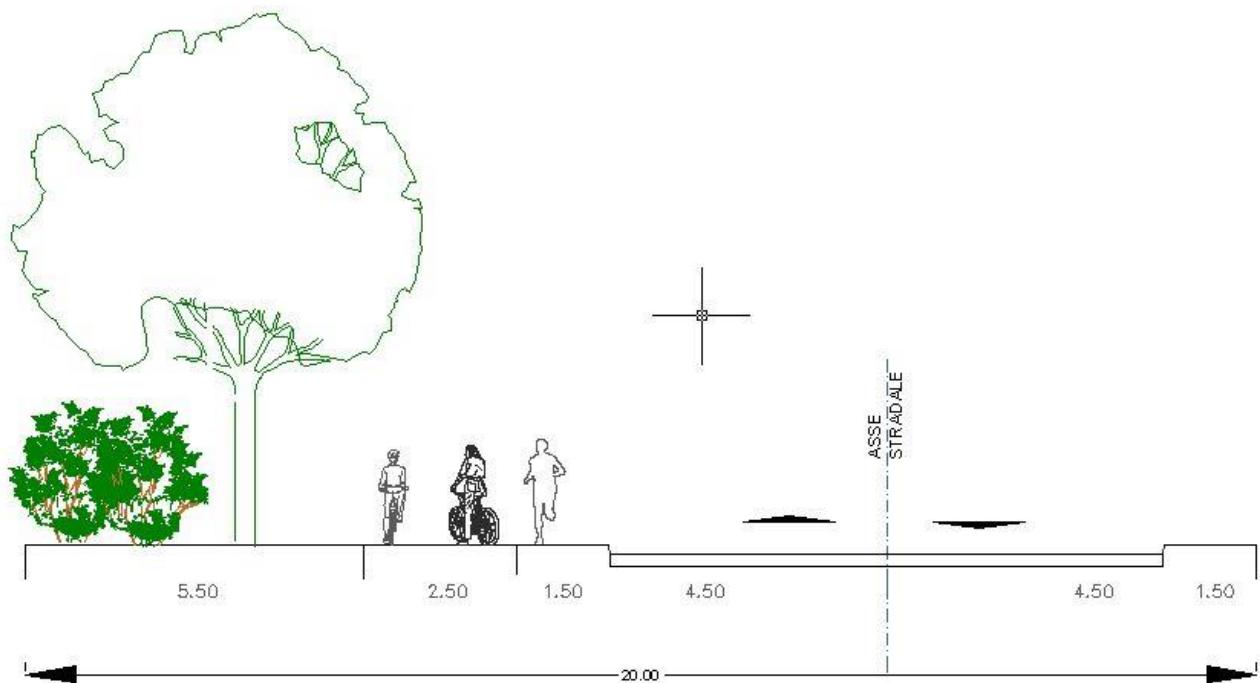
Strade E urbane di quartiere

Le strade tipo E urbane di quartiere sono classificate dall'art. 2 del D. Lgs. n. 285 del 30/04/92.

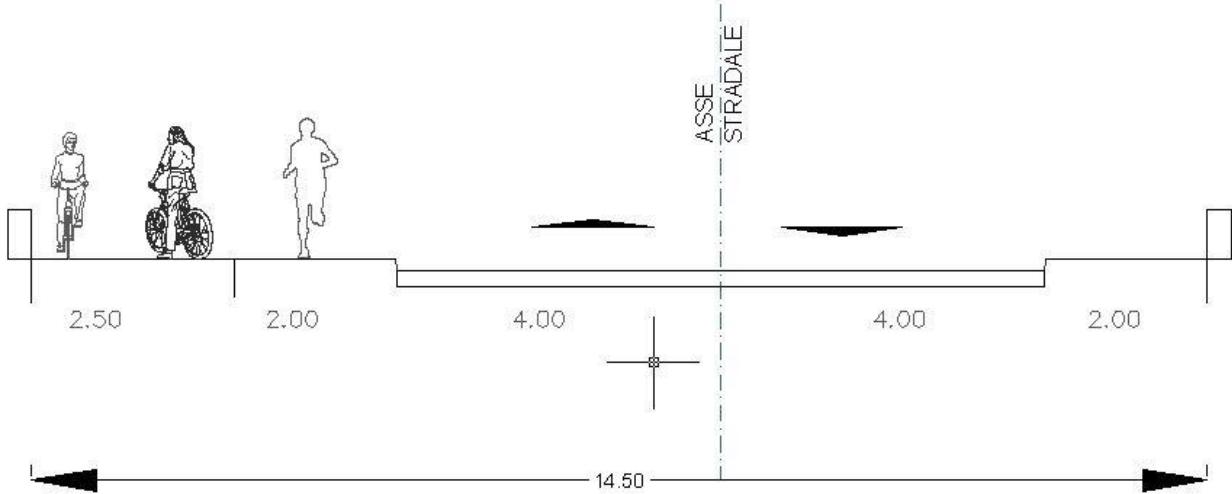
La strada tipo E è ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

