

COMUNE DI MOTTA S. ANASTASIA

PROVINCIA DI CATANIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "C"

CON INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI EDIFICATORI

PROGETTAZIONE :

AREA TECNICA COMUNALE

PARTICOLARE :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA :

F.TO

IL SINDACO:

F.TO

SCALA:

IL SEGRETARIO COMUNALE:

F.TO

ALLEGATO:

13

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO

PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "C"

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C"

1) CLASSIFICAZIONE

La Zona territoriale omogenea "C" è costituita dalle parti del territorio comunale destinate a nuovi interventi edilizi a prevalente destinazione residenziale pubblica e privata, che risultino in edificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti della zona omogenea "B".

La Zona "C" è sita ad Ovest del centro abitato e ne favorisce il naturale sviluppo ed è in gran parte coincidente con le parti di territorio già classificate C dal precedente P.R.G. del 1984.

Nelle zone territoriali omogenee "C" il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato all'attuazione del comparto nell'ambito del quale sono previste le aree e le opere da cedere all'Amministrazione Comunale.

2) DESTINAZIONE D'USO

In tale zona, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o per la nuova edificazione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale
- Commerciale al dettaglio (superficie di vendita < 150mq.) limitatamente ai piani terrani
- Pubblici esercizi in genere (Su < 150 mq.) limitatamente ai piani terrani
- Terziario diffuso (uffici pubblici e privati ed equiparabili, studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'artigianato e per l'industria, per la ricerca ed il terziario avanzato, sportelli e sedi bancarie, cliniche, case di riposo, di accoglienza e di recupero
- Artigianato di servizi (superficie utile < 200 mq)
- Artigianato produttivo che non produce rumore o odore oltre i limiti consentiti dalle vigenti disposizioni in materia
- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- Attività commerciali con superficie di vendita Sv < 400
- Commercio all'ingrosso
- Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
- Autorimesse
- Strutture ricettive (alberghi, motel, ristoranti)

- Discoteche
- Complessi direzionali
- Cliniche, case di riposo, di accoglienza e di recupero
- Strutture religiose, culturali, scolastiche, sanitarie e sportive.

Per gli esercizi commerciali, che non possono essere di tipo “grandi strutture di vendita”, in ogni caso deve essere rispettato quanto disposto dall’art. 16 dell’allegato n. 1 al D.P. 11/07/2000 in tema di parcheggi pertinenziali e disciplina delle aree di sosta.

Il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata e sovvenzionata, ai sensi dell’art. 16 della L.R. n. 71/78 potrà essere individuata all’interno dei comparti edificatori per esigenza abitativa complessiva pari al 40% dell’intera area fondiaria in conformità all’art. 16 della L.R. 71/78.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- Indice territoriale di fabbricabilità: 1,00 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo 1,50 mc/mq;
- Altezza massima ammissibile mt 7,00 con due piani fuori terra;
- Distacco minimo tra edifici ml 10,00;
- Distacco minimo dai confini compresa la strada ml 5,00;
- Rapporto di copertura \leq 30% dell’area di intervento;
- Tipologia edilizia isolata, a schiera ed in linea.

3) COMPARTO EDIFICATORIO

Nelle aree specificatamente indicate negli elaborati grafici, l’attuazione del piano particolareggiato avviene mediante lo strumento del comparto edificatorio, di cui all’art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e all’art. 11 della L.R. 27/12/1978 n. 71 e successive modifiche e integrazioni, ciò al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, un’equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie a beneficio dell’intera collettività e la cessione gratuita, all’Amministrazione, di aree, così dette di riserva, per la localizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie. Il rapporto di cessione complessivo non può essere inferiore al 33,2899% per abitante insediabile comprensivo delle superfici occupate dalle sedi stradali pubbliche riportate nei grafici allegati.

Il comparto individua 13 aree fondiarie contraddistinte con i numeri da 1 a 13. Le aree da 8 a 13 hanno univocamente individuata la cubatura da poter realizzare e l’area da cedere per sede

stradale o parcheggio. In essi si può procedere per singola concessione previa cessