

Serv. Determinazioni Dirigenziali  
Trasmessa: SuH IV  
A Pbo  
il 13.03.2013

Il Resp. del servizio  
L'Istruttore Direttivo  
(Dott.ssa Iolanda Minniti)



SETTORE I° - SERVIZIO I°  
Segreteria Generale e Procedimenti deliborativi  
Pratica pervenuta il 27.02.2013

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO  
(Dott.ssa Iolanda Minniti)

# CITTA' DI RAGUSA

## Settore IV

### DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Annotata al registro generale

294

in data 14-03-2013

N° 11 settore IV  
Data 19/02/2013

**Oggetto:** - Variante al PRG relativa al ristudio delle zone stralciate  
- piani particolareggiati di recupero ex l.r. 37/85 - in adempimento a  
quanto prescritto dall'art. 5 del D.Dir 120/06 di approvazione del Piano  
Regolatore del Comune di Ragusa. Adeguamento degli elaborati al  
Decreto 934/DRU del 15.12.2011.

### DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITA' DEI FONDI

BIL 2013...

CAP.....

DENOM..Imp. .. ....

FUNZ.....

SERV.....

INTERV.....

**IL RAGIONIERE CAPO**

*L'anno 2013, il giorno 19 del mese di febbraio nell'ufficio del Settore IV il Dirigente ad interim Dott. Ing. M. Scarpulla, su proposta dell'arch. C.S. Aurelio Barone ha adottato la seguente determinazione:*

**Premesso:**

- che con Delibera di Consiglio Comunale n° 79 del 22/12/2010 è stato adottato il Ristudio dei Piani Particolareggiati di Recupero ex l.r. 37 come previsto dal parere 12, U.O. 5.4 Servizio 5/DRU del DDG n° 120 /06, unitamente alle aree di riqualificazione urbanistica;
- che, copia dell'avviso riguardante gli atti relativi al Ristudio delle zone stralciate di cui al punto 4), parere 12, U.O. 5.4 Servizio 5/DRU del DDG n° 120 /06.– Piani Particolareggiati di Recupero ex l.r. 37 unitamente alle aree di riqualificazione urbanistica è stato pubblicato all'Albo pretorio di questo comune per la durata di giorni trenta consecutivi a decorrere dal 12/02/2010 al 15/03/2010 ;
- che entro i termini di legge sono state presentate n.241 tra osservazioni ed opposizioni (come si evince dal certificato di pubblicazione n. 964/2010 a firma del Segretario generale) e n. 10 fuori termine;
- Che le suddette osservazioni ed opposizioni sono state visualizzate su apposite planimetrie di piano ;
- Che sulle suddette osservazioni il consiglio comunale con delibera n° 84 del 30 settembre 2010 ha formulato le proprie deduzioni;
- Che in data 16/11/2010 con prot. n° 99907 di prot. , gli atti riguardanti il suddetto ristudio delle zone stralciate del PRG relativo ai piani particolareggiati di recupero ex l.r. 37/85 unitamente alle osservazioni ed opposizioni presentate, sono stati trasmessi, ai sensi dell'art. 3 della l.r. 71/78, al Servizio 4 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, per il proseguimento di competenza;
- Che i suddetti atti sono stati successivamente integrati con foglio Dirigente Settore VII pro- tempore prot. n. 9216 del 01/02/2001 e foglio Dirigente Settore VII pro- tempore prot. 26123 del 24/03/2011;
- Che il Consiglio regionale dell'Urbanistica con voto n. 349 del 4/07/2011 ha ritenuto il ristudio meritevole di approvazione in conformità alla proposta di parere n. 18 del 17/05/2011 reso dal Servizio 4/DRU e con la prescrizione riportata nello stesso voto che si riporta: "N.T.A.: all'art. 4 , punto 5, dopo il primo periodo va aggiunto: la convenzione dovrà essere sottoposta all'approvazione del consiglio comunale";
- che per quanto attiene alle 241 osservazioni presentate entro i termini, la proposta di parere n. 18 del 17/05/2011 reso dal Servizio 4/DRU, ha concordato :
  1. con il parere favorevole, talvolta a condizione e talvolta con accoglimento parziale, reso dall'UTC ed analogamente dal Consiglio Comunale, per n° 90 osservazioni visualizzate nelle relative tavole di zonizzazione. Inoltre per le seguenti osservazioni si è così espressa:
    - osservazione n. 59 ditta DiStefano E. : si concorda con il consiglio comunale;
    - osservazione n. 92 ditta Gulino C.: si concorda con l'UTC ;
    - osservazione n.155 ditta Scrivano G: si concorda con l'UTC ed il CC;
    - osservazione n.105 ditta Di Grandi : l'UTC ed il CC prendono atto della richiesta di annullamento della stessa da parte della ditta Di Grandi G;

- osservazione n. 108 ditta Cannata R: si concorda con l'UTC ed il CC.
  - Osservazioni n.117 ditta Morana M.: si concorda con l'UTC ed il CC
  - con il parere contrario, reso dell'UTC e analogamente dal Consiglio comunale , sulle rimanenti osservazioni , visualizzate nelle relative tavole di zonizzazione ad eccezione delle seguenti sulle quali si è così espressa ::
  - osservazione n. 88 ditta Raniolo F.: ritenuta accoglibile ;
  - osservazione n.. 149 ditta Appino G.: conformemente al parere del C.C.;
  - osservazione n. 152..ditta Caggia G.: conformemente al parere del l'UTC e non del C.C.;
  - osservazione n. 165 ditta Colosi R.: conformemente al parere del l'UTC e non del C.C.;
  - che per quanto attiene alle 10 osservazioni presentate oltre i termini di legge e trasmesse al Dipartimento Regionale senza l'assunzione di alcuna responsabilità da parte dell'UTC e del Consiglio Comunale , la proposta di parere n. 18 del 17/05/2011 reso dal Servizio 4/DRU si è così espressa:
  - ditta Baglieri S. : si accoglie ;
  - ditta Dimartino G.: si accoglie
  - ditta Camillieri M.: si accoglie;
  - ditta Migliorisi A.: non si accoglie;
  - ditta Migliorisi G.: non si accoglie;
  - ditta La Rosa G. ed Altri: non si accoglie;
  - ditta Firrincieli G.: si accoglie ;
  - ditta Amico M. : si accoglie a condizione;
  - ditta Guarino C.: si accoglie;
  - firmatari abitanti villaggio Camemi: si accoglie.
- che per quanto attiene alle osservazioni presentate direttamente all'Assessorato la proposta di parere n. 18 del 17/05/2011 reso dal Servizio 4/DRU si è così espressa:
- ditta Asaro A.: non si accoglie;
  - ditta Giampiccolo G.: si accoglie;
  - ditta Cassarino Maria: si accoglie.
- Che con nota n. 52860 del 10/08/2011 ed assunta presso questo Comune con protocollo n. 73229 del 19/08/2011, il Dirigente Generale dell'Assessorato Territorio ed Ambiente - Dipartimento Urbanistica, ha notificato a questo comune, condividendolo integralmente, il suddetto voto n. 349/11 del CRU, nonché gli adempimenti previsti dall'art. 4 della l.r. n. 71/78 ;
- Che con delibera n. 52 del 29.09.2011 il Consiglio comunale ha preso atto del voto n. 349/11 del CRU condividendo le determinazioni del Dirigente Generale dell'Assessorato Territorio ed Ambiente - Dipartimento Urbanistica, in merito alle osservazioni opposizioni e prescrizioni dei piani particolareggiati di recupero ex l.r. 37/85;
- Che con nota 77782 del 21.12.2011 il Dirigente Generale dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana ha notificato a questo comune il DDG 934/DRU del 15.12.2011 – Variante al PRG relativa al ristudio delle zone stralciate – piani particolareggiati di recupero ex l.r. 37/85 - in adempimento a quanto prescritto dall'art. 5 del D.Dir 120/06 di approvazione del Piano Regolatore del Comune di Ragusa;