Tutte le strade carrabile presenti nella variante appartengono a questa categoria. Affiancate a tali strade possono essere previste piste ciclabili in sede propria o su corsia riservata.

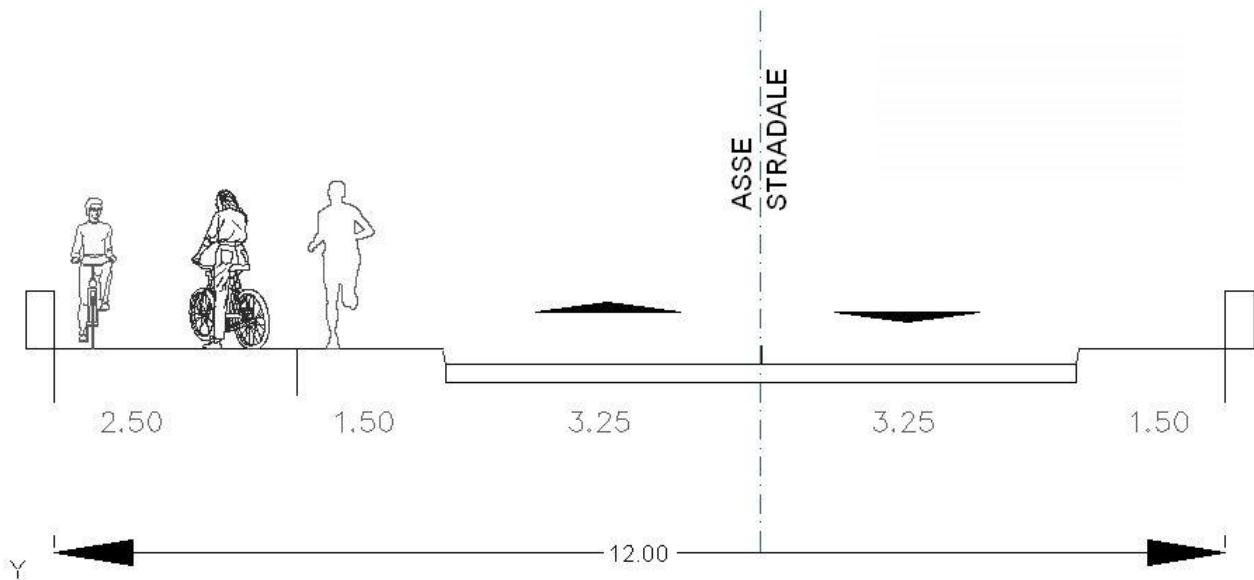
Si riportano nelle figure seguenti le sezioni delle principali tipologie



Viabilità tipo E di margine con pista ciclabile e cintura verde



Viabilità tipo E con pista ciclabile



Viabilità tipo E con pista ciclabile

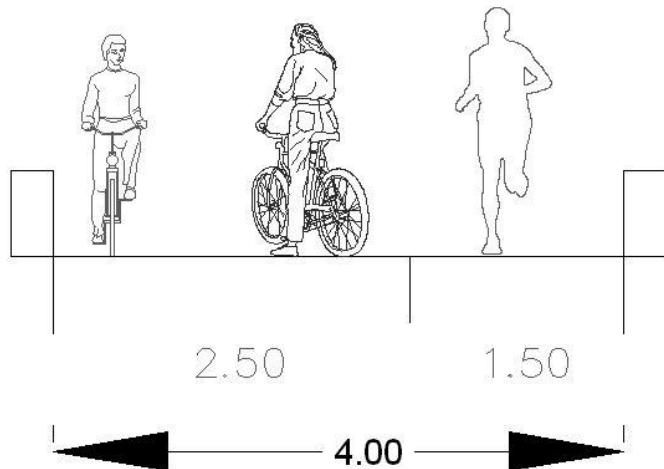
Strade F-bis Itinerario ciclopedonale

Le strade tipo F-bis Itinerario ciclopedonale sono classificate dall'art. 2 del D. Lgs. n. 285 del 30/04/92.

La strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, F-bis Itinerario ciclopedonale è destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada; nella variante in oggetto gli itinerari tipo F-bis sono presenti all'interno del Parco Agricolo Urbano e all'interno delle aree ERP e sono costituite da strade e sentieri di campagna già esistenti dove la percorrenza con le autovetture è limitata ai soli soggetti autorizzati.

Percorsi interni al Parco Agricolo e Ferrovia secondaria

Percorsi non carrabili a fruizione mista destinati esclusivamente alla percorrenza pedonale e ciclabile. Tali percorsi sono presenti all'interno del Parco Agricolo Urbano e nel tratto della sede della ex ferrovia secondaria. Fermo restando la fruizione mista, i bordi delimitati da muro a secco e le dimensioni minime riportate nella figura in basso, le due ubicazioni di tali percorsi si differenziano per la tipologia di pavimentazione e per le specifiche norme relative alle singole zone.



Percorso misto ciclabile/pedonale

Illuminazione

Trattandosi di aree urbane si rende necessaria la presenza di sistemi di illuminazione per la fruizione notturna e, in particolare, per migliorare gli aspetti relativi alla sicurezza percepita dagli utenti. Sui percorsi dovrebbe essere prevista un'illuminazione che rispetti quanto indicato nella legislazione vigente. Nel caso si debba realizzare un apposito impianto, la distanza raccomandata tra i pali dell'illuminazione dipende dal tipo di percorso, dalla sua localizzazione e dal tipo di palo utilizzato. Va evitata la diffusione della luce in quanto deve essere concentrata sulla strada o pista e non dispersa sulle zone circostanti. I pali di illuminazione vanno posizionati lungo il bordo interno del marciapiede.

In relazione alle specifiche tecniche degli impianti di illuminazione pubblica, si riporta quanto già approvato dal Consiglio Comunale in data 16/09/2014 con deliberazione n. 63: "I nuovi impianti per l'illuminazione pubblica dovranno essere progettati, dimensionati e realizzati nel rispetto delle norme tecniche di settore vigenti (EN 13201/UNI 10349 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato UNI 10819 impianti di illuminazione esterna – Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso", UNI 11248 illuminazione stradale – Selezione delle categorie illuminotecniche") e loro modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento all'uso di apparecchi illuminanti dotati di riflettori ad alto rendimento, a bassissima dispersione luminosa (inquinamento luminoso) e basso abbagliamento quali le

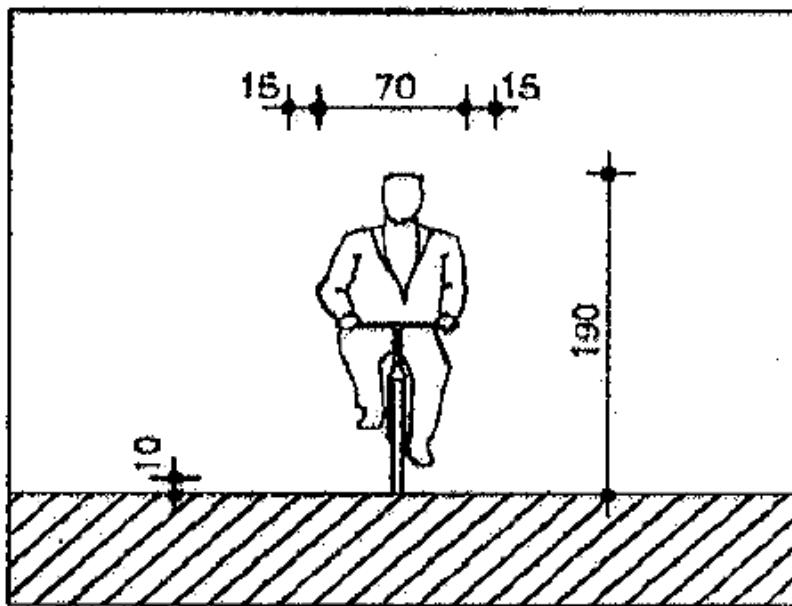
armature "full cut-off", lampade con vita media non inferiore a 12.000 ore ad alto rendimento luminoso (led, etc.) – comunque non inferiore a 100 lumen/W con alimentatore elettronico, sistemi di regolazione del flusso luminoso atto alla diminuzione dell'illuminazione nelle ore notturne e sistemi di accensione/spegnimento di tipo astronomico o con sensori di luce naturale. Il calcolo illuminotecnico e le schede componenti degli impianti dovranno essere allegati al progetto tecnico descrittivo nel rispetto delle superiori condizioni normative. Ulteriori prescrizioni tecniche ed operative più stringenti potranno derivare dall'applicazione del PAES comunale o di altri strumenti di pianificazione tematica comunali o regionali di futura emanazione; le stesse vengono considerate obbligatorie ai sensi delle presenti norme.

