



Erg Raffinerie Mediterranee S.p.A.

Raffineria Isab Impianti Nord

Domanda di autorizzazione integrata ambientale

ALLEGATO A15

*ALLEGATO A15_06: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG DEL COMUNE
DI MELILLI*

TITOLO V
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
CAPO I
NORME GENERALI
Art. 1
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

A

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. del territorio comunale di MELILLI, le norme del vigente regolamento edilizio relative alla disciplina della Fabbricazione sono sostituite ed integrate da quelle contenute negli articoli seguenti, in armonia alla vigente legislazione nazionale e regionale.-

Art.2
DISCIPLINA URBANISTICA

Nel territorio del comune di MELILLI la disciplina urbanistica si attua attraverso il Piano Regolatore Generale, costituito dai seguenti elaborati:

- 1) - RELAZIONE
- 2) - GRAFICI
- STATO DI FATTO

| | |
|---|----------------|
| 2)/1 TAV. 1/A -PLANIMETRIA GENERALE E PIANO ASI | RAPP. 1:25.000 |
| 2)/2 TAVV. 2/ A/B/C/D/E/F/G - | RAPP. 1:10.000 |
| 2)/3 TAV.3/A1 - 3/A2 - 3/A3 - 3/A4 - MELILLI CENTRO | RAPP. 1:2000 |
| 2)/3 TAV.3/B1-3/B2-3/B3- VILLASMUNDO | “ “ |
| 2)/3 TAV.3/C 1 - 3/C2 - 3/C3 - 3/C4 CITTA' GIARDINO | “ “ |

PROGETTO DI PIANO

| | |
|--|---------------|
| 2)/1 TAV.1/AP - PLANIMETRIA GENERALE E PIANO ASI - | RAPP. 1:25000 |
| 2)/2 TAV.2/AP - 2/BP - 2/CP - 2/DP - 2/EP - 2/FP - 2/GP | RAPP. 1:10000 |
| 2)/3 TAV.3/AP 1 - 3/AP2 - 3/AP3 - 3/AP4 - MELILLI CENTRO | RAPP. 1:2.000 |
| 2)/3 TAV.3/BP 1 - 3/BP2 - 3/BP3 VILLASMUNDO | RAPP. 1:2.000 |
| 2)/3 TAV.3/CP1 - 3/CP2 - 3/CP3 - 3/CP4 CITTA' GIARDINO " | “ “ |

Essa si attua inoltre attraverso:

- 1) Piani particolareggiati e prescrizioni esecutive, che saranno redatti a cura dell'Amministrazione Comunale i primi, e allegati alle presenti tavole i secondi, a norma della legislazione vigente;
 - 2) attraverso piani di lottizzazione di iniziativa privata, redatti a norma di quanto disposto dall'art.9 e seguenti della legge Regionale 27-12-78 n°71
 - 3) mediante singole concessioni edificatorie, nei casi previsti dalla legislazione vigente -
- L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del D.M. 11.3.88 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo. L'approvazione delle procedure di progettazione è subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente

Ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnica, ai sensi del punto H del D.M. 11.3.88.

Nella fase di attuazione sono ammesse eventuali rettifiche e precisazioni, sempre motivate e portate a pubblica conoscenza mediante pubblicazione all'albo pretorio.

Le indicazioni grafiche delle tavole di progetto riferite alle sezioni stradali tipo e le delimitazioni dei comprensori d'intervento hanno valore d'impostazione generale.

A tal fine il territorio del Comune è stato suddiviso in 6 zone territoriali omogenee, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2-4-1968 ed indicate con le lettere A,B,C,D,E,F, (Tavv. n°: 2/A P, 2/B P, 2/C P 2/D P 2/E P 2/F P 2/G P) a scala 1:10.000 e Tavv n°: 3A P, 3B P e 3C P scala 1:2000).

Le norme cui dovrà attenersi l'edificazione, nelle zone sopraelencate, sono specificate negli articoli seguenti.

Art.3

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

(mediante piani particolareggiati e di lottizzazione)

I piani particolareggiati e/o di lottizzazione sono soggetti alle norme dell'art. 9 e seguenti della legge Regionale 30-12-1978 n°71.

I piani di lottizzazione e planivolumetrici, quando sono obbligatori ovvero sono stati richiesti dal Sindaco a norma del presente Piano Regolatore, dovranno essere compilati in conformità alle prescrizioni di detto Piano Regolatore nel rispetto delle norme di legge vigenti.

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, a meno di ulteriori norme integrative, dovranno essere predisposto l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare 2222 del 31.1.1995 secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2000 riportati nell'allegato "A" di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.

Il Sindaco, quando ravvisa l'opportunità di subordinare le concessioni alla preventiva approvazione del piano planivolumetrico, ne determina i limiti e ne fissa le ulteriori eventuali prescrizioni specifiche.

I piani di lottizzazione, quando non interessano un intero isolato, dovranno comunque essere estesi indicativamente alla proprietà liminitrofe per consentire una verifica della possibilità di una soluzione urbanistica coordinata. Essi non dovranno porre alcun vincolo speciale sulle proprietà limitrofe (maggiori distacchi, obbighi di aree di transito, ecc.) salvo il caso di espressa accettazione del vicino con atto trascritto. I piani di lottizzazione, hanno carattere precettivo per i presentanti e indicativo per gli altri proprietari degli immobili ricadenti nel piano stesso.

L'approvazione dei piani di lottizzazione avviene con la procedura e nel rispetto dell'art. 14 e seguenti della legge Reg. n.° 71 del 27- 12 -1978.

I piani di lottizzazione devono essere redatti da tecnici laureati ed abilitati a norma di legge ed iscritti ai relativi albi professionali. Devono essere firmati da tutti i proprietari o aventi diritto richiedenti.