- che l'Ufficio redattore della variante ha provveduto a riportare negli elaborati le modifiche di scendenti dal suddetto **DDG 934/DRU del 15.12.2011** ;
- Considerato che la materia oggetto del presente provvedimento rientra tra le attribuzioni dei Dirigenti, indicate all'art. 53 del vigente Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi, al quale si rinvia;

Visto il successivo art. 65 del medesimo Regolamento in ordine alla forma, pubblicità ed efficacia delle determinazioni dirigenziali;

## DETERMINA

- Di adeguare gli elaborati di cui al **ristudio dei Piani Particolareggiati di Recupero ex l.r. 37 come previsto dal parere 12, U.O. 5.4 Servizio 5/DRU del DDG n° 120 /06, unitamente alle aree di riqualificazione urbanistica, adottati con Delibera di Consiglio Comunale n° 79 del 22/12/2010, alle proposte, condizioni e prescrizioni contenute nelle note degli Enti ed Uffici citati in premessa nonché alle osservazioni accolte nel DDG 934/DRU del 15.12.2011 – Variante al PRG relativa al ristudio delle zone stralciate – piani particolareggiati di recupero ex l.r. 37/85 - in adempimento a quanto prescritto dall'art. 5 del D.Dir 120/06 di approvazione del Piano Regolatore del Comune di Ragusa;**
- **Dare atto che gli elaborati adeguati sono i seguenti elaborati di progetto:**
  1. Norme tecniche di attuazione;
  2. Relazione;
  3. n° 24 tavole di progetto:
    - Gaddimeli nord – zonizzazione delle aree;
    - Gaddimeli est – zonizzazione delle aree;
    - Gaddimeli Ovest – zonizzazione delle aree ;
    - Marina di Ragusa– zonizzazione delle aree;
    - Castellana Nave – zonizzazione delle aree;
    - Mangiabòve Cerasa Cerasela– zonizzazione delle aree;
    - Principe– zonizzazione delle aree ;
    - Gattocorbino Spatola Camemi– zonizzazione delle aree ;
    - Serramontone Montagnella– zonizzazione delle aree;
    - Eredità 1° e 2°– zonizzazione delle aree;
    - Piana Matarazzi 1– zonizzazione delle aree;
    - Piana matarazzi 2– zonizzazione delle aree;
    - Fortugneddu Cimillà– zonizzazione delle aree;
    - Trebastoni 1 e 2– zonizzazione delle aree;
    - Cisternazza Fallira– zonizzazione delle aree;
    - Monterenna Pozzillo Serragarofalo– zonizzazione delle aree;
    - Palazzo Uccelli– zonizzazione delle aree;
    - Poggio del Sole– zonizzazione delle aree;
    - Bruscè Serralinena - stralcio PRG vigente;
    - Patro Scassale– zonizzazione delle aree;
    - Pozzi Serralinena– zonizzazione delle aree;
    - Monachella 1, 2 Bettafilava– zonizzazione delle aree;
    - Conservatore– zonizzazione delle aree;
    - Trecasuzze– zonizzazione delle aree;

4. Dare atto che la presente non comporta impegno di spesa.

Ragusa li, 19/02/2013

~~Allegati: Norme Tecniche di attuazione, relazione.~~

*Sindaco* *Parte integrante:*



**Il Dirigente**  
(Ing. Michele Scarpulla)

*Da trasmettersi d'ufficio, oltre che al sindaco ed al Segretario Generale, ai seguenti settori/uffici:*

**Il Dirigente**  
(Ing. Michele Scarpulla)

*Visto*  
Il Dirigente del 1° settore Il Segretario Generale  
Ragusa, II

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

SETTORE FINANZA E CONTABILITÀ

Visto per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151, 4° comma del TUEL.

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

RAGUSA.....

- 
- Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio, per la durata di giorni sette, copia della suestesa determinazione dirigenziale, e di averne trasmesso copia al Segretario Generale.

14 MAR. 2013  
Addì.....

IL MESSO COMUNALE

  
MESSO NOTIFICATORE  
(Salonia Francesco)

---

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal 14 MAR. 2013 al 21 MAR. 2013  
Addì.....

IL MESSO COMUNALE



n° 14 facciata  
Parte integrante e sostanziale  
della determinazione dirigenziale  
N. 294 del 14/03/2013



## CITTA' DI RAGUSA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA – SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

RISTUDIO ZONE STRALCIATE  
PUNTO 4 PARERE 12 SERVIZIO 5/DRU  
PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RECUPERO URBANISTICO EX L.R. 37/85

### RELAZIONE GENERALE

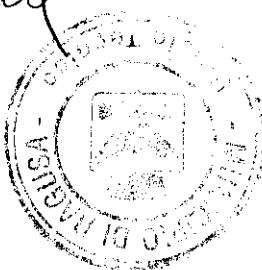
ADEGUATA AL DDG N° 934/DRU DEL 15/12/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch Aurelio BARONE

IL DIRIGENTE

Ing. M. Scarpulla



## INDICE

Premesse

### CAPITOLO PRIMO

#### ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Descrizione

*Tabella Sinottica Dati Stato di fatto*


### CAPITOLO SECONDO

#### PROGETTO

**Titolo 1° -**

<i>Criteri adottati</i>
<i>Rispetto della Normativa Vigente</i>
<i>Osservanza del PTP e del PRG dell'ASI</i>

#### **Titolo 2° - ZONE C DI RECUPERO ED AREE DI RIQUALIFICAZIONE**

**Zona CR1** : Agglomerato di Trebastoni 1 e 2

**Zona CR2**: Agglomerato di Gaddimeli Ovest

**Zona CR3** : Agglomerati di Monterenna-Pozzillo-Serragarofalo (CR3.a); Palazzo Uccelli (CR3.b); Poggio del Sole (CR3.c) .

**Zona CR4** Agglomerati di Principe (CR4.a); Gattocorbino Spatola Camemi (CR4.b); Piana Matarazzi 2 (CR4.c) Tre casuzze. (CR4.d)

**Zona CR5** Agglomerato di Eredità 1 e 2

**Zona CR6** Agglomerati di Mangiabove Cerasa e Cerasela (CR6.a); Fortugneddo Cimillà (CR6.b); Serramontone (CR6.c)

**Zona CR7** Agglomerato di Conservatore

**Zona CR8** Agglomerato di Piana Matarazzi 1

**Zona CR9** Agglomerati di : Cisternazza fallira (CR9.a); Bettafilava (CR9.b)

**Zona CR10** Agglomerato di Marina di Ragusa

**Zona CR11** Agglomerati di: Gaddimeli est(CR11.a) Monachella 2(CR11.b)

**Zona CR12** Agglomerato di Castellana Nave

**Zona CR13** Agglomerato di Monachella 1

**Zona CR14** Agglomerato di Gaddimeli Nord (CR14.a) ; Bruscè Serralinena (CR14.b)

**Zona CR15** Agglomerato di Pozzi Serralinena

**Zona CR16** Agglomerato di C. da Patro Scassale

**Tabelle.....**

## 1. PREMESSE

Il ristudio dei piani particolareggiati di recupero urbanistico (unitamente alle aree di riqualificazione urbanistica) comprende ed organizza gli agglomerati abusivi del territorio comunale in ventiquattro zone identificate dal nome delle contrade.

Il ristudio dei piani ha lo scopo principale di classificare e normare gli agglomerati esistenti in conformità alle prescrizioni del Decreto di approvazione del PRG e, più in generale, di riqualificare il tessuto abitativo e le aree occupate dagli insediamenti stessi attraverso la dotazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed il completamento di quelle di urbanizzazione primaria..