L'illuminazione delle piste ciclabili o miste ciclabili/pedonali, deve seguire le stesse indicazioni della norma di cui sopra, con la possibilità di inserire, dove possibile, sistemi di demarcazione stradale a LED luminosi o altri sorgenti ad alto rendimento, che, nelle ore serali e notturne, si illuminano al passaggio delle biciclette e dei pedoni. Ai sensi del D.M. 557/99 art. 4 lett. C), occorre prevedere nell'illuminazione stradale gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso, che devono tener conto delle alberature esistenti in modo da evitare zone d'ombra, ecc..

a.2 Specifiche piste ciclabili

Criteri generali

Le dimensioni del ciclista e dello spazio utile alla deviazione teorica riportano una sagoma tipo di circa m 1 di larghezza, tali dimensioni sono adottate dalla maggior parte delle normative europee.



In riferimento al D.M. 30 novembre 1999, n°557 “regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili”, le tipologie dei percorsi ciclabili si possono classificare come segue:

- a) in sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili di larghezza minima 50cm
- b) su corsia riservata, ricavata sulla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale (linea bianca di 12cm e linea gialla di 30cm, separate da uno spazio di 12cm) o da delimitatori di corsia

Incroci

Il progetto di un incrocio viene determinato in base alle caratteristiche degli attraversamenti e alla tipologia di percorso ciclabile previsto.

Le tipologie di incroci previste sono le seguenti:

- Tradizionale: dove l'intensità del traffico veicolare non supera i 300 veicoli l'ora, sia nella direzione parallela al percorso ciclabile che nella direzione trasversale. In questo caso per aumentare la riconoscibilità e la continuità dei percorsi ciclabili, gli attraversamenti dovranno avere pavimentazione di colore rosso;
- Rialzato: dove il percorso ciclabile incrocia una strada con bassa intensità di traffico, ad esempio strade residenziali. la superficie dell'incrocio rialzata obbliga il traffico autoveicolare ad una maggiore attenzione e ad una riduzione della velocità. tutti gli attraversamenti con strade afferenti dovranno essere rialzati. Per una migliore individuazione e sicurezza, gli attraversamenti rialzati dovranno avere pavimentazione di colore rosso e il rialzo, raccordato con la rimanente pavimentazione, non deve essere superiore ai 5 cm e inferiore ai 3 cm..

Dispositivi rallentatori – rallentatori sonori

Per quanto riguarda i dossi, l'assenza di ammortizzatori e l'elevata pressione di gonfiaggio dei pneumatici possono, nonostante le basse velocità in gioco, disturbare notevolmente la marcia di una bicicletta. Pertanto, ai fini della riduzione di velocità del traffico veicolare sono permessi, oltre ai rialzi di cui all'art. precedente i sistemi di rallentamento ad effetto acustico realizzati mediante irruvidimento della pavimentazione stradale ottenuta con la scarificazione o incisione superficiale della stessa o con

l'applicazione di strati sottili di materiale in rilievo in aderenza, eventualmente integrato con dispositivi rifrangenti, così come regolamentati dall'art. 179 del D.P.R. n.495/92 e s.m.i..