I piani di lottizzazione saranno costituiti da :

1) stralcio della planimetria a scala 1:2000 del P.R.G. con la localizzazione dell'area interessata all'intervento.

2) planimetria con le principali quote altimetriche e planivolumetriche, in scala non inferiore a 1:2000 e 1:500 o 1:1000, con la indicazione, degli edifici esistenti e delle relative volumetrie, delle alberature di alto fusto, dei confini dei lotti e dei relativi proprietari, delle delimitazioni dell'isolato e comparti contigui a quello o a quelli che formano oggetto del piano.

3) planimetria, non inferiore alla scala 1:2000 e 1:500 o 1:1000, con la indicazione, degli edifici da costruire, della sistemazione di quelli eventualmente da conservare, della relativa volumetria, dei nuovi

confini dei lotti, delle nuove destinazioni dei vari elementi. Dovranno altresì essere indicati, a norma dell'art. 9 della legge reg. n.°71 del 27-12-78:

a) la rete viaria (carrabile e pedonale) con sezioni ed arredo corrispondenti alle funzioni a cui sono chiamati ad assolvere. Le reti viarie, dove è previsto un traffico veicolare, dovranno avere una sezione di carreggiata non inferiore a ml.6, oltre i marciapiedi.

Le reti pedonali non hanno sezioni prescritte, ma è consigliabile adeguare tali sezioni alle necessità delle zone e comunque alle condizioni naturali del terreno;

b) gli spazi di sosta e di parcheggio;

c) la progettazione di massima delle reti fognaria, idrica, del gas, telefonica, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;

e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia.

f) l'indicazione relativa alla suddivisione delle aree in lotti e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti.

4) Profili urbanistici regolatori e sezioni principali in scala non inferiore a 1:1000 o 1:500, che evidenzino la volumetria prevista.

5) estratto di mappa catastale e certificati con l'indicazione delle particelle dei proprietari interessati alla sistemazione.

6) grafici ed elenchi relativi all'eventuale attribuzione delle aree ai vari proprietari.

7) la cubatura massima costruibile sarà calcolata in base alla densità edilizia fondiaria prescritta dal tipo edilizio fissato per l'intera superficie oggetto del piano di lottizzazione. Entro tali limiti la cubatura potrà distribuirsi in modo non uniforme per i singoli lotti, nel rispetto delle norme sulle altezze e sui distacchi e sempre che venga evidenziata la limitazione volumetrica a favore di altri lotti.

8) Relazione generale riferita:

- alla soluzione urbanistica del progetto nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G.;

-alla previsione degli impianti tecnologici esistenti e previsti;

-alle soluzioni architettoniche adottate ;

-alle tipologie edilizie e alle rifiniture da adottare nella progettazione edilizia-

-alle norme tecniche di attuazione e prescrizioni regolamentari speciali. -

9) Schema di convenzione, in base all'art. 14 dell L.R. n.° 71 del 27-12-78 , da stipulare tra Comune e proprietari che deve prevedere:

a - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dallo art.4 della legge 29-9-64 n° 847 e dell'art 44 della legge 22-10-71 n° 865.

Ove il Piano Regolatore Generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art.14 della legge 28-1-77 n° 10;

b - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;

c - la corresponsione delle quote di contributo di cui allo art.5 della legge 28-1- 77 n°10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore Regionale al Territorio 31-5-77, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricanti da realizzare;

d - i termini non superiori ai dieci anni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle aree al Comune;

e - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti di Piani di Lottizzazione approvati, è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi, nonché alla

fruizione delle aree per attrezzature primarie (spazi a verde e parcheggi), in proporzione alle volumetrie realizzabili concesse.

Art.4-

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (nelle zone urbanizzate)

Nelle zone già urbanizzate, ai sensi dell'art.21 commi 4 e 5 L.R. 71 del 27- 12 78 , la edificazione può attuarsi mediante concessioni ad edificare nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di zona secondo gli allineamenti ed i livelli disposti dall'Amministrazione Comunale.

Nel rilascio degli assegni di linea e di livello debbono essere rigidamente rispettate le previsioni stradali specificamente indicate nelle tavole di P.R.G..

All'interno dei singoli comparti, nella edificazione, debbono essere rispettati tutti gli spazi pubblici esistenti o previsti.

In caso di nuova costruzione o ricostruzione il Sindaco, sentita la commissione edilizia, può imporre arretramenti stradali dalla linea di fabbrica o dalla recinzione esistente, al fine di rettificare allineamenti tortuosi od eliminare strozzature della sede viaria.

CAPO II **NORME PARTICOLARI DI ZONA**

Art. 5

PRESCRIZIONI GENERALI - DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE

Per ciascuna zona sono ammesse solo le specifiche destinazioni d'uso previste. L'edificazione avviene nel rispetto delle norme contemplate nel presente titolo .

Nelle tavole di P.R.G. (Tavv. 2A/B/C/D/E/F/G P - 3Ai P/ 38; P/ 3Ci P [con i = 1,2,3..]. zonizzazione), a scala 1:10000 e 1:2000 sono state previste le seguenti zone territoriali omogenee.

ZONA "A" - Storico – Ambientale.

ZONA "B"- Residenziale di Melilli centro e Villasmundo.

ZONA "B1" - Residenziale di completamento di Melilli centro e Villasmundo .

ZONA "B2" - Residenziale di completamento agglomerato di Villasmundo .

ZONA "B3" - Residenziale, di recente edificazione, agglomerato di Città Giardino.

ZONA "C" - Residenziale di espansione, ubicata a Nord-Est e a Est dell'abitato di Villasmundo,

ZONA "C1" - Residenziale di espansione esterna, ad Est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo.