Per dotare questi agglomerati degli spazi pubblici di legge (urbanizzazione primarie e secondarie), il ristudio prevede, in linea di principio, che qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica comportante nuova edificazione nelle aree libere all'interno dei perimetri dei PPRU o delle fasce di riqualificazione ex art 65 delle NTA (nei casi in cui le aree all'interno dei suddetti perimetri non siano sufficienti per il reperimento degli spazi pubblici), partecipi alla dotazione delle urbanizzazioni dell'agglomerato con la cessione delle aree pertinenziali nella percentuale stabilita dalle NTA. Ad ogni zona e ad ogni piano è inoltre associata una lettera identificativa coincidente con la numerazione originaria dei piani ex l.r. 37/85 .

Il lavoro per l'analisi dello stato di fatto è stato svolto all'intero dei perimetri di PRG sulle aerofotogrammetrie volo '99, 2000 e 2004 ( scale 1: 10.000 ed 1: 2000 ) con verifiche in situ e foto aeree. Per ogni agglomerato sono stati ridefiniti tutti gli indici urbanistici principali (Densità territoriale, fondiaria, perimetri, volumi ecc. ) attraverso l'acquisizione dei dati dagli elementi di base ( lotti, edifici e destinazioni d'uso). Il limite delle fasce di riqualificazione ex art. 65 NTA unitamente alle aree delle suddette fasce, è stato, nello stato di fatto, anch'esso riportato in quanto comunque oggetto di modifica secondo il decreto di approvazione del PRG.



## CAPITOLO I

### ANALISI STATO DI FATTO

#### 1. Descrizione

Il comune di Ragusa si è dotato nel passato di n° 23 piani di recupero ex l.r. 37/85 per trentanove agglomerati abusivi presenti nel territorio così di seguito denominati:

B	1	Gaddimeli nord
	2	Gaddimeli Est
	3	Gaddimeli Ovest
C	4	Marina di Ragusa
D	5	Castellana- Nave
E	6	Mangiabòve cerasa
F	7	Principe(aggl. A +B))
G	8	Gattocorbino Spatola
		Serramontone
H	9	montagnella
	10	Eredità 1° -2°
I	11	Piana Matarazzi 1
	12	Piana Matarazzi 2
	13	Fortugneddo Cimillà
	14	Trebastoni 1°-2°
L	15	Cisternazza - Fallira
		Monterenna-Pozzillo
M	16	Serragarofalo
	17	Palazzo Uccelli
	18	Poggio del Sole
N	19	Bruscè Serralinena
	20	Patro Scassale
	21	Pozzi Serralinena
O	22	Monachella M1
		Monachella M2
		Bettafilava
P	23	P1-Conservatore
	24	P2-trecasuzze

Questi piani, tutti adottati ed approvati nel periodo compreso tra gli anni 90/91 e 94/95, furono quasi tutti impugnati dalla regione che nel '95 ne decretò l'annullamento con le motivazioni della inesistenza negli agglomerati della densità minima di costruito di 12.000mc/Ha e dalla mancata presenza di gravi carenze igienico sanitarie.

Il Comune effettuò ricorso contro il suddetto annullamento il cui giudizio è ancora pendente davanti al TAR Catania. I progettisti del PRG vigente non hanno disciplinato le aree interessate dai piani di recupero come rileva il parere 1 dell'11.04.2005 servizio 5 DRU ed il voto n° 468 del CRU del 14/09/05 per cui il Decreto di approvazione del PRG in ossequio al parere 12 del

28.11.2005 reso dall'unità operativa 5.4 del Servizio 5/DRU ha previsto ché gli stessi fossero classificati e normati in conformità alla prescrizioni di cui all'art. 2 del D.l. 2/04/68 n° 1444.

Gli agglomerati abusivi esistenti , si sono attestati nel passato, attorno al centro abitato del **Comune capoluogo** (Patro –Scassale, Monachella Bettafilava, Bruscè Serralinena, Pozzi Serralinena), ovvero in zona agricola lungo le principali direttive esterne come la **S.P. n. 25** Ragusa-marina di Ragusa( Cimillà, fortugneddo, Poggio del Sole, Tre Bastoni, Serramontone), la **S.P. n. 60** Ragusa -S. Croce camerina( Cisternazzi, Punтарazzi 1, Punтарazzi 2) la **S.P. n. 10** Annunziata- Maltempo ( Tre casuzze , Conservatore) la **S.P. n.81** (pozzillo-Serragarofalo) ed infine lungo la costa e nei pressi di Marina di Ragusa con gli agglomerati di Gattocorbino , Principe, Mangiabòve Cerasa-Cerasella, Eredità , Castellana ,Marina di Ragusa, Branco piccolo, Passo marinaro, Punta Braccetto. (Questi ultimi tre agglomerati non sono stati considerati dal PRG vigente tra gli agglomerati soggetti alla redazione dei PPRU in quanto ricadenti all'interno della fascia di inedificabilità di 150 mt dalla battigia ai sensi dell'art. 15 l.r. 78/76.)

La collocazione geografica di questi agglomerati denuncia il particolare carattere di essi:

1. con vocazione residenziale stabile ( 1<sup>a</sup> casa) per gli agglomerati posti attorno alla città e lungo le superiori direttive provinciali entro un raggio di 10 Km dal centro abitato ;
2. con vocazione di villeggiatura o residenza stagionale (2<sup>a</sup> casa) per gli agglomerati posti a ridosso di Marina e lungo il litorale .

La tipologia edilizia ricorrente in tutti questi agglomerati è costituita da edifici residenziali (villette) monofamiliari ad uno o due piani, posti con distacco dai confini all'interno di lotti che variano da una superficie media di circa 900 mq (cda castellana-Nave) a 1900 mq circa (c.da eredità). Negli agglomerati interni al centro abitato , si riscontrano anche tipologie a palazzina plurifamiliari e pluripiani .

Le densità fondiarie residenziali esistenti variano da un indice minimo medio di 0,36 mc/mq di c.da trebastoni ad un indice max medio 1,92 mc/mq di PatroScassale .

Negli agglomerati sono pressoché assenti tutte le opere di urbanizzazione secondarie previste dal D.M. 2/04/68 mentre quasi tutti sono provvisti di rete stradale asfaltata e di illuminazione pubblica.

Per tale ragione, negli agglomerati isolati , nell'ottica di ridurre l'impatto ambientale è prevista in sede di progetto delle urbanizzazioni primarie una schermatura lungo il perimetro dei suddetti agglomerati con alberi di alto fusto.

Si riporta di seguito la tabella 1 con le caratteristiche dello stato di fatto degli agglomerati:

## CAPITOLO II

### PROGETTO

#### Titolo I°

##### **1. Criteri adottati**

Il ristudio dei Piani Particolareggiati di Recupero urbanistico ex l. 37/85 è stato svolto tenendo conto in fase di progettazione della normativa urbanistica nazionale e regionale vigente; degli Strumenti Urbanistici Comunali vigenti; del Piano territoriale Provinciale ; dei Progetti di opere pubbliche in corso od in previsione nei territori considerati .

##### **2. Rispetto della Normativa vigente**

Il ristudio dei PPRU è stato svolto secondo le finalità dell'art. 9 della l.r. 17/94 , ovvero in coerenza con le previsioni del PRG vigente e normato in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Pertanto nelle tavole di progetto sono state riportate le previsioni del PRG vigente a confine con gli agglomerati dei quali spesse volte ne hanno ridefinito il perimetro.

Relativamente invece al rispetto delle prescrizioni di cui al D.I. 2/04/68 n. 1444, il Ristudio ha provveduto alla classificazione degli agglomerati secondo l'art. 2 del suddetto decreto ed alla verifica del rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici ecc. secondo gli artt.3 e 5 sempre del medesimo decreto.

L'edificazione esistente non ha mai superato per singolo agglomerato la densità territoriale di 1,5 mc/mq (vedasi Tab. 1); inoltre nella classificazione degli agglomerati si è tenuto conto delle omogeneità degli indici di densità tra loro esistenti e quindi alla fine sono state create sedici zone omogenee di tipo C ( zone C di Recupero “CR” seguite da un numero e lettera per le sottozone) rispetto al numero di ventiquattro degli agglomerati..