Segnaletica dei percorsi ciclabili

La segnaletica stradale delle piste ciclabili deve raggiungere 3 obiettivi fondamentali:

1. regolamentare la circolazione
2. mettere in sicurezza gli utenti
3. rendere ben visibili e riconoscibili i percorsi ciclopedonali

La normativa in materia di segnaletica delle piste ciclabili è contenuta nel Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i.), nel Regolamento Attuativo (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.) nonché nell'art. 10 del Decreto Ministeriale 557 del 1999 che estende quanto previsto dal Codice della Strada.

La segnaletica verticale deve essere posizionata a margine della pista e ben visibile facendo attenzione all'oscuramento da parte della vegetazione presente.

La sola segnaletica orizzontale può essere omessa in caso di percorsi ciclo pedonali con pavimentazione in terra stabilizzata o calcestre.

Pavimentazioni

Le pavimentazioni ciclabili sono soggette a minori carichi statici e dinamici rispetto alle carreggiate stradali, pertanto richiedono resistenze meccaniche inferiori; devono però possedere adeguate caratteristiche di durabilità e resistenza, di compattezza ed uniformità, di stabilità nel tempo, di scorrevolezza e di attrito superficiale tali da garantire un utilizzo in sicurezza da parte dell'utenza.

Le pavimentazioni su corsia riservata, in affiancamento alla viabilità urbana di tipo E, nonché quella nella pista ciclabile ricavata sulla sede dell'ex ferrovia secondaria, devono essere realizzate con conglomerato cementizio a base di leganti idraulici cementizi, graniglie selezionate ed eventualmente additivi sintetici con capacità drenanti pari o superiori ai normali materiali sciolti.

La pavimentazione delle piste ciclabili deve essere di colore grigio chiaro, negli incroci con le strade carrabili deve essere di colore rosso.

Strade E urbane di quartiere

Tutte le nuove strade previste all'interno dell'area oggetto di variante sono classificate come strade di tipo E urbane di quartiere, la loro pavimentazione in caso di nuova realizzazione deve essere realizzata con asfalto di tipo drenante. I marciapiedi dovranno essere della larghezza non inferiore a mt. 1,50, pavimentati

con mattonelle di asfalto, cordonati con dentello di calcare duro della sezione di cm. 30x20 e sottrasce di calcare duro della sezione di cm. 40x10.

Percorsi interni al Parco Agricolo

I percorsi interni al Parco Agricolo Urbano devono essere realizzati con pavimentazione in terra stabilizzata confezionate mediante la miscelazione del terreno in situ o inerte di cava terroso, con leganti inorganici, composti stabilizzanti ecocompatibili e acqua e successiva posa in opera e compattazione. Le corsie dei percorsi all'interno del Parco, ancorchè misti ciclabili /pedonali, saranno individuate mediante apposita segnaletica verticale. I percorsi interni al Parco Agricolo dovranno essere delimitati da muri a secco.

Percorso Ferrovia secondaria

Il percorso ciclopedonale individuato nella sede della ex Ferrovia secondaria, giusto D.D.G. del Dipartimento BB.CC.AA. n. 9027 del 30/12/2009, dovrà essere realizzato con pavimentazione avente caratteristiche cromatiche e dei materiali come specificate nel paragrafo precedente "Pavimentazioni". Allo stesso modo gli incroci devono essere realizzati secondo le caratteristiche cromatiche e dei materiali come specificate nel paragrafo precedente "Incroci", in particolare in caso di incrocio con altre strade di tipo E dovrà essere effettuato il rialzo, in caso di incrocio con attraversamenti carrabili per l'accesso all'interno delle pertinenze, potrà essere del tipo tradizionale.

Il percorso ciclopedonale individuato nella sede della ex Ferrovia secondaria dovrà essere delimitato da muri a secco con altezza massima di 1,00 mt.

a.3 Cartellonistica e segnaletica stradale

Per quanto riguarda la cartellonistica stradale si fa riferimento al Piano Impianti Pubblicitari e delle pubbliche affissioni del Comune di Ragusa, in particolare si specifica che gli impianti installati su suolo pubblico devono essere posizionati sul bordo interno del marciapiede in aderenza alle recinzioni perimetrali delle pertinenze. All'interno del Parco agricolo è vietato il posizionamento di cartelli pubblicitari con esclusione di cartelli di informazione territoriale delle dimensioni massime di cm. 40x60.