ZONA "C2" - Residenziale di espansione ad Ovest di Melilli (tra l'abitato esistente e il campo sportivo).

ZONA "C3" - Residenziale d'espansione a Nord di Melilli (Piano di zona ex L. n° 167.

ZONA "C4" - Residenziale di espansione a nord e ad Est di Villasmundo.

ZONA "C5" Residenziale di espansione a Sud di Melilli e a nord di Villasmundo .

ZONA "C6" Residenziale di espansione "Città Giardino" e fascia a sud di Melilli.

ZONA "D" - Produttiva industriale (Piano ASI).

ZONA "D1" - Commerciale artigianale e Servizi

ZONA "D2"- Attività commerciali per medie e grandi strutture di vendita

ZONA "E" -Agricola

ZONA "F" - A vincolo assoluto di inedificazione (Scolastica - Interesse comune-generale)

ZONA "F1"- Parchi pubblici

ZONA "F2"- Verde pubblico ed attrezzato

ZONA "F3"- Attrezzature sportive

ZONA "F4" - Aree boschive - parchi suburbani

AREA "G" - Fasce di inedificabilità e di Rispetto Viario -di Vincolo Cimiteriale.

Nelle zone classificate A-B-B1-B2-C-C1-C2-C3-C4, sono ammessi edifici destinati ad abitazione e servizi relativi (negozi, autorimesse pubbliche e private, laboratori che non producano rumori molesti o esalazioni nocive, sale di spettacolo. botteghe . uffici . ecc. ecc.) . ad eccezione delle strutture esistenti non nocive o moleste.-

Nelle zone Classificate di tipo B3 - C5 -C6, sono ammessi oltre che abitazioni, studi professionali, autorimesse private, negozi.

L'Amministrazione comunale si riserva di non ammettere nelle varie zone costruzioni in cui debbano svolgersi attività pregiudizievoli al decoro cittadino o che comunque arrechino molestie agli abitanti o siano nocive.

Art.6 di P.R.G.

ZONA "A" --STORICO AMBIENTALE

Le zone indicate con la lettera " A" sono le parti dell'agglomerato urbano di Melilli, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

6.1 Per queste zone l' attività edilizia é conforme a quanto specificatamente previsto nel P. P. allegato.

Il rilascio delle varie concessioni é subordinato al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti di Siracusa.

6.2 Sono vietati interventi difformi a quelli indicati nel P.P. allegato.

6.3 Gli interventi ammessi debbono intonarsi all'ambiente preesistente e mantenere gli elementi architettonici propri dell'ambiente urbano tradizionale, nel rispetto dell'abaco tipologico allegato.

Art. 7 di P.R.G.

ZONE " B- B1 - B2"

Nelle zone indicate con il segno grafico B – B1 - B2 per gli interventi oltre i limiti stabiliti dall'art.28/II della L. R. 26-5-1973 n° 21 e Art. 21 L.R. 27.12.78 n° 71 l'attività edilizia è subordinata alla approvazione dei piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionati di iniziativa privata.

Art. 7 bis

ZONA "B"

Le zone indicate con il segno grafico "B" riguardano gli agglomerati urbani esistenti di Melilli Centro e della frazione di Villasmundo con l'esclusione delle zone di cui al precedente punto.

Data l'attuale sistemazione dei centri urbani costituiti prevalentemente da un piano terra, da un primo piano e da un secondo piano, ed esistendo disequilibri di altezza negli edifici, l'intervento a mezzo di singole licenze per demolizione di quelli esistenti con ricostruzione dei nuovi edifici o comunque l'edificazione o l'eventuale sopraelevazione è soggetta alle seguenti norme:

7.1 - Le costruzioni possono essere di tipo accostato o isolato, in quest'ultimo caso è obbligatorio il distacco dal confine di almeno mt 5,00 e mt 10,00 tra le costruzioni.

7.2 - L'altezza di ogni edificio non può superare di una volta e mezza la larghezza dello spazio pubblico su cui esso prospetta e in ogni caso, l'altezza massima di mt 11,00 (piano terra più due piani). E' ammesso l'arretramento ai piani superiori secondo una linea inclinata a 45° a partire dall'altezza raggiungibile, ma sempre dentro i limiti massimi consentiti.

7.3 - Sono consentiti cortili e chiostre.

7.4 - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 5 mc/mq.

7.5 - Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq.120 e riguardanti l'utilizzazione dei lotti interclusi a scopo residenziale, l'indice di fabbricabilità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq. e l'altezza massima di 11 mt; per i lotti aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è mc.1000 restando l'altezza massima di mt 11.

7.6 - E' consentita l'edificazione sul preesistente allineamento stradale anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n°35/9;

Vengono recepite le norme di cui al punto C3 del D.M. 16/01/96 salvo le eventuali per le zone A e B.

Art.8 di P.R.G. ZONA "B1"

Le zone indicate con il segno grafico "B1" riguardano aree dell'agglomerato urbano di Melilli e di Villasmundo, in esse sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni a mezzo singole licenze con le seguenti prescrizioni:

8.1 - Le costruzioni possono essere del tipo accostato o isolato; in questo ultimo caso è obbligatorio il distacco del confine di almeno 5 mt e mt 10 tra le costruzioni.

8.2 - L'altezza di ogni edificio non può superare la larghezza dello spazio pubblico su cui esso prospetta e, in ogni caso, l'altezza massima mt 14,50 (piano terra più tre piani).E' ammessa la costruzione di case a schiera, in questo caso l'altezza massima é limitata a mt 11.

8.3 - E' ammesso l'arretramento ai piani superiori secondo un'inclinata a 45° a partire dell'altezza raggiungibile ma sempre dentro i limiti dell'altezza max consentita.