##### **3. Osservanza del PTP e del PRG dell'ASI**

L'osservanza al PTP si è concretizzato principalmente nel rispetto del programma di attuazione di questo e che prevede un sistema di azioni nel territorio di cui la viabilità viene elencata come primaria. Pertanto in sede progettuale si è tenuto conto delle previsioni del canale infrastrutturale lungo la S.P. 25 e delle previsioni Autostradali Siracusa –Gela che hanno determinato un ridimensionamento del perimetro degli agglomerati interessati da questi tratti.

Per quanto riguarda le previsioni dell'AS1 , quest'ultime non interessavano direttamente gli Agglomerati abusivi esistenti.

## Titolo II

### ZONE C DI RECUPERO ED AREE DI RIQUALIFICAZIONE

#### 1. **Classificazione di Zona omogenea CR1.** *Agglomerato di Trebastoni.*

Comprende gli agglomerati di Trebastoni 1 e 2 a ridosso della S.P. 25 costituiti da aree a destinazione residenziale a bassa densità edificate senza strumenti urbanistici ed utilizzate come residenza stabile/stagionale.

Tali aree, precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85, sono essenzialmente dotate di infrastrutture primarie (viabilità e pubblica illuminazione).

Il ristudio è orientato alla riqualificazione urbanistica attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 8078 mq. con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 28 mq/ab.

#### 2 **Classificazione di Zona omogenea CR2.** *Agglomerato di Gaddimeli Ovest.*

E' composto da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di c.da gaddimeli ovest.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infratrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica con un piano di lottizzazione nella Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a mq 4180 con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 25 mq/ab.

**3      Classificazione di Zona omogenea CR3. *Agglomerati di Monterenna-Pozzillo-Serragarofalo; Palazzo Uccelli ; Poggio del Sole . Sottozone CR3a, CR3b, CR3c.***

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza sia stabile che stagionale. Essa comprende gli agglomerati di c.da Monterenna Pozzillo Serragarofalo; c.da Palazzo Uccelli ; c.da Poggio del Sole .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 ( Piano di recupero "M") sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione complessiva del 50% delle aree interessate pari a mq 52730 con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 34 mq/ab.per Monterenna Pozzillo Serra Garofano; 25 mq/ab per Palazzo Uccelli; 25 mq/ab per Poggio del Sole.

**4      Classificazione di Zona omogenea CR4. *Agglomerati di Principe; Gattocorbino- Spatola-Camemi; Piana Matarazzi 2 ; Tre casuzze. Sottozone CR4a, CR4b, CR4c, CR4d.***

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda; c.da Piana Matarazzi 2 e c.da Tre Casuzze; stagionale per quanto riguarda gli agglomerati di c.da Principe; c.da Gatto Corbino Spatola camemi.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione complessiva del 50% delle aree interessate pari a 81.079 mq



con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 19 mq/ab per Principe; con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 20 mq/ab per Gattocorbino-Spatola-Camemi; 23 mq/ab per Piana Matarazzi ; 43 mq ab per Tre Casuzze.

**Classificazione di Zona omogenea CR5. Agglomerato di C.da Eredità.**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di c.da Eredità.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 (Piano di recupero "H") sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree delle aree interessate pari a 4.248 mq con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 19 mq/ab.

**Classificazione di Zona omogenea CR6. Agglomerati di: C.de Mangiabove Cerasa cerasela (Sottozona CR6.a); Fortugneddo Cimillà (Sottozona CR6.b) ; Serramontone-Montagnella (Sottozona CR6.c)**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda Fortugneddo Cimillà; stagionale per quanto riguarda le . C.de Mangiabove - Cerasa - Cerasela e Serramontone-Montagnella.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 72.336 mq con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 26 mq/ab per Mangiabove\_cerasa-Cerasella;; con



una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 20 mq/ab per Fortugneddo Cimilla; con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 23 mq/ab per Serramontone -Montagnella.

**Classificazione di Zona omogenea CR7 . Agglomerato di Cda Conservatore.**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di c.da conservatore.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 10.695 mq con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 20 mq/ab.

**Classificazione di Zona omogenea CR 8 . Agglomerato di Cda Piana Matarazzi**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di c.da Piana Matarazzi.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge. Nell'agglomerato è presente una struttura religiosa considerata come infrastruttura secondaria esistente nello stato di fatto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 136178 mq con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 23 mq/ab.

**Classificazione di Zona omogenea CR 9 . Agglomerato di Cda Cisternazzi**

Fallira(Sottozona CR9.a); - Bettafilava (Sottozona CR9.b);

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende gli agglomerati di c.da Cisternazzi -Fallira e c.da Bettafilava.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate per Cisternazzi pari a mq 41322 e con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 23 mq/ab.

**Classificazione di Zona omogenea CR 10 . Agglomerato di Marina di Ragusa**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di Marina di Ragusa .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle le Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 4094 mq , da aggiungere a quelle già previste dal PRG per cui lo standard di 18/mq/ab viene rispettato.

**Classificazione di Zona omogenea CR 11 . Agglomerato di Cda Gaddimeli Est**

(Sottozona CR11.a); – Monachella 2 (Sottozona CR11.b)

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda Monachella 2, come residenza stagionale per quanto riguarda Gaddimeli est...

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica ) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 12588 mq per quanto riguarda Gaddimeli e con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 19 mq/ab

**Classificazione di Zona omogenea Zona CR 12 . Agglomerato di C. da Castellana**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di castellana .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica ) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 41.200 mq e con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 18 mq/ab

**Classificazione di Zona omogenea Zona CR 13 . Agglomerato di C. da Monachella 1**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato monachella 1.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari      mq e con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a    mq/ab

**Classificazione di Zona omogenea Zona CR 14 . Agglomerato di C. da Gaddimeli Nord**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato Gaddimeli nord .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato essendo all'interno del centro abitato di Marina di Rg contiene previsioni di urbanizzazione secondarie di PRG .

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari 8122 mq da aggiungere a quelle già previste dal PRG per cui lo standard di 18mq/ab

**Classificazione di Zona omogenea CR 15 . Agglomerato di C. da Pozzi Serralinena**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato Pozzi- Serralinena.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato di Serralinena è all'interno del centro abitato di Ragusa; quello di Pozzi è limitrofo .

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari 13572 mq da aggiungere a quelle già previste dal PRG per cui lo standard di 18/mq/ab viene rispettato.

**Classificazione di Zona omogenea CR 16 . Agglomerato di C. da Patro Scassale**

PRG Ragusa – Ristudio Zone Stralciate – Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico ex l.r. 37/85  
RELAZIONE GENERALE

E' composta da aree residenziali a media densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato Patro Scassale .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato è all'interno del centro abitato di Ragusa.. Lo studio tende alla riqualificazione dell' agglomerato attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari 4298 mq da aggiungere a quelle già previste dal PRG per cui lo standard di 18/mq/ab viene rispettato.





n° 29 fa parte  
Parte integrante e sostanziale  
della determinazione dirigenziale  
N. 294 del 14/03/2013

## CITTA' DI RAGUSA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA - SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

### RISTUDIO ZONE STRALCIATE PUNTO 4 PARERE 12 SERVIZIO 5/DRU PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RECUPERO URBANISTICO EX L.R. 37/85

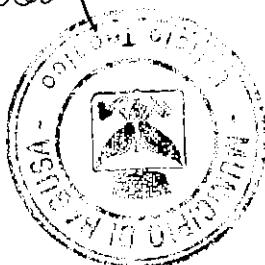
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
URBANISTICHE ED EDILIZIE  
ADEGUATE AL DDC N° 934/DRU DEL 15/12/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch Aurelio BARONE