La segnaletica stradale verticale, ove possibile, dovrà essere realizzata sul bordo interno del marciapiede e resa visibile mediante piegatura a bandiera della parte sommitale del palo di sostegno.

a.4 Superfici drenanti

La necessità di garantire per ciascun intervento una percentuale di superficie "scoperta e drenante" nasce dall'esigenza di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere.

La Superficie drenante è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali.

Le aree pubbliche pedonali (piazze e spazi pubblici) devono avere una percentuale di superficie drenante minima pari al 60%.

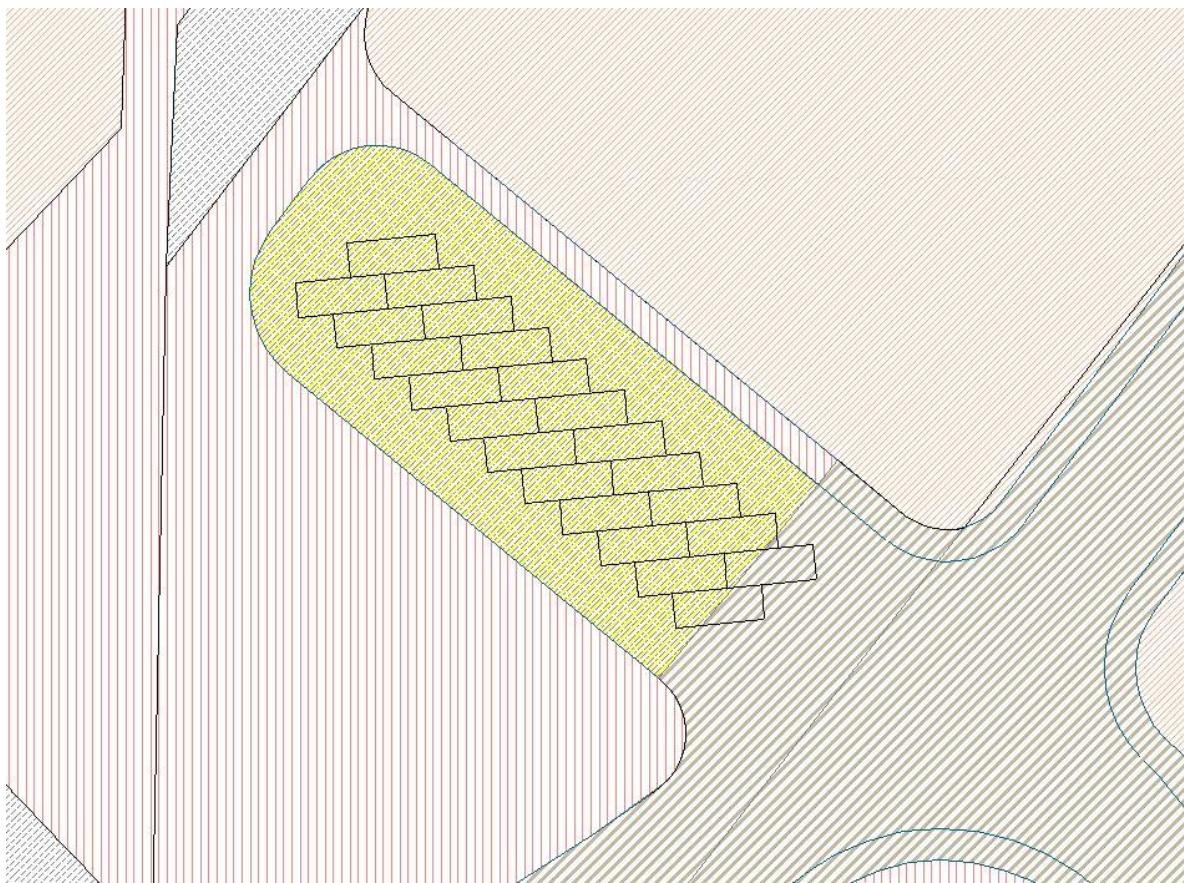
Si elencano di seguito i sistemi di pavimentazione drenate più comuni:

