

COMUNE DI GRAMMICHELE

Provincia Di Catania

VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

COMUNE DI GRAMMICHELE

- Relazione
- TAV. 1 → Stato di fatto - 1 :5000 ;
- TAV. 2 → Programma di fabbricazione attuale - 1 :5000 ;
- TAV. 3 → Programma di fabbricazione con variante - 1 :5000 ;
- TAV. 4 → Individuazione delle zone produttive - 1 :5000 ;
- TAV. 4a → Individuazione delle zone produttive - 1 :2000 ;
- TAV. 4b → Individuazione delle zone produttive - 1 :2000 ;
- Allegato 1 → Norme tecniche di attuazione;
- Allegato 2 → Schema di massima del P.R.G. ;
- Allegato 3 → Viabilità del P.R.G. - 1 :4000;
- Allegato 4 → Zonizzazione del P.R.G. - 1 :4000.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
APPROVATO CON LA DELIBERA
CONSILIARE N. 55 DEL 5/7/99
E ALLEGATO E' PARTE INTEGRANTE
DELL'ATTO



IL CAPO DELLA II SEZIONE
SETTORE TECNICO
Arch. Giovanna M. Cimino

Visto: IL SINDACO

Redatta dall'U.T.C.

Progettisti :

Arch. Giovanna Cimino
Geom. Francesco Gandolfo
Geom. Giuseppe Greco
Geom. Pietro Larocca

COMUNE DI GRAMMICHELE
COMUNE DI GRAMMICHELE
(PROVINCIA DI CATANIA)

VARIANTE AL
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**VARIANTE AL
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI GRAMMICHELE

VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE AL P.d.F.

La variante al P.d.F. è costituita dai seguenti elaborati.

Relazione

Tav. 1 - Stato di fatto - scala 1:5.000

Tav. 2 - Programma di Fabbricazione attuale - scala 1:5.000

Tav. 3 - Programma di Fabbricazione con variante - scala 1:5.000

Tav. 4 - Individuazione delle zone produttive - scala 1:5.000

Tav. 4a - Individuazione delle zone produttive - scala 1:2.000

Tav. 4b - Individuazione delle zone produttive - scala 1:2.000

Allegato 1 - Le presenti Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti norme sostituiscono le norme di cui agli articoli 23, 24, 25 e 26 contenute nell'elaborato Norme di Attuazione allegato al Programma di Fabbricazione e disciplinano l'attività edificatoria relativa soltanto alle zone oggetto della presente variante (zone territoriali omogenee D e D-St).

ART. 2 - TERMINOLOGIA URBANISTICA E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative delle opere realizzabili nell'intero delle zone D si adottano nella presente variante e in tutti gli strumenti urbanistici successivi, la terminologia e gli indici urbanistici ed edilizi, appresso elencati con le relative definizioni.

ff. Indice di fabbricabilità' fondiaria (mc/mq).

E' il rapporto tra il volume massimo realizzabile (V) e la superficie fondiaria (SF).

H. Max Altezza massima consentita (ml).

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto (fronti) in cui può essere scomposto l'edificio.

Dc. Distanza dai confini (ml).

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete di un edificio, misurata nei punti di massima

sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline o simili, aggettanti al massimo ml. 1,50 dalla parete interessata, e la linea di confine. E' stabilito, zona per zona, un minimo assoluto in funzione dell'altezza massima degli edifici. La distanza minima dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a 5,00 ml. Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà nei limiti indicati dalla normativa delle varie sottozone.

Ds. Distanza dal ciglio stradale (ml).

E' la distanza tra le proiezioni di un fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e simili, e il ciglio stradale (o confine stradale), come definito dall'art. 3 punto 10 del D.Lgs. n.° 285/92.

All'interno del perimetro del centro abitati, per le nuove costruzioni, ricostruzioni od ampliamenti, le fasce di rispetto a tutela delle strade misurate dal ciglio stradale (o confine stradale) non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nell'art. 18 del D.P.R. 16/12/1992.

Fuori dal perimetro dei centri abitati, le aree di rispetto non espressamente previste dal P.R.G. sono determinate in base a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 285/1992 e dal regolamento d'attuazione dello stesso emanato con il D.P.R. 16/12/1992.

De. Distanza tra edifici (ml).

E' la distanza tra edifici, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline o simili, aggettanti al massimo ml. 1,50 dalla parete interessata.

Rc. Rapporto di copertura (mq/mq).