8.4 - Il volume complessivo costruibile fuori terra non può superare la misura di mc. 5 per mq. di area di lotto (densità fondiaria 5 mc/mq).

8.5 - Il rapporto di copertura massimo è fissato in 5/10 dell'area del lotto.

8.6 - In Melilli, nella parte a valle della via G. E. Rizzo, qualunque sia la distanza dal ciglio della strada, le eventuali costruzioni non devono superare la quota del piano calpestabile della predetta via.

8.7 - E' consentito uno o più piani scantinati, non computabili ai fini della densità edilizia, per locali al servizio della costruzione e autorimesse private.

Art.9 di P.R.G. ZONA "B2"

Le zone indicate con il segno grafico "B2" riguardano aree di completamento di Villasmundo, in esse sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni sopraelevazioni a mezzo singole licenze con seguenti prescrizioni:

9.1 - Le costruzioni possono essere del tipo accostato o isolato; in questo ultimo caso è obbligatorio il distacco del confine di almeno 5 mt e mt 10 tra le costruzioni.

9.2 - L'altezza di ogni edificio non può superare la larghezza dello spazio pubblico su cui esso prospetta e, in ogni caso , l'altezza massima mt 14,50 (piano terra più tre piani). E' ammessa la costruzione di case a schiera, in questo caso l'altezza massima é limitata a mt 11.

9.3 - E' ammesso l'arretramento ai piani superiori secondo un'inclinata a 45° a partire dell'altezza raggiungibile ma sempre dentro i limiti dell'altezza max consentita.

9.4 - Il volume complesso costruibile fuori terra non può superare la misura di mc. 3 per mq. di area di lotto (densità fondiaria 3 mc/mq).

9.5 - Il rapporto di copertura massimo é fissato in 3/10 dell'area del lotto.

9.6 - E' consentito uno o più piani scantinati non computabili ai fini della densità edilizia per locali al servizio della costruzione e autorimesse private.

Art. 10 di P.R.G.

ZONA " B3 "

(di recente edificazione-agglomerato di Città Giardino)

Le zone indicate con la lettera "B3" riguardano zone di completamento di recente edificazione, costituenti l'abitato di Città Giardino. In esse l'edificazione é soggetta alle seguenti norme:

10.1 - L'indice di Fabbricabilità fondiaria max é di 3 mc/mq.

10.2 - Il numero max di piani é di due

10.3 - L'altezza max consentita é di mt 7,50. dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta.

10.4 - Per i lotti di terreno, interclusi, di superficie fino a mq 1000 l'edificazione é consentita a mezzo di singole concessioni quando esistono le condizioni di cui all'art. 21 della L.R. n°71/78. In mancanza di tali requisiti l'attività edilizia è subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione.

10.5 - Le costruzioni debbono essere del tipo isolato a villini

10.6 - La superficie coperta dell' edificio non può superare i 2/10 dell' area edificabile.

10.7 - I distacchi tra gli edifici debbono essere almeno pari a mt. 12, con distacchi dai confini di almeno ml6,00

10.8 - Non sono ammesse costruzioni accessorie esterne al corpo della costruzione i corpi interrati dovranno rispettare le distanze dai confini.

10.9 - La superficie minima del lotto é di mq 1000.

10.10 – Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a verde, accetto le parti necessarie alle rampe di accesso ai locali del piano cantinato e ai viali di ingresso

Art. 11 di P.R.G.

ZONE C-C1-C2-C3-C4-C5-C6

(Norme generali)

Le zone indicate con il segno grafico "C" sopra specificate, riguardano le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificati o edificati in parte, denominate zone d'espansione nel P.di F. del 1975 e in buona parte interessati da piani di lottizzazione convenzionati. In esse l'edificazione avverrà nel rispetto delle convenzioni stipulate, salvo la verifica delle destinazioni di P.R.G.. Nelle aree, dove ancora non è stata definita l'edificazione, essa è subordinata all'approvazione dei Piani Particolareggiati e di lottizzazione redatti in base alle norme prima stabilite e conformi alle prescrizioni della L. R. n°71 del 27-12-78.

Nella redazione dei piani di Lottizzazione, dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968, sia per integrare quelli esistenti nell'attuale centro abitato, sia per il fabbisogno dei futuri insediamenti. Poichè lo strumento urbanistico generale prevede le aree per le urbanizzazioni secondarie in sede propria, nel caso che esse ricadano all'esterno dell'intervento lottizzatorio, è ammessa la monetizzazione di dette aree in base alla circolare n.°2/79 dell'Assessorato Reg. le del Territorio e dell'Ambiente.

Nell'ambito della lottizzazione in base alla circ. n.°2/79 dell' Assessorato Reg.le al Territorio, vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e cioè mq. 2,50, per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio, e mq 4,50, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinate alle sedi viarie .

Nelle zone sopra indicate non sono inserite le parti di territorio destinate a insediamenti abitativi stagionali, le cui specifiche sono dettagliatamente indicate all' art. n°22 bis.

Art. 12 di P.R.G.
ZONA "C"

Le zone " C " riguardano le zone di espansione situate a Nord-Est ed Est dell'abitato di Villasmundo, in esse è consentita l'edificazione con le seguenti prescrizioni:

12.1 - Le costruzioni possono essere di tipo isolato a schiera continua o in serie aperta a nastro. E' vietata la formazione di cortili chiusi.

12.2 - L'altezza massima è fissata in metri 14,50 (piano terra più tre piani), per le case a schiera mt 11.

12.3 - Il volume complessivo costruibile fuori terra non può superare la misura di mc 3 per mq. di area dal lotto (densità edilizia fondiaria 3 mc/mq - I= 3 mc/mq)

12.4 - Il rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto non può superare i tre decimi (3/10).