- masselli in cls poroso;
- grigliati erbosi;
- masselli con distanziali maggiorati;
- asfalto drenante;
- masselli autobloccanti;
- terra stabilizzata.

b. PARCHEGGI

Nei nuovi interventi, gli spazi destinati a parcheggio a raso, così come definiti dal vigente R.E., devono essere dotati di alberature che a maturazione consentano un'ampia copertura dell'area di sosta; tali alberature a differenza delle norme di cui agli articoli precedenti potranno avere un'area permeabile (cerchine) del diametro di 2 m.

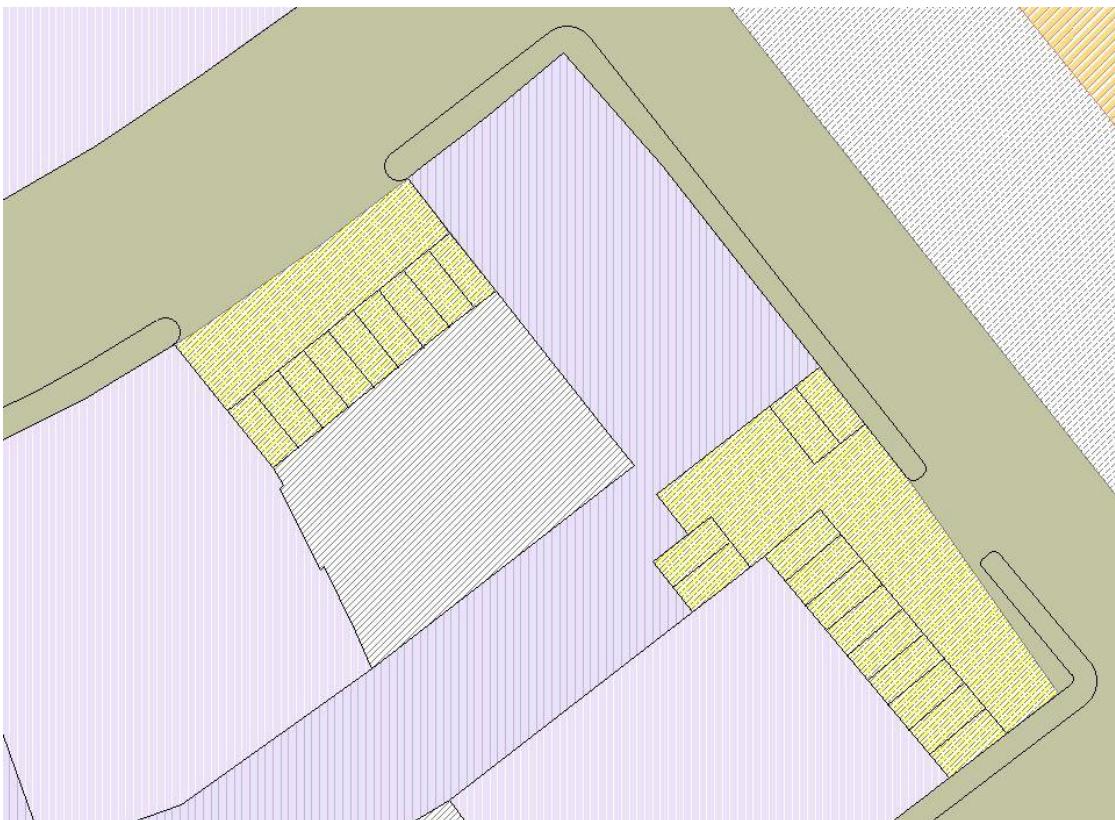
Si riportano di seguito le soluzioni relative alla zona San Luigi



Area parcheggio tra vVia San Luigi e Via E. Fieramosca



Area parcheggio Via B. Colleoni



Area parcheggio Piazza Monte Pellegrino

b.1 Caratteristiche dei materiali e pavimentazione

Le pavimentazioni dei parcheggi devono essere realizzate per intero con pavimentazione drenante, con le caratteristiche del a.4 del presente allegato.

b.2 Illuminazione

L'illuminazione nelle aree pubbliche destinate a parcheggio deve essere realizzata con le caratteristiche e le specifiche tecniche indicate al punto a del presente allegato.

b.3 Cartellonistica

Per quanto riguarda la cartellonistica nei parcheggi si fa riferimento al Piano Impianti Pubblicitari e delle pubbliche affissioni del Comune di Ragusa, nonché alle limitazioni imposte dal Piano Comunale di Protezione Civile.

c. VERDE

Il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio.