E' il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

V. Volume (mc.).

Il volume, nei fini dell'effettiva possibilità edificatoria, è la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con l'esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Relativamente ai volumi seminterrati si precisa quanto segue:

- per i locali destinati a residenze, a uffici e attività produttive viene assimilato al volume realizzabile fuori terra;

- la superficie dei locali interrati può eccedere il doppio della superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della legge 122/89.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

a) i "volumi tecnici" strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a impianti tecnici a servizio dell'edificio e emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;

b) i volumi completamente interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm. 50 misurati all'intradosso del solaio di calpestio del piano terra) se destinati a: garage, cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici;

c) i sottotetti (intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto) non praticabili e quelli non abitabili con altezza massima utile interna non superiore a ml. 2,20 e le cui falde abbiano pendenza compresa tra il 15 e il 35%.

d) i porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati; per gli altri casi questi verranno conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle pareti perimetrali chiuse superi del 25% la somma di quelle lasciate aperte; il computo è effettuato per la sola parte eccedente;

e) i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale.

Sm. Superficie minima dell'intervento.

Si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto (lotto) o

nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale della Unità Esecutiva Urbanistica, o delle zone agricole speciali da sottoporre a Programmi Integrati d'Intervento.

Ip. *Indice di piantumazione (n°/Ha)*

E' il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

Rp. *Indice di impermeabilizzazione*

E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie impermeabile.

ART. 3 - ZONE D

Le zone individuate come zone territoriali omogenee D sono destinate ad impianti produttivi artigianali, industriali, commerciali e simili.

In tali zone sono consentite:

- a) edifici ed impianti per attività artigianali ed industriale, commerciale uffici amministrativi ad essi pertinenti;
- b) depositi e magazzini;
- c) abitazioni di servizio.

Nelle zone destinate a servizi è consentita la costruzione di parcheggi, attrezzature per il tempo libero e sportive, attrezzature di servizio sociale (mensa, ambulatorio, pronto soccorso, asilo nido, aule di riunione, sedi di corsi di aggiornamento ecc.) nella misura da stabilirsi in sede di Piano Particolareggiato o Piano Convenzionato.

Nei piani esecutivi dovranno essere previsti:

- a) nel caso di insediamenti a carattere industriale o artigianale, una superficie destinata a spazi pubblici, a verde e parcheggi, calcolata con l'esclusione delle sedi viarie, nella misura non inferiore al 10 % dell'intera superficie destinata a tali insediamenti; di tale quantità il 40% deve essere destinato a parcheggi, il 40% a verde ed il restante 20% ad attrezzature di interesse collettivo;
- b) nel caso di insediamento a carattere commerciale e direzionale, una superficie destinata a spazio pubblico o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, non inferiore ad 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

In ogni lotto è consentita la realizzazione di un eventuale alloggio per il personale di custodia nel limite massimo di 90 mq di superficie utile abitabile. L'eventuale superficie da destinare ad uffici, dovrà essere commisurata alle reali capacità dell'azienda in funzione del personale impiegato. In caso di attività già esistenti l'eventuale intervento di ampliamento dovrà comportare l'assetto complessivo dell'area interessata prevedendo eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione primaria e la sistemazione a verde delle aree residue.

Le zone D risultano suddivise in D1-PIP, D2, De, D-ASI e D-St. La zona D1-PIP comprende le aree già assoggettate a Piano per gli Insediamenti Produttivo vigente le zone D2 comprendono le aree di nuova previsione, le zone De comprendono le aree nelle quali esistono già degli insediamenti produttivi in opera, la zona D-ASI comprende l'area facente parte del Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo industriale del Calatino vigente e destinata a polo espositivo, le zone D-St sono quelle destinate a suscettività turistica per la recettività del turismo d'affari.

L'edificazione nelle zone D1-PIP e D2 si attua attraverso uno strumento esecutivo di attuazione (P.I.P., P.P. e P.d.L. o P.C.), redatto anche ai sensi dell'art. 27 della L.N. n° 865/71 e secondo quanto previsto dall'art. 18 della l.r. n° 71/78 e dall'art. 15 della l.r. n° 34/96.

L'edificazione nelle zone De può avvenire attraverso singola concessione edilizia.

Gli interventi nella zona D-ASI sono disciplinati dalle norme del relativo piano.

ART. 3.1 - SOTTOZONE D1 - PIP

Questa sottozona include le aree che in attuazione del P d F sono state destinate a Piano per gli Insempiamenti Produttivi e per le quali è stato redatto il relativo piano particolareggiato.