12.5 - Il distacco delle costruzioni dai confini, nel caso di tipo isolato, è di $\frac{1}{2}$ H e non minore di mt 5. Sulle strade destinate al traffico, l'arretramento è di ml 5 per strade fino a mt7; ml 7,50 per strade da mt 7 a m 15; ml 10 per strade oltre i 15 mt

12.6 - La superficie minima del lotto edificabile è di mq 400.

12.7 - E' vietata la costruzione di cortili chiusi e di chiostrine, sono ammesse le scale e pozzo per edifici fino a due pianini f.t.

12.8 - Sono consentiti uno o più piani cantinati, non computabili ai fini della densità edilizia purché completamente interrati, con le relative rampe di accesso o nel corpo della costruzione o ortogonali al fronte di accesso e destinati a depositi ed autorimesse condominiali.

Art. 13 di P.R.G.
ZONA "C1"

Le zone indicate con il segno grafico " C1 " riguardano le zone di espansione situate ad Est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo.

In esse è consentita la fabbricazione con le seguenti prescrizioni:

13.1 - Le costruzioni possono essere di tipo isolato, a schiera continua o in serie aperta a nastro. E' vietata la formazione di cortili chiusi.

13.2 - L'altezza massima è fissata in mt 17,50; quella minima in mt 7,50; per superfici edificabili superiori a mq 10.000 l'altezza massima può essere superata per formare composizioni volumetriche libere.

13.3 - Il volume complessivo costruibile fuori terra non può superare la misura di mc 3 per mq di area del lotto (densità edilizia fondiaria 3 mc/mq -I= 3 mc/mq).

13.4 - Il rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto non può superare i 3/10.

13.5 - Il distacco delle costruzioni dai confini, nel caso di tipo isolato è di $\frac{1}{2}$ H e non minore di mt 5 . Sulle strade destinate al traffico, l'arretramento è di ml 5 fino a strade di mt 7; ml 7.50 per strade da mt 7 a mt 15; ml 10 per strade oltre i 15 mt.

13.6 - La superficie minima del lotto edificabile è di mt 500. E' vietata la costruzione di cortili chiusi e di chiostrine.

13.7 - Sono ammesse per gli edifici di mt 7,50 (due piani) scale a pozzo.

13.8 - Sono consentiti uno o più piani cantinati, non computabili ai fini della densità edilizia, purché completamente interrati con le relative rampe di accesso o nel corpo della costruzione o ortogonali al fronte di accesso e destinati a depositi o autorimesse condominiali.

Art. 14 di P.R.G.
ZONA "C2"

Le zone indicate con il segno grafico "C2", riguardano le zone di espansione ad Ovest di Melilli (tra l'abitato esistente ed il campo sportivo). In esse é consentita la fabbricazione con le seguenti prescrizioni:

- 14.1 - Le costruzioni possono essere di tipo isolato.
- 14.2 - L'altezza massima é fissata in metri 17,5 ; quella minima in mt 7,50; per superfici edificabili superiori a mq 10.000 con studio planovolumetrico e di lottizzazione l'altezza massima può essere superata per fare composizioni volumetriche libere.
- 14.3 - Il volume complessivo costruibile fuori terra non può superare la misura di mc 3 per mq di area del lotto (densità edilizia fondiaria 3 mc/mq.- I = 3 mc/mq).
- 14.4 - Il rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto non può superare i 3/10.
- 14.5 - Il distacco delle costruzioni dai confini é di 1/2 H é non minore di m 5,00. Sulle strade destinate al traffico, l'arretramento è di ml 5,00 per strade fino a mt 7,00; ml 7,50 per strade da mt 7,00 a mt 15,00 ; ml 10 per strade oltre i 15 mt.
- 14.6 - La superficie minima del lotto edificabile é di mq 400.
- 14.7 - E' vietata la costruzione di cortili chiusi e chiostrine.
- 14.8 - Sono ammesse per gli edifici di mt 7,50 (2 piani) scale a pozzo.
- 14.9 - Sono consentiti uno o più piani cantinati, non computabili ai fini della densità edilizia purché completamente interrati con le relative rampe di accesso o nel corpo della costruzione o ortogonali al fronte di accesso e destinate a depositi ed autorimesse condominiali.

Art. 15 di P.R.G.
ZONA " C3 "

La zona indicata con il segno grafico lettera "C3" , riguarda la zona di espansione ubicata a nord dell'abitato di Melilli ed interessata dal piano di zona di cui alla legge n° 167, approvato con D.A.ed interamente recepito dal presente P.R.G. anche nella normativa. In essa é consentita la fabbricazione con le seguenti prescrizioni:

- 15.1 - Le costruzioni possono essere di tipo isolato a schiera continua o in serie aperta a nastro o torre. E' vietata la formazione di cortili chiusi.
- 15.2 - L'altezza massima fissata in mt 20; quella minima in mt 4; per superfici edificabili superiori a mq 10.000, con studio planivolumetrico, l'altezza massima può essere superata per formare composizioni volumetriche libere.
- 15.3 - Il volume complessivo costruibile fuori terra non può superare la misura di mc 3,5 per mq di area del lotto (densità edilizia fondiaria 3,5 mc/mq – I = 3,5 mc/mq).
- 15.4 - Il rapporto fra la superficie coperta e quella del lotto non può superare i 3/10.
- 15.5 - Il distacco delle costruzioni dai confini, nel caso di tipo isolato, é di 1/2 H e non minore di mt 5. Sulle strade destinate al traffico l'arretramento é di ml 5, per strade fino a mt 7; ml 7,5 per strade da mt 7,00 a mt 15,00; di ml 10 per strade oltre i 15 mt.
- 15.6 - La superficie minima del lotto edificabile é di mq 300.
- 15.7 - Sono ammesse per gli edifici di mt 7,50 (due piani) scale a pozzo.
- 15.8 - La superficie del piano terra degli edifici può essere lasciata libera e disponibile anche per il traffico veicolare, pedonale e pubblico, in tal caso, il relativo volume viene escluso dal conteggio e l'altezza esclusa dall'altezza massima prescritta.

15.9 - Sono consentiti uno o più piani cantinati, non computabili ai fini della densità edilizia purché completamente interrati con le relative rampe d'accesso o nel corpo della costruzione o ortogonali al fronte di accesso e destinati a depositi ed autorimesse condominiali.

Art.16 di P.R.G.
ZONA " C4"

La zona indicata con il segno grafico "C4" riguarda la zona di espansione ubicata a Nord dell'abitato di Villasmundo. In essa é consentita la fabbricazione con le seguenti prescrizioni:

16.1 - Le costruzioni devono essere di tipo isolato o a schiera.

16.2 - L'altezza massima é fissata in mt 7 (piano terra più primo piano).

16.3 - Il volume complessivo costruibile fuori terra non può superare la misura di mc 2 per mq di area del lotto (densità edilizia fondiaria 2 mc/mq - I= 2 mc/mq).

16.4- Il rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto non può superare i 30/100.

16.5 - Il distacco delle costruzioni tra loro mt 10,00 e dai confini mt 5,00. Sulle strade destinate al traffico l'arretramento è ml 5 per strade fino a mt 7,00, mt 7,50 per strade da 7 a 15,00 mt e ml 10 per strade oltre i 15,00 mt.

16.6 - La superficie minima del lotto edificabile è di mq 500.

16.7 - E' consentito uno o più piani scantinati non computabile ai fini della densità edilizia per locali al servizio della costruzione e autorimessa privata.

Art. 17 di P.R.G.
ZONA "C 5"

Le zone indicate col segno grafico "C5" riguardano le zone di espansione a sud dell'abitato di Melilli e di Villasmundo. In esse è consentita l'edificazione con le seguenti prescrizioni:

17.1 - Le costruzioni devono essere di tipo isolato, o a schiera.

17.2 - L'altezza massima è fissata in mt 7,50 (piano terra più un piano).

17.3 - Il volume costruibile fuori terra non può superare la misura di mc 1 per mq di area del lotto (densità edilizia fondiaria 1 mc/mq – I = 1 mc/mq).

17.4 - Il rapporto tra la superfide coperta e quella del lotto non può superare i 20/100.

17.5 - Il distacco delle costruzioni é tra di loro di mt 10,00 e dai confini di mt 5.00. Sulle strade destinate al traffico l'arretramento è di ml 5 per strade fino a mt 7, ml 7,50 per strade da mt 7.0 a 15,00; ml 10 per strade oltre i 15 mt.

17.6 - La superficie minima del lotto edificabile è di mq 800.

17.7 - Non sono ammesse costruzioni accessorie esterne al corpo della costruzione.

Art. 17 bis di P.R.G.
ZONA C5A

Nell' ambito dell'area P.E.E.P. sono consentiti, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici fissati (C5), interventi costruttivi del tipo bio-ecologico secondo le norme di cui all'art.43 dell'allegato Regolamento Edilizio.

Art. 18 di P.R.G.
ZONA "C6"

Le zone indicate col segno grafico "C6" riguardano le zone di espansione di Città Giardino e quella prospiciente il lato sud di via Gorizia (indicata toponomasticamente via G. E. Rizzo). In esse è consentita l'edificazione con le seguenti prescrizioni:

- 18.1 - Le costruzioni devono essere di tipo isolato, villini.
- 18.2 - L'altezza massima è fissata in mt 7,50 (piano terra più un piano).
- 18.3 - Il volume costruibile fuori terra non può superare la misura di mc 1 per mq di area del lotto (densità edilizia fondiaria 1 mc/mq – I = 1 mc/mq).
- 18.4 - Il rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto non può superare i 20/100.
- 18.5 - Il distacco delle costruzioni è tra di loro di mt 10,00 e dai confini di mt 5,00. Sulle strade destinate al traffico l'arretramento è di ml 5 per strade fino a mt 7, ml 7,50 per strade da mt 7,0 a 15,00; ml 10 per strade oltre i 15 mt.
- 18.6 - La superficie minima del lotto edificabile è di mq 1000.
- 18.7 - Non sono ammesse costruzioni accessorie esterne al corpo della costruzione.

Art. 19 di P.R.G.
ZONA ABUSIVE LOCALITA' MONGINI

-

La zona perimetrata indica aree agricole situate a nord-est dell'abitato di Villasmundo, dove l'abusivismo edilizio ha interessato vaste zone del territorio comunale.

In detta zona non sono ammesse nuove edificazioni. Sono consentite solamente opere di consolidamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria in quegli edifici oggetto di sanatoria edilizia, con l'esclusione di volumetrie derivanti da strutture precarie.

Buona parte degli immobili edificati sono già serviti dalle forniture idriche ed elettriche, per cui, al fine di potere migliorare sensibilmente l'assetto urbanistico ed organizzativo dell'intera zona sarà compito dell'Amministrazione Comunale predisporre opportuni Piani di Recupero che consentano il miglioramento sensibile delle condizioni di vita.

Art.20 di P.R.G.
- ZONE " D "

-

Le zone "D" indicano le parti del territorio destinate ai nuovi complessi industriali inerenti il settore petrolchimico e manifatturiero, metallifero non ferroso (alluminio) e non metallifero (cementi, etc).