La diffusione del verde urbano, indicata anche da Agenda 21 e Carta di Aalborg, è un elemento di grande rilevanza ai fini del miglioramento della qualità della vita nelle città. Una valutazione attenta di alcune delle sue caratteristiche può portare a migliorare la sua funzione e a favorire le modalità della sua gestione.

c.1 Criteri di progettazione

Criterio della sostenibilità ambientale in termini di:

- risparmio idrico
- riduzione del consumo di suolo
- naturalità
- inserimento paesaggistico
- materiali ecocompatibili

Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto definitivo della sistemazione degli spazi scoperti che dovrà chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature in caso di verde attrezzato e di ogni altra sistemazione inherente la progettazione dell'area, nonché il rispetto delle distanze delle alberature dall'impiantistica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature, ecc.).

In tutti i progetti riguardanti le aree verdi, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato, le alberature esistenti e le formazioni arbustive significative devono essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica e relazione tecnica.

c.2 Materiale vegetale

alberi ad alto fusto/arbusti

Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e articolati per masse arboree, comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

La scelta delle specie deve avvenire ispirandosi prevalentemente ai seguenti criteri e, in ogni caso, tenendo sempre in considerazione il particolare contesto nel quale i nuovi esemplari dovranno essere messi a dimora:

- a) almeno il 60% deve essere costituito da specie vegetali arboree autoctone e caratteristiche del luogo.
- b) almeno il 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

c.3 Elementi di arredo

L'arredo deve essere adeguato al tipo di fruizione previsto, compresa specifica cartellonistica sulle norme di comportamento da tenere nei parchi e nei giardini.

Lungo i percorsi interni al Parco Agricolo dovranno essere previste in fase di presentazione di piano attuativo fontanelle di acqua potabile e aree di sosta con sedute in pietra e portabicilette.

Gli arredi relativi a cestini porta rifiuti, panchine, bacheche dovranno corrispondere ai modelli comunemente in uso nel verde pubblico salvo diverse indicazioni. Nella sistemazione di siti in localizzazioni di particolare rilievo, sia sotto il profilo territoriale e paesaggistico, sia per la valenza ad essi attribuita da parte dell'Amministrazione Comunale, nonché nell'ambito di specifici concorsi volti a definire nuove e più generali tipologie di arredi, si possono introdurre elementi diversi da quelli elencati, purché preventivamente oggetto di confronto con i competenti uffici comunali.

Le attrezzature per il gioco dovranno provenire da ditte in possesso di apposita certificazione ed avere i requisiti rispondenti alle normative in vigore sulla sicurezza.

d. EDIFICI

d.1 Pertinenze

Per area di pertinenza si deve intendere la differenza tra la superficie fondiaria e la superficie coperta. All'interno delle pertinenze è stabilita una percentuale minima delle aree drenanti pari al 50% della superficie della pertinenza stessa.

Per le aree di pertinenza è obbligatorio l'uso di impianto di compostaggio per lo smaltimento di scarti organici domestici e il riutilizzo in sito del materiale prodotto;

d.2 Riduzione consumo idrico

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatorio l'accumulo e il successivo utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Il risparmio delle risorse idriche si realizza, inoltre, intervenendo sugli elementi strutturali e sull'impiantistica idraulica al fine di diminuire i consumi (es. recupero e riutilizzo acque delle docce, utilizzo di frangiletto e riduttori di flusso, rubinetteria ed elettrodomestici a basso consumo idrico, ecc).

d.3 Risparmio energetico

Le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a "tetto verde", con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Deve essere garantito l'accesso per

la manutenzione. Altresì, possono essere previsti giardini verticali, cioè pareti di edifici coltivate con specifiche piante mediante strati di materiale fibroso ancorato alle pareti.

Nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale ed in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

Può essere, inoltre, prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.