L'attività edificatoria resta disciplinata dal complesso delle norme contenute nel relativo piano particolareggiato, del quale di seguito si riportano gli indici e i parametri edificatori.

a) per gli opifici:

1. if. massimo consentito	mc/mq	3,00
2. H. max.	ml.	10,00 per 1 piano f.t.
3. Dc non inferiore a	ml.	5,00
4. De non inferiore a	ml.	10,00
5. Ds non inferiore a	ml.	10,00
6. Rc. massimo consentito	mq/mq	0,30
7. è consentita la costruzione in aderenza se consensuale tra i titolari di lotti limitrofi		
8. Sm.	mq.	1.000
9. lp minimo	n°/Ha	20

b) per i servizi sociali e gli impianti di servizi tecnici:

1. if. massimo consentito	mc/mq	1,50
2. Rc. massimo consentito	mq/mq	0,30

ART. 3.2 - SOTTOZONE D 2

Questa sottozona include le aree che la variante destina alla realizzazione di edifici ed attrezzature per l'artigianato e la piccola industria.

Sono consentiti edifici ed attrezzature per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso e per la piccola industria, ad eccezione di quella nociva di qualsiasi genere e natura. Sono consentiti inoltre i laboratori di ricerca ed analisi, magazzini, depositi, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociali al servizio degli addetti dell'industria, uffici e mostre, connessi all'attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 3 delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti:

1. if. massimo consentito	mc/mq	2,50
2. H. max.	ml.	9,00
3. Dc non inferiore a	ml.	5,00
4. Ds non inferiore a	ml.	6,00
5. De non inferiore a	ml.	10,00
6. Rc. massimo consentito	mq/mq	0,40
7. è consentita la costruzione a confine		
8. lp minimo	n°/Ha	80
9. Rp. non inferiore a		1,00.

ART. 3.3 - SOTTOZONE De

Questa sottozona include le aree nelle quali insistono attualmente insediamenti produttivi, in cui l'edificazione è in tutto o in parte realizzata, ubicate in vari luoghi del territorio comunale.

Per gli edifici esistenti inclusi in questa sottozona, in aggiunta agli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) di cui all'art. 20 della l.r. 71/78 sono consentiti interventi di ampliamento fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità fondiaria pari a 3 mc/mq. Nel caso che l'attuale volumetria superidetto indice, è possibile l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, asseverata con apposita perizia giurata. E' consentita la costruzione a confine.

Per gli eventuali lotti interclusi non ancora edificati e per le eventuali demolizioni e ricostruzioni, valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 3 delle presenti N.T.A. integrate con le seguenti:

1. if. massimo consentito	mc/mq	3.00
2. H. max.	ml.	9,00
3. Rc. massimo consentito	mq/mq	0,50
4. è consentita la costruzione a confine		
5. Ip minimo	n°/Ha 80	
6. Rp. non inferiore a		1,00.

Nel caso di complessi produttivi appartenenti ad unica proprietà e distribuiti in lotti diversi, anche se separati da una strada, le possibilità edificatorie consentite nel secondo e nel terzo comma del presente articolo possono essere concentrate in uno dei lotti.

ART. 4 - ZONE D-St

Le zone individuate come zone territoriali omogenee D-St sono aree a suscettività turistica. Si distinguono in zona D-St1 e zona D-St2.

In tali zone sono consentite:

- edifici ed impianti per attività di ristorazione, per il tempo libero e lo svago (ristoranti, pizzerie, discoteche, parchi gioco, etc.)
- edifici per recettività turistica (pensioni ed alberghi).

Per la sottozona D-St1 valgono i seguenti indici e parametri:

1. if. massimo consentito	mc/mq	3,00
2. H. max.	ml.	11,00.
3. Rc. massimo consentito	mq/mq	0,50
4. Ds non inferiore a	ml.	10,00
5. è consentita la costruzione a confine		
6. Sm.	mq.	1.000
7. Ip minimo	n°/Ha 80	
8. Rp. non inferiore a		0,70.

Per la sottozona D-St2, nella quale insiste un edificio destinato a tali scopi (ristorante e discoteca), sono consentiti interventi di ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, dimostrata con apposita perizia giurata. E' consentita la costruzione a confine. Il volume in ampliamento dovrà comunque rispettare il ritiro dalla strada pari ad almeno ml 10,00.

Nel caso di demolizione e ricostruzione valgono gli indici ed i parametri previsti per la sottozona D-St1.