IL DIRIGENTE

Ing. M. Scappulla



## INDICE

### TITOLO PRIMO *OGGETTO E CONTENUTI*

articolo 1. Oggetto
articolo 2. Contenuti
articolo 3. Elaborati
articolo 4. Attuazione
articolo 5. Prevalenza della normativa

### TITOLO SECONDO *GLOSSARIO DEI TERMINI E PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI*

articolo 6. Aree edificate
articolo 7. Zone di Trasformazione Urbanistica
articolo 8. Comparti di intervento
articolo 9. Destinazioni d'uso
articolo 10. Principali parametri urbanistici ed edilizi

### TITOLO TERZO *ZONE URBANISTICHE*

Articolo 11 - <b>Zona CR1</b> : Agglomerato di Trebastoni 1 e 2
Articolo 12 - <b>Zona CR2</b> : Agglomerato di Gaddimeli Ovest
Articolo 13 - <b>Zona CR3</b> : Agglomerati di Monterenna-Pozzillo-Serragarofalo (CR3.a); Palazzo Uccelli (CR3.b); Poggio del Sole (CR3.c) .
Articolo 14 - <b>Zona CR4</b> Agglomerati di Principe ( CR4.a); Gattocorbino Spatola Camemi (CR4.b); Piana Matarazzi 2 (CR4.c) Tre casuzze.(CR4.d)
Articolo 15. – <b>Zona CR5</b> Agglomerato di Eredità 1 e 2
Articolo 16.– <b>Zona CR6</b> Agglomerati di Mangiabove Cerasa e Cerasela (CR6.a); Fortugneddo Cimillà (CR6.b); Serramontone (CR6.c)
Articolo 17.– <b>Zona CR7</b> Agglomerato di Conservatore
Articolo 18.– <b>Zona CR8</b> Agglomerato di Piana Matarazzi 1
Articolo 19.– <b>Zona CR9</b> Agglomerati di : Cisternazzi fallira (CR9.a); Bettafilava (CR9.b)
Articolo 20.– <b>Zona CR10</b> Agglomerato di Marina di Ragusa
Articolo 21.– <b>Zona CR11</b> Agglomerati di: Gaddimeli est(CR11.a) Monachella 2(CR11.b)
Articolo 22.– <b>Zona CR12</b> Agglomerato di Castellana Nave
Articolo 23.– <b>Zona CR13</b> Agglomerato di Monachella 1
Articolo 24.– <b>Zona CR14</b> Agglomerato di Gaddimeli Nord (CR14.a) ; Bruscè Serralinena (CR14.b)
Articolo 25.– <b>Zona CR15</b> Agglomerato di Pozzi Serralinena

**Articolo 26.– Zona CR16 Agglomerato di Patro Scassale**

**Nota alla presente versione**

La presente versione delle Norme Tecniche relative al Ristudio delle zone stralciate -ex piani particolareggiati di recupero - adottate con Delibera di CC n. 79/2010 ed approvate con Decreto n. 934 DRU del 15.12.2011, riporta le modifiche e le integrazioni discendenti dal suddetto decreto a seguito dell'accoglimento delle osservazioni dei privati da parte sia del consiglio comunale che della regione.. Le modifiche e/o integrazioni apportate, sono evidenziate in giallo nella versione a colori di queste norme..

## **TITOLO PRIMO** **OGGETTO E CONTENUTI**

### **Articolo 1. Oggetto**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, in prosieguo definite in breve norme, unitamente agli allegati infrascritti, disciplinano l'attuazione del Ristudio delle Zone del PRG vigente stralciate dal D. Dir n° 120/06 di approvazione del piano in conformità al parere n.12 del 28/11/05 reso dall'U.O 5.4 del Servizio 5 DRU e relative ai Piani Particolareggiati di recupero Urbanistico ex l.r. 37/85 del Comune di Ragusa in prosieguo designato Ristudio PPRU.

### **Articolo 2. Contenuti**

Le presenti norme disciplinano :

1. le destinazioni d'uso nelle singole zone urbanistiche nonché nei compatti di intervento;
2. gli indici urbanistici ed i parametri edilizi da osservare nell'attuazione degli interventi;
3. le modalità di attuazione degli interventi;
4. i tipi d'intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente e le relative modalità d'attuazione.

### **Articolo 3. Elaborati del Ristudio PPRU**

Il ristudio dei Piani Particolareggiati di recupero Urbanistico ex l.r. 37/85 è costituito dai seguenti elaborati :

#### **A ) STATO DI FATTO**

##### **A. a) Tavole**

- n° 9 tavole dello stato di fatto degli agglomerati da restituzione aerofotogrammetrica in scala 1/10000: tav. A1, A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8, A9;
- n° 15 tavole dello stato di fatto degli agglomerati , ottenute da restituzione aerofotogrammetrica in scala 1/2000: tav. B1,  
B2,,B3,B4;B5,B6,B7,B8,B9,B10,B11,B12,B13,B14,B15,B15;
- n° 48 tavole di analisi:
  1. Gaddimeli nord - PRG vigente;
  2. Gaddimeli est - PRG vigente;
  3. Gaddimeli Ovest - PRG vigente;
  4. Marina di Ragusa - PRG vigente;
  5. Castellana Nave - PRG vigente;
  6. Mangiabòve Cerasa Cerasela - PRG vigente;
  7. Principe - PRG vigente;
  8. Gattocorbino Spatola Camemi - PRG vigente
  9. Serramontone Montagnella - s PRG vigente
  10. Eredità 1° e 2° - PRG vigente
  11. / 11 a. Piana Matarazzi 1 - PRG vigente;
  12. Piana matarazzi 2 - PRG vigente;
  13. Fortugneddo Cimillà - PRG vigente;
  14. Trebastoni 1 e 2 - PRG vigente;
  15. /15 a. Cisternazza Fallira - PRG vigente;
  16. Monterenna Pozzillo Serragarofalo - PRG vigente;
  17. /17a. Palazzo Uccelli - PRG vigente;
  18. Poggio del Sole - PRG vigente;
  19. Bruscè Serralinena - PRG vigente;
  20. Patro Scassale - PRG vigente;



21. Pozzi Serralinena - PRG vigente;
22. Monachella 1, 2 Bettafilava - PRG vigente;
23. Conservatore - PRG vigente;
24. Trecasuzze - PRG vigente;
25. Gaddimeli nord - Individuazione dei lotti e degli edifici;
26. Gaddimeli est - Individuazione dei lotti e degli edifici ;
27. Gaddimeli Ovest - Individuazione dei lotti e degli edifici;
28. Marina di Ragusa - Individuazione dei lotti e degli edifici
29. Castellana Nave - Individuazione dei lotti e degli edifici;
30. Mangiabove Cerasa Cerasela - Individuazione dei lotti e degli edifici;
31. Principe - Individuazione dei lotti e degli edifici;
32. Gattocorbino Spatola Camemi - Individuazione dei lotti e degli edifici;
33. Serramontone Montagnella - Individuazione dei lotti e degli edifici;
34. Eredità 1° e 2° - Individuazione dei lotti e degli edifici;
35. Piana Matarazzi - Individuazione dei lotti e degli edifici;
36. Piana matarazzi 2 - Individuazione dei lotti e degli edifici;
37. Fortugneddo Cimillà - Individuazione dei lotti e degli edifici;
38. Trebastoni 1 e 2 - Individuazione dei lotti e degli edifici;
39. Cisternazza Fallira - Individuazione dei lotti e degli edifici;
40. Monterenna Pozzillo Serragarofalo - Individuazione dei lotti e degli edifici;
41. Palazzo Uccelli - Individuazione dei lotti e degli edifici;
42. Poggio del Sole - Individuazione dei lotti e degli edifici;
43. Bruscè Serralinena - Individuazione dei lotti e degli edifici;
44. Patro Scassale - Individuazione dei lotti e degli edifici;
45. Pozzi Serralinena - Individuazione dei lotti e degli edifici ;
46. Monachella 1, 2 Bettafilava - Individuazione dei lotti e degli edifici ;
47. Conservatore - Individuazione dei lotti e degli edifici;
48. Trecasuzze - Individuazione dei lotti e degli edifici ;

**A. b) Tabelle degli agglomerati**

**B) PROGETTO**

**B. b) Tavole**

- n° 48 tavole di progetto;
- 49. Gaddimeli nord – zonizzazione delle aree;
- 50. Gaddimeli est – zonizzazione delle aree;
- 51. Gaddimeli Ovest – zonizzazione delle aree ;
- 52. Marina di Ragusa– zonizzazione delle aree;
- 53. Castellana Nave – zonizzazione delle aree;
- 54. Mangiabove Cerasa Cerasela– zonizzazione delle aree;
- 55. Principe– zonizzazione delle aree ;
- 56. Gattocorbino Spatola Camemi– zonizzazione delle aree ;
- 57. Serramontone Montagnella– zonizzazione delle aree;
- 58. Eredità 1° e 2°– zonizzazione delle aree;
- 59. Piana Matarazzi 1– zonizzazione delle aree;
- 60. Piana matarazzi 2– zonizzazione delle aree;
- 61. Fortugneddo Cimillà– zonizzazione delle aree;
- 62. Trebastoni 1 e 2– zonizzazione delle aree;
- 63. Cisternazza Fallira– zonizzazione delle aree;
- 64. Monterenna Pozzillo Serragarofalo– zonizzazione delle aree;
- 65. Palazzo Uccelli– zonizzazione delle aree;



66. Poggio del Sole– zonizzazione delle aree;
67. Bruscè Serralinena - stralcio PRG vigente;
68. Patro Scassale– zonizzazione delle aree;
69. Pozzi Serralinena– zonizzazione delle aree;
70. Monachella 1, 2 Bettafilava– zonizzazione delle aree;
71. Conservatore– zonizzazione delle aree;
72. Trecasuzze– zonizzazione delle aree;
73. Gaddimeli nord - Variante al PRG ;
74. Gaddimeli est - Variante al PRG ;
75. Gaddimeli Ovest - Variante al PRG ;
76. Marina di Ragusa - Variante al PRG ;
77. Castellana Nave - Variante al PRG ;
78. Mangiabove Cerasa Cerasela - Variante al PRG ;
79. Principe - Variante al PRG ;
80. Gattocorbino Spatola Camemi - Variante al PRG ;
81. Serramontone Montagnella - Variante al PRG ;
82. Eredità 1° e 2° - Variante al PRG ;
83. /83a. Piana Matarazzi 1 - Variante al PRG
84. Piana matarazzi 2 - Variante al PRG ;
85. Fortugneddu Cimillà - Variante al PRG ;
86. Trebastoni 1 e 2 - Variante al PRG ;
87. /87a.Cisternazza Fallira - Variante al PRG ;
88. Monterenna Pozzillo Serragarofalo - Variante al PRG ;
89. /89a. Palazzo Uccelli - Variante al PRG ;
90. Poggio del Sole - Variante al PRG ;
91. Bruscè Serralinena - Variante al PRG ;
92. Patro Scassale - Variante al PRG ;
93. Pozzi Serralinena - Variante al PRG ;
94. Monachella 1, 2 Bettafilava - Variante al PRG ;
95. Conservatore - Variante al PRG ;
96. Trecasuzze - Variante al PRG ;

**B. b) Norme Tecniche di Attuazione**

**B. c) Relazione Generale**

**articolo 4. Attuazione del ristudio PPRU**

1. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche all'interno delle aree definite nel ristudio dei piani particolareggiati di recupero si attuano attraverso interventi di Manutenzione Ordinaria , Manutenzione straordinaria , Restauro e risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia , demolizione e ricostruzione , nuova costruzione .
2. Il ristudio individua le singole destinazioni di zona per ogni agglomerato nonché le *Zone di Trasformazione Urbanistica (ZTU)*ovvero aree di primo impianto a destinazione prevalentemente residenziale mista a commercio e servizi.
3. L'attuazione degli interventi nelle aree di primo impianto all'interno del perimetro di progetto degli agglomerati , avviene previa cessione gratuita delle aree da destinare a standards e viabilità ovvero nei casi previsti al punto 5 con monetizzazione delle stesse. Nei casi di ampliamento ovvero nei casi demolizione e nuova costruzione nelle aree edificate la cessione o monetizzazione avviene solo per le parti in ampliamento.
4. L'attuazione degli interventi nelle ZTUA è prevista con piani di lottizzazione di iniziativa privata, o in caso di inadempienza, di iniziativa pubblica attraverso i compatti edificatori, con

cessione gratuita delle aree all'amministrazione pubblica . L'entità della cessione delle aree è stabilità nella misura del 50% dell'area sottoposta ad intervento per ciascuna delle zone nelle presenti Norme.

5. L'attuazione degli interventi nelle *ZTU B* è prevista con concessione convenzionata , con cessione gratuita delle aree all'amministrazione pubblica . **La convenzione dovrà essere sottoposta all'approvazione del consiglio comunale.** Per i lotti di superficie inferiore o uguale al lotto minimo, calcolato sulle dimensioni del lotto medio di ciascun agglomerato , è prevista la possibilità della monetizzazione delle aree . L'entità della cessione delle aree è stabilità nella misura del 50% dell'area sottoposta ad intervento per ciascuna zona nelle presenti Norme.
6. In tutti gli agglomerati isolati è da prevedere tra le opere di urbanizzazione primaria una schermatura con alberi di alto fusto posizionati nel perimetro dei suddetti agglomerati.
7. Qualsiasi intervento ricadente in aree vincolate è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'Ente tenutario del vincolo.

#### **Articolo 5 Prevalenza normativa**

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al presente PRG prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.
2. In caso di non corrispondenza tra le prescrizioni normative del PRG e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative . In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio.

## **TITOLO SECONDO**

### ***GLOSSARIO DEI TERMINI E PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI***

#### **Articolo 6 Aree edificate**

Sono definite le parti consolidate degli agglomerati costituite da edifici e di relativi spazi di pertinenza . Nella tavole di zonizzazione ciascuna area viene classificata come zona omogenea ai sensi del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.



#### **Articolo 7 Zone di Trasformazione Urbanistica**

Sono prevalentemente le aree non edificate di primo impianto cui il Ristudio assegna trasformazioni ad indirizzo prevalentemente residenziale per l'acquisizione, con cessione gratuita , del 50% della intera superficie oggetto di intervento/trasformazione da destinare a standards urbanistici e/o viabilità.

Esse si distinguono in *ZTU A* (zona di trasformazione urbanistica di tipo A) e *ZTU B* (zona di trasformazione urbanistica di tipo B) a secondo se la loro superficie complessiva è maggiore al lotto medio (*ZTU B*) e comunque inferiore al doppio del lotto medio; ovvero maggiore al doppio del lotto medio dell'agglomerato (*ZTU A* ).

#### **Articolo 8 Comparti di intervento**

In caso di inadempienza dei privati per l'attuazione delle *ZTU - A*, il Comune potrà procedere, nei modi previsti dall'art. 23 della LUN 1150/42 e s.m.i. alla formazione di comparti conformi a quelli individuati per le ZT-A costituenti le unità fabbricabili .

#### **Articolo 9 Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale è Residenziale (RE) ed è considerata integrativa della funzione produttiva di tipo B (artigianato, commercio e terziario avanzato compatibili con la residenza) quando non superiore alla quota del 20% della Superficie linda ammissibile.

Essa comprende :

abitazioni mono e plurifamiliari permanenti;  
abitazioni mono e plurifamiliari stagionali;  
abitazioni collettive;  
bed & breakfast.