I progetti ricadenti in queste zone dovranno rispettare le norme del P.R.G. dell'A.S.I. di Siracusa, la concessione per la esecuzione dei lavori è soggetta al preventivo nulla osta dell'A.S.I. di Siracusa, ad eccezione di modifiche o ampliamenti di insediamenti già esistenti. Tutti i nuovi insediamenti o gli ampliamenti non potranno essere messi in funzione ed in esercizio se non otterranno il certificato di agibilità da parte del Sindaco;

Per le industrie inquinanti il Sindaco e l'Ufficio Ecologico Comunale potranno avvalersi di uno o più tecnici esterni con spesa a carico del richiedente il certificato di agibilità.

E' obbligatorio l'arretramento dal ciglio stradale conformemente alle distanze prescritte nel D.M. 1.4.68 n° 1404.

Art.21 di P.R.G.
- ZONA " D1 " ATTIVITA' PRODUTTIVE-ARTIGIANALI
COMMERCIALI E SERVIZI(P.I.P.)

Le zone indicate con la lettere "D1", riguardano le aree destinate alle attività produttive ed artigianali, situate: a nord-est dell'abitato di Melilli; a est di Villasmundo e a est di Città Giardino. In esse sono consentite costruzioni e complessi per attività produttive, (a giudizio della Amministrazione compatibili con la zona e tali da non essere pregiudizievoli alle zone residenziali vicine), per attività artigianali varie, e per esposizione ed uffici commerciali legati alla produzione con assoluta esclusione di edifici ad uso abitativo, eccetto quelli per i conduttori o titolari d'azienda e custodi. Il rilascio della concessione edificatoria è subordinato all'adozione di piani particolareggiati per insediamenti produttivi o di lottizzazione convenzionata, nei quali dovranno essere indicati le tipologie degli stabilimenti e le rispettive volumetrie, gli spazi pubblici e per le attività collettive, il verde ed i parcheggi (secondo l'Art.5 del D.M. 2.4.68 n° 1444).

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

21.1- L'indice di fabbricabilità fondiaria max è di 2 mc/mq ;

21.2 - Gli edifici non possono comprendere più di due piani.

21.3 - L'altezza massima è di norma mt 7.50, sono consentite altezze maggiori solo per dimostrate necessità di natura tecnico-produttiva (silos - ciminiera, ecc.)

21.4 - La superficie coperta complessiva non può superare i 3/10 della effettiva superficie del lotto di pertinenza.

21.5 -La superficie minima dei lotti non può essere inferiore a mq. 1000.

21.6 - Gli edifici dovranno ritirarsi dalla sede stradale di almeno ml 10,00 e dai confini del lotto di ml 5,00.

21.7 – All'interno del lotto il 15 % dell'area rimasta libera deve essere vincolata e sistemata a parcheggio.

21.8 - Le fasce di terreno corrispondenti all'arretramento dalle strade debbono restare vincolate a verde, almeno per una profondità di mt 3,00 dal filo stradale per consentire nella restante parte il parcheggio e la manovra degli automezzi.

Art.22 di P.R.G.
-ZONA"E" -AGRICOLA-

La zona " E " comprende tutto il territorio del Comune ad esclusione delle zone precedentemente descritte.

Nel caso di edificazione per uso residenziale dovrà essere assicurata una quantità minima di mq 6 per abitante insediato, da riservare per attrezzature e servizi di cui al D.M. 2.4.68 Sono ammesse : costruzioni di carattere agricolo in relazione ai fabbisogni delle singole aziende come stalle, fienili, silos ,ricoveri etc.

La edificazione per uso residenziale è consentita a condizione che il volume complessivo fuori terra dei fabbricati non superi la misura di 3/100 di mc per ogni mq di area del lotto (la densità fondiaria di 0,03 mc/mq) con le seguenti prescrizioni:

22.1 - Le costruzioni dovranno essere di tipo isolato.

22.2 - L'altezza di ogni edificio non può superare i mt 7,50 .

22.3 - Gli edifici non possono comprendere più di due piani.

22.4 - E' obbligatorio l'arretramento di almeno 20 mt dal filo stradale.

22.5 - E' obbligatorio il distacco di almeno 20 mt dai confini del lotto.

22.6 - Nell'ambito delle aree agricole è consentito il recupero degli insediamenti rurali antecedenti al 1967 , da destinare ad attività agrituristica ed escursionistica, per una maggiore riqualificazione economica dell'ambiente agricolo.

22.7 - Nell' ambito delle aree agricole collinari, poste ad ovest e a sud degli abitati di Melilli e Villasmundo e in quelle confinanti con i territori dei Comuni di Sortino e Carlentini, sono ammesse attività ecocompatibili connesse al turismo rurale con il ripristino delle infrastrutture esistenti (mulattiere, strade interpoderali, sentieri ecc.).

Dette attività sono da valorizzare con piani di intervento che prevedano la tutela e la integrazione della flora e della fauna autoctona, il consorzio dei vari proprietari e la possibilità di interventi funzionali compatibili con il contesto territoriale da sottoporre preventivamente all' approvazione dell'Amm.ne Comunale.-

22.8 - Soppresso.

22.9 - Le aree boscate indicate nelle Tavole in scala 1/25.000 e 1/10.000 come "bosco a macchia mediterranea" vanno considerate come aree boschive ai sensi delle L.R. n° 16/96 e n° 13/99 e come aree coperte da vegetazione con prevalenza di essenze tipiche della macchia mediterranea, dove la copertura vegetale non è in linea con i parametri indicati nella suddetta norma ma la dinamica vegetazionale lascia intendere la futura espansione boschiva.

Tali formazioni vegetali andranno tutelate ed integrate con interventi mirati di rimboschimento e rinaturazione dei siti.

Analoga forma di tutela andrà operata nei confronti delle aree indicate nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/25.000 e 1/10.000 ai sensi della Legge Galasso - L. n° 431/85, e per la vegetazione igrofila e tutte le specie viventi in prossimità dei corsi d'acqua .-

22.10 - Nei siti degradati dalle opere estrattive e da discarica l'Amministrazione Comunale provvederà ad elaborare interventi mirati alla rinaturazione e al ripristino ambientale mediante metodi di ingegneria naturalistica.-

Art. 22 bis di P.R.G.

- ZONA " ET" - Turistico -stagionale .-

-

Su specifica indicazione e relativa perimetrazione del Consiglio Comunale sono state individuate delle aree parzialmente edificate a spiccata vocazione "turistico - stagionale" ubicate al di fuori delle zone C, C1,C2,C3,C4,C5,C6 di espansione.

Queste zone sono geograficamente individuabili ad est dell'abitato di Villasmundo, contiguamente alla contrada Mongini e a Nord dell'abitato di Melilli, in C.da Pianazzo e a sud -ovest nelle C.de Pagliarazzi e Canniolo.-

Per queste zone l'edificazione é subordinata all'approvazione dei piani Particolareggiati e di lottizzazione redatti in base alle norme prima stabilite e conformi alle prescrizioni della L. R. n.°71 del 27/12/78. In queste zone, indicate con la sigla "ET", l'indice di Fabbricabilità é previsto inferiore o uguale a 0,15 mc/mq e all' interno dell'intervento lottizzatorio, (in base allo art. 4 punto 3 D.M. 2-4-68 n°1444), debbono essere reperite soltanto le aree per le opere di urbanizzazione primaria e cioè: mq.1,70 per abitante da insediare per la superficie a parcheggio ; mq. 3,00 per abitante da insediare per verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie. E' dovuta la monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria fino alla concorrenza della superficie totale di mq. 12,00 per abitante da insediare.

Art.23 di P.R.G.

- ZONA " F "

-

Comprende le parti di territorio vincolate con vincolo assoluto di inedificabilità nonché l'area circostante il complesso religioso dedicato a S. Sebastiano, inserita come zona A. In dette aree sono ammesse, per le costruzioni esistenti, solo opere di consolidamento e restauro con preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Monumenti. Per le aree libere è previsto il divieto assoluto di edificazione.

Art.24 di P.R.G.

ZONA " F 1 "

Comprende le parti di territorio finalizzate ad interesse collettivo, generale, comune, scolastico ed a parchi pubblici. La densità edilizia fondiaria è fissata in 2 mc/mq.
Decorso il termine di validità del vincolo delle zone "F1", "F2", "F3", subentra il divieto assoluto per qualsiasi tipo di costruzione anche se necessaria alle attività agricole.

Art.25 di P.R.G.

-ZONA"F2"-

Comprende le parti del territorio destinate a verde pubblico e verde attrezzato.
Nel caso di edificazioni attinenti alla destinazione, le distanze dai confini non possono essere inferiori a mt 7,50 e dagli edifici a mt 15,00. Gli arretramenti dal ciglio della strada non inferiori a mt 10. Tutti gli altri parametri saranno determinati in sede di realizzazione, e in base alle leggi che ne regolano la edificazione specifica. La densità edilizia fondiaria è fissata m 2 mc/mq .

Art.26 di P.R.G.

-ZONA" F3 "-

Comprende le parti di territorio destinate ad attrezzature sportive esistenti o in progetto.
Sono previste esclusivamente costruzioni attinenti alla destinazione. Tutti parametri restano non fissati ad eccezione della densità edilizia fondiaria che non può superare i 2 mc/mq.

Art.27 di P.R.G.

- ZONA "F4 " - AREE BOSCHIVE - PARCHI SUB- URBANI –

-

Queste zone sono destinate esclusivamente alla realizzazione di aree boschive e parchi Suburbani nei modi e nelle indicazioni previste dalla circolare n°76900 del 18-12-1989.
Sono altresì ammesse opere servizi ed attrezzature con finalità conoscitive, ma tali da non pregiudicare le caratteristiche dei luoghi e gli ecosistemi esistenti.

Art.28 di P.R.G.

- ZONA"G"-FASCE DI RISPETTO CON VINCOLO ASSOLUTO
D'INEDIFICABILITA' - VINCOLO CIMITERIALE

Le zone indicate con retino specifico costituiscono fascia di rispetto della viabilità principale con vincolo assoluto d' inedificabilità. Con altro retino sono indicate le aree di vincolo cimiteriale.
28.1 E' vietato categoricamente ogni tipo di costruzione anche a carattere provvisorio, nonché ogni accesso privato all' infuori di quelli indicati nel presente P.R.G. e nei P.P. o di Lottizzazione.

28.2 Per le aree di rispetto cimiteriale, é consentita la eventuale concessione a tempo per l'installazione di piccole costruzioni a carattere provvisorio, per la vendita di fiori ed altri oggetti inerenti.

28.3 Nelle fasce di rispetto di nuove viabilità, dove esistono già edificazioni o lottizzazioni approvate, la realizzazione delle viabilità deve considerare la possibilità di modifiche agli accessi per la tutela e la sicurezza della viabilità

28.4 Lungo le strade esistenti del territorio comunale, al di fuori degli insediamenti previsti dal P.R.G., vige il vincolo di inedificabilità di cui al D.M. 1-4-68-

Art.29 di P.R.G.

CLASSIFICAZIONE DELLA DESTNAZIONE D'USO DELLE AREE

- 1 Aree per sedi viarie e parcheggi;
- 2 aree per l'istruzione;
- 3 aree per attrezzature di interesse comune;
- 4 aree per spazi pubblici attrezzati;
- 5 zone residenziali(A,B,B1,B2,C,C1,C2,C3,C4,C5,C6)
- 6 zone di rispetto;
- 7 zone industriali e produttive " D "-" DI ";
- 8 zone cimiteriali;
- 9 zone di interesse collettivo;