ART. 5 - STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Le zone D1 PIP e D2 si attuano attraverso intervento urbanistico preventivo mediante:

- Accordo di Programma (A.P.) riguardante la realizzazione di opere nei settori Industriale, Artigianale, Commerciale e dei Servizi, ai sensi della L.N. n°142/1990, come recepita dalla l.r. n° 48/91.

Pubblico

b) Piano Particolareggiato (PP) di esecuzione di cui agli articoli 13, 14, 15, 16 e 17 della legge urbanistica 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni ed agli articoli 9, 10, 11, 12, 13 della l.r. 71/78;

c) Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.N. n° 865/71 come recepito dall'art. 18 della l.r. 71/78.

d) Programma Integrato di Intervento (P.I.) ai sensi dell'art. 16 della L.N. n° 179/92.

e) Piani Convenzionati di Lottizzazione (P.d.L. o P.C.) ai sensi della legge urbanistica 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e come recepita dalle leggi regionali in materia

f) tutti gli altri strumenti di programmazione negoziale

Privato

ART. 6 - ACCORDO DI PROGRAMMA

I soggetti, singoli od associati della pianificazione urbanistica territoriale, quali Regione, Provincia e Comune, possono stipulare accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nel settore industriale, artigianale, commerciale e dei servizi, con l'obiettivo primario di crescita economica, produttiva, di sviluppo e di riqualificazione del territorio interessato.

L'Accordo di programma, accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica comunale, ed in particolare rappresenta lo strumento di attuazione degli interventi edificatori nell'ambito delle zone territoriali omogenee con suscettività d'uso residenziale, turistico, artigianale, commerciale, direzionale classificate nel presente strumento urbanistico generale.

Lo scopo è quello di consentire scelte ubicazionali più razionali degli interventi edificatori in parti ampie del territorio comunale con caratteristiche omogenee ed impedire che le possibilità insediative consentite dal P.R.G. trovino difficoltà attuative per mancanza di accordo tra i proprietari delle aree o inneschino fenomeni di semplice rendita fondiaria.

Lo studio dovrà essere condotto a partire da una accurata indagine dell'area interessata, che verrà evidenziata attraverso la redazione di una serie di carte tematiche, costituenti anche la base dell'eventuale studio di impatto ambientale; verranno in particolare evidenziati i vincoli permanenti e tutti i fattori condizionanti la progettazione e realizzazione degli interventi, nonché i criteri adottati per la individuazione delle zone di intervento.

Il complesso degli interventi previsti dall'Accordo di Programma si attua con le stesse procedure del Piano Particolareggiato e del Piano di Lottizzazione Convenzionata. Qualora il Piano Attuativo comporti modifiche al P.R.G., esso è soggetto alle procedure di approvazione proprie delle Varianti di Piano.

L'Accordo di Programma dovrà individuare gli strumenti e le modalità di attuazione degli interventi ed in particolare le convenzioni disciplinanti la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà delle aree interessate.

L'Accordo di Programma, per essere considerato strumento di attuazione del P.R.G., dovrà contenere i seguenti elaborati ed allegati:

a) norme tecniche di attuazione;

b) relazione illustrativa contenente:

b1) un capitolo generale sul complesso degli interventi da realizzare ed i soggetti interessati;

b2) zone di intervento ed elenchi catastali delle proprietà comprese nelle zone stesse;

c) relazione sulle previsioni di spesa per l'attuazione degli interventi.

d) tavola di inquadramento degli interventi nel P.R.G.

e) tavole relative alle singole zone di intervento, contenenti:

e1) planimetria catastale, in scala 1:2000-1:4000 con individuazione delle aree interessate.

e2) planimetria stralcio del P.R.G. con individuazione delle aree interessate;

e3) planimetria su base aerofotogrammetrica, con l'individuazione della rete viaria, della zonizzazione, delle eventuali unità esecutive urbanistiche e della cubatura attribuita a ciascuna

di esse;

e4) planimetria su base aerofotogrammetrica con le prescrizioni e le indicazioni planivolumetriche.

e5) planimetria contenente l'individuazione delle aree da cedere al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale.

e6) schema di convenzione.

Le convenzioni per l'attuazione dei progetti delle unità esecutive urbanistiche devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria o, comunque, di quelle con destinazione pubblica situate all'interno dei perimetri delle unità e l'assunzione, a carico degli assegnatari, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra i proprietari che eventualmente concorressero a presentare il progetto dell'unità;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al perimetro dell'unità e l'assunzione degli oneri e della esecuzione delle opere suddette che saranno poste a carico dei proprietari, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b);
- d) l'impegno da parte dei proprietari a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed, eventualmente, secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e la supervisione del Comune;
- e) l'impegno, da parte dei proprietari, di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- f) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma, comunque, entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del progetto approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- h) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal progetto dell'unità, anche suddivisi per fasi, ma, comunque, entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del progetto approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- i) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, fermo rimanendo che, comunque, non si potrà far luogo al rilascio di concessioni edilizie prima della stipula delle convenzioni;
- l) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova autorizzazione o concessione comunale.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

ART. 7 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (PP)

I P.P. sono compilati dall'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della A.U.S.L.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'indicazione esecutiva di ogni opera - sia di competenza pubblica che di iniziativa privata - compresa nel P.P., questo dovrà specificatamente comprendere:

- a) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale dei costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla legge n° 10/77 e successive disposizioni;
- b) l'indicazione delle aree condizionate ad eventuali interventi per comparti ed ove ritenute necessarie, le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
- c) l'ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e le modalità di riparto ed oneri corrispondenti;
- d) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad interventi convenzionati (C.C.);
- e) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- f) l'indicazione dei tempi di validità del P.P. e delle opere in esso previste;

Dovrà inoltre comprendere ogni ulteriore elaborato eventualmente richiesto dalla normativa regionale vigente.

ART. 8 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).

I P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della L.N. n° 865/71 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale o da altro Ente Pubblico a livello consortile, comprensoriale o regionale a ciò delegato dall'Amministrazione Comunale.

I P.I.P. sono adottati dall'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della A.U.S.L., nell'ambito del P.R.G. e degli strumenti urbanistici a livello comprensoriale e regionale in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel P.I.P., questo dovrà indicare:

- a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- c) le aree da cedere in proprietà ed il prezzo di cessione;
- d) i tempi di attuazione all'interno del periodo di validità del P.I.P.;
- e) le opere antinquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della L.N. n°319/76 e relativi criteri di applicazione.

I P.I.P. dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi e quanto altro previsto per i P.P.

ART. 9 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI (P.d.L. o P.C.).

Sulle aree non urbanizzate e su quelle su cui non sia operante nessuno degli strumenti urbanistici di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 della Legge urbanistica 1150/42, nonché sulle aree indicate in detti strumenti come condizionate a P.d.L. o P.C., l'edificazione è condizionata all'adozione da parte del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della A.U.S.L. di Piano Convenzionato a norma dell'art. 28 della legge urbanistica 1150/42.

I P.d.L. o P.C. possono disciplinare:

- INTELLIGRAMMICHELE
- a) piani di lottizzazione con destinazione residenziale o produttiva (industriale, artigianale, agricola, ecc.) o mista;
 - b) piani per attività di interesse pubblico (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche, sportive, ecc.).

Il piano di lottizzazione convenzionata oltre alle indicazioni tecniche e normative per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare:

- a) le aree da cedere al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata da corrispondente elenco catastale _____
- b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
- c) la suddivisione dell'area del P.C. in lotti di intervento con tutte le indicazioni planivolumetriche e normative per la esatta definizione dei singoli fabbricati;
- d) la destinazione d'uso di tutti gli edifici e delle singole parti;
- e) i tempi di attuazione;
- f) ogni altro impegno ed onere convenuto nel pubblico interesse.

Il P.C. per attività di interesse pubblico, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare quanto specificato per il P.C. di lottizzazione, lettere a), e), ed in corrispondenza delle restanti lettere quanto appresso:

- a) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
- b) la suddivisione dell'area del P.C. in lotti o comparti di intervento con tutte le indicazioni planivolumetriche e normative per la esatta definizione delle varie attrezzature, servizi, impianti, fabbricati, ecc.;
- c) la destinazione d'uso di tutti gli impianti, fabbricati, ecc. o loro parti;
- d) il testo della convenzione redatto sulla base della convenzione-tipo ai sensi della legge n° 10/77, che dovrà comunque espressamente prevedere quanto indicato per il P.C. di lottizzazione alla lettera f) considerando che il regime di gestione dovrà assicurare l'equo uso sociale dei servizi;
- e) le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione.



REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO 12

AL D. A. N. 47/D.R.V. DEL 30-01-2001

IL DIRIGENTE COORDINATORE
L'ASSESSORE
(Ing. Giuseppe Giacalone)

IP

[Signature]