#### **Articolo 10 Principali parametri urbanistici ed edilizi**

Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono quelli contenuti nelle NTA e del RE del PRG vigente oltre a quelli riportati nel presente articolo. Si riportano di seguito i parametri ricorrenti nelle presenti norme :

*It= Indice di utilizzazione territoriale*

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

*It= Indice di fabbricabilità fondiaria*

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

*Rc= Rapporto di copertura*

Percentuale della superficie fondiaria Sf occupata dalla superficie coperta Sc(Sc/Sf).

*Lmed = lotto medio*

Rappresenta il rapporto tra la Superficie fondiaria edificata ed il n° dei lotti edificati dell'agglomerato.

*Lmin = Lotto minimo per le cessioni di area*

Rappresenta la superficie minima delle aree di cui all'art. 7 al di sotto della quale la cessione delle aree può essere sostituita dalla monetizzazione delle stesse calcolata sul valore delle aree stabilito dall'Amministrazione Comunale. Per ogni singolo agglomerato. Il lotto minimo e' definito per ogni agglomerato e per ogni singola zona omogenea.

## **TITOLO TERZO** **ZONE URBANISTICHE**

#### **Articolo 11. Zona CR1 . Agglomerato di C.da Trebastoni 1 e 2.**

##### **1. Descrizione ed obiettivi**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende i due agglomerati di c.da trebastoni

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

##### **2. Modalità di attuazione**

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU B1, B2), di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree dell'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, ZTU-A2, ZTU-A3*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

**3. Destinazioni ammesse**

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

**4. Categorie di intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

**5. Parametri Urbanistici ed edili**

Indice di densità fondiaria: 0,35 mc/mq;

Rapporto di copertura: ~~0,33 /mq/mq~~;

N° di piani: 1;

Altezza max: 4,00mt.

Lotto minimo/medio: 1600,8/1600 mq

Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.

**6. Disposizioni particolari**

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare. ~~Tutti gli interventi previsti, pubblici e/o privati, dovranno verificare la salvaguardia dei carrubbi esistenti.~~

**Articolo 12. Zona CR2 . Agglomerato di C.da Gaddimeli Ovest.**

**1. Descrizione ed obiettivi**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di c.da gaddimeli ovest.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

**2. Modalità di attuazione**

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1,*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.



**La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU B1, B2), di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree dell'art 4 c previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie**

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

**3. Destinazioni ammesse**

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse destinazioni di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

**4. Categorie di intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

**5. Parametri Urbanistici ed edili**

Indice di densità fondiaria: 0,40 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,23 mc/mq;

N° di piani: 1;

Altezza max: 4,00mt.

Lotto minimo/medio: 1400/1319,8

**Per le aree di primo impianto, i parametri relativi ad if e rc si applicano al netto delle cessioni.**

**6. Disposizioni particolari**

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 13. Zona CR3. Agglomerati di: C.de Monterenna-Pozzillo-Serragarofalo; Palazzo Uccelli ; Poggio del Sole .**

**1. Descrizione ed obiettivi**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza sia stabile che stagionale. Essa comprende gli agglomerati di c.da Monterenna Pozzillo Serragarofalo; c.da Palazzo Uccelli ; c.da Poggio del Sole .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

**2. Modalità di attuazione .**

*c.da Monterenna Pozzillo serragarofalo*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU B8 e B10, B11, B12*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art. 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU B1, B2, B4, B5, B6, B7, B9, B13*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree dell'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8,*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

#### *c.da Palazzo Uccelli*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B1, B3,*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B2*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art. 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punto 6

#### *c.da Poggio del Sole*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B1, B3,*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B4 e B2*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, A2*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punto 6.

### **3. Destinazioni ammesse**

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse destinazioni di tipo Turistico ricettivo quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

### **4. Categorie di intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edili

Indice di densità fondiaria: 0,45 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33 /mq/mq;

N° di piani: 1;

Altezza max: 4,00mt.

Lotto minimo/ medio pozzillo: 1200/1158,02

Lotto minimo/ medio palazzo uccelli: 1000/972,87

Lotto minimo/ medio poggio del sole : 1400/1430,00

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 14. Zona CR4. Agglomerati di: Principe; Gattocorbino Spatola Camemi; Piana Matarazzi 2 ; Tre casuzze.**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda; c.da Piana Matarazzi 2 e c.da Tre Casuzze; stagionale per quanto riguarda gli agglomerati di c.da Principe; c.da Gatto Corbino Spatola camemi.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione .

*c.da Principe*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B4,B6,B12,) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-

*B1,B2,B3,B5,B7,B8,B9,B10,B11,B13,B14,B15,B16,B17,B18*), di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1, A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

*c.da Gatto Corvino*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B1,B2,B3,B5,B6,B13, B14 B15, B16,B18 e B19*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B4,B7,B8,B9,B10,B11,B12,B17e B20*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1,A2,A3,A4,A5*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

#### *c.da Piana Matarazzi2*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B1, B4, B7*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B2, B3 , B6,*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di cessione relativi solo all'ampliamento strada, *e per la parte rimanente , con facoltà di monetizzazione* di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B5*) di superficie inferiori al lotto medio si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1,A2*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

#### *c.da Tre casuzze*

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B1,B2,B3, B4, B5 e B6*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1,A2e A3*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punto 6.

### 3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse destinazioni di tipo Turistico ricettivo quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

### 4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edili

Indice di densità fondiaria: 0,50 mc/mq;

Rapporto di copertura: **0,33/mq/mq**

N° di piani: 1;

Altezza max: 4,00mt.

Lotto minimo medio principe: **1200/1158,02**

Lotto minimo medio gattocorbino: **1000/964,41**

Lotto minimo medio piana matarazzi 2: **1600/1496,05**

Lotto minimo medio tre casuzze : **1400/1276,50**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 15. Zona CR5 . Agglomerato di C.da Eredità.**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di c.da Eredità.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B1, ) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotto intercluso (ZTU-B2, ) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di cessione delle aree di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1, ), si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punti 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse destinazioni di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondata: 0,55 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33/mq/mq;

Nº di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: 2000mq/1925,4mq

Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.

6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 16. Zona CR6. Agglomerati di: C.de Mangiabove Cerasa cerasela (CR6.a);**

**Fortugneddo Cimillà (CR6.b) ; Serramontone (CR6.c)**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda Fortugneddo Cimillà; stagionale per quanto riguarda le . C.de Mangiabove Cerasa cerasela.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione .

*c.da Mangiabove cerasa cerasella.*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B1, B5, B11,B12, B17, B18 B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B13,B14, B15, B16, B22, B27 e B28 ) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A9, A10 e A11*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punti 6.

*c.da Fortugneddo cimillà*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B1, B7, B9 e B10*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B2, B3, B4, B5 B6 e B8*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di monetizzazione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, A2, A3, A4*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punti 6

*C.da Serramontone*

Gli interventi di nuova costruzione nel lotto intercluso (*ZTU-B3*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B1, B2,*) di superficie inferiori al lotto minimo si attuano mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di monetizzazione di cui al l'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, A2,*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punti6.

**3. Destinazioni ammesse**

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse destinazioni di tipo Turistico ricettivo quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

**4. Categorie di intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

**5. Parametri Urbanistici ed edilizi**

Indice di densità fondiaria: 0,60 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

**Lotto minimo/medio Mangiabove Cerasella: 1000 mq/992,36mq**

**Lotto minimo/medio Fortugneddo Cimillà: 1400 mq/1276,41mq**

**Lotto minimo/medio Serramontone: 1200 mq/1138,41mq**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

**6. Disposizioni particolari**

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 17. Zona CR7 . Agglomerato di Cda Conservatore.**

**1. Descrizione ed obiettivi**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di c.da conservatore.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

**2. Modalità di attuazione .**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU, B2, B3 e B4) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B1) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (ZTU-A1, ZTU-A2, , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionato.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

**3. Destinazioni ammesse**

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

**4. Categorie di intervento**

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

**5. Parametri Urbanistici ed edili**

Indice di densità fondiaria: 0,65 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: 1000mq /911,7 mq

Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.

#### 6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

### **Articolo 18. Zona CR 8 . Agglomerato di Cda Piana Matarazzi**

#### 1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di c.da Piana Matarazzi.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge. Nell'agglomerato è presente una struttura religiosa considerata come infrastruttura secondaria esistente nello stato di fatto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

#### 2. Modalità di attuazione

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B1, B2,B13,B14,B15,B16,B18 e B19) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B3, B4,B5,B6,B7,B8,B9,B10,B11,B12,B17,B20, B21,B22 e B23) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (ZTU-A1, A2, A3, A4,A5,A6,A7,A8,A9 e A10) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionato.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

#### 3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

#### 4. Categorie di intervento

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,70 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

**Lotto minimo/medio: 1200/1104,42**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 19. Zona CR 9 . Agglomerato di Cda Piana Cisternazzi Fallira - Bettafilava**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende gli agglomerati di c.da Piana Cisternazzi- Fallira, Piana Matarazzi.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione.

*C.da Cisternazzi*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B3,B5,B6,B8,B9,B13B18,B19,B22,B23,B24, B29 e B30) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B1, B2,B4,,B7,,B10,B11,B12,B14,B15,B16,B20,B21,B25,B26, B27, B28, B31 e B32) di superficie inferiori al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta e con facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1, A2,,A5,A6,A7,A8,A9,A10,A11 e A12) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punti 6 .

*C.da Bettafilava*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU- B3) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo PARERE FAVOREVOLE dell'IRF e della Soprintendenza ai BB CC AA in quanto ricadenti all'interno

della zona di rispetto dei boschi e delle fasce forestali ai sensi della l.r. 16/96 e s.m.i., e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU- B2 ,B1, B4, B5, B26 e B27*) di superficie inferiori al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta e con facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punto 6.

### 3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

### 4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

### 5. Parametri Urbanistici ed edili

Indice di densità fondiaria: 0,75 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

**Lotto minimo/medio cisternazzi: 1000 mq/976,26 mq**

**Lotto minimo/medio bettafilava : 1400 mq/1239,00 mq**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

### 6. Disposizioni particolari

— Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

## Articolo 20. Zona CR 10 . Agglomerato di Marina di Ragusa

### 1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di Marina di Ragusa .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

### 2. Modalità di attuazione .

Gli interventi di nuova costruzione nel lotto intercluso (*ZTU-B3 e B5*) si attua mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B1, B2*) di superficie inferiore al lotto medio si attua mediante concessione edilizia diretta e con LA FACOLTÀ di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1 e A2*), si attua mediante piano di lottizzazione convenzionato.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

### 3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

### 4. Categorie di intervento

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

### 5. Parametri Urbanistici ed edili

Indice di densità fondiaria: 0,80 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33/mq/mq;

Nº di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

**Lotto minimo/medio: 1200 mq/1063,25 mq**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

### 6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

## Articolo 21. Zona CR 11 . Agglomerato di Cda Gaddimeli Est – Monachella 2

### 1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda Monachella 2, come residenza stagionale per quanto riguarda Gaddimeli est...

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica ) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione.

*C.da Gaddimeli Est*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B3,B4,B5, **B11 e B13**) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art4e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B1, B6,B7,B8,B9,B10, B12 e **B14**) di superficie inferiori al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione di cui all'art4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (ZTU-A1e **A2**), si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

*C.da Monachella m2*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B7,B11,B12,B13,B24,B25 e **B28**) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B6,B8,B9,B10,B23) si attuano mediante concessione edilizia diretta e con facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (ZTU-A7 e A8) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionato.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,85 mc/mq;

Rapporto di copertura: **0,33/mq/mq**;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

**Lotto minimo Gaddimeli est:900 mq/736,9 mq**

**Lotto minimo/medio Monachella 2:1200mq /1117,00mq**  
**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

**6. Disposizioni particolari**

— Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 22. Zona CR 12 . Agglomerato di C. da Castellana**

**1. Descrizione ed obiettivi**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di castellana .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica ) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

**2. Modalità di attuazione**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU- B1,B2,B3,B13, B16, B18, B19, B24,B25,B20,B22, B26, B29 e B31) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-, B4, B6,B7,B23,B11,B9,B10,B12, B14 B15, B17, B21,B8,B5, B27,B28, B30 e B32) di superficie inferiore al lotto medio si attua mediante concessione edilizia diretta e con facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (ZTU-A1,A2,A3,A4,A5, A7,A8,A9,A10 e A11) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

**3. Destinazioni ammesse**

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

**4. Categorie di intervento**

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

**5. Parametri Urbanistici ed edili**

Indice di densità fondiaria: 0,85 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: 900/874,85mq

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 23. Zona CR 13 . Agglomerato di C. da Monachella 1**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato monachella.

Tali aree, precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria, elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B22,B19,B17,B18,B16,B15,) di superficie inferiore al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta con facoltà di monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B20,B14,B21) si attua mediante con concessione edilizia diretta e con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (ZTU-A1,A2,A3,A4,A5,A6,) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,95 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: 1200/ 1145 mq

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 24. Zona CR 14 . Agglomerato di C. da Gaddimeli Nord – Bruscè Serralinena**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende gli agglomerati di Gaddimeli nord e Bruscè Serralinena. Tali aree, precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria, elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato essendo all'interno del centro abitato di Marina di Rg contiene previsioni di urbanizzazione secondarie di PRG.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione.

C.da Gaddimeli Nord

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B1,B2,B3,B4,B6,B7,B10) di superficie inferiore al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta con facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU- B5, B8, B9 ,B12, B13 e B14) si attua mediante con concessione edilizia diretta e con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (ZTU-A1,A2,A3,) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

C.da Bruscè Serralinena

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B3,B6,B7,B8,B9,B12,B13) di superficie inferiore al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta con facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B1,B2,B4, B5, B10,B11) si attua mediante con concessione edilizia diretta e con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1,A2,A3,A4,A5,A6) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edili

Indice di densità fondiaria: 1,05 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio Gaddimeli Nord: 1000/952,40 mq;

Lotto minimo/medio Bruscè Serralinena: 1000/984,16 mq;

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 25. Zona CR 15 . Agglomerato di C. da Pozzi Serralinena**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato Pozzi- Serralinena.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato di Serralinena è all'interno del centro abitato di Ragusa; quello di Pozzi è limitrofo .

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B1,B3,B5,B6,B7e B8) di superficie inferiore al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta con facoltà di monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B2,B4 e B9*,) si attua mediante con concessione edilizia diretta e con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1,A2,A3,A4, A5,A6,A7*), si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edili di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

3. *Destinazioni ammesse*

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. *Categorie di intervento*

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. *Parametri Urbanistici ed edili*

Indice di densità fondiaria: 1,20 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: 1000/976,63 mq

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. *Disposizioni particolari*

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 26. Zona CR 16 . Agglomerato di C. da Patro Scassale**

1. *Descrizione ed obiettivi*

E' composta da aree residenziali a media densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato Patro Scassale .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato è all'interno del centro abitato di Ragusa.. Lo studio tende alla riqualificazione dell' agglomerato attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria .

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. *Modalità di attuazione*.

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B2e B3*,) di superficie inferiore al lotto minimo/medio si attuano mediante concessione edilizia diretta con facoltà di

monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

**La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU B1e ,B4 ) si attua mediante con concessione edilizia diretta e con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.**

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (ZTU-A1,A2,) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

**3. Destinazioni ammesse**

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

**4. Categorie di intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

**5. Parametri Urbanistici ed edili**

Indice di densità fondiaria: 1,90 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,33/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: 1000/691,00 mq

**Per le aree di primo impianto, i parametri relativi ad if e rc si applicano al netto delle cessioni.**

**6. Disposizioni particolari**

\_\_\_\_ Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

PRG Ragusa – Ristudio zone stralciate – Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico ex L.r.37/85  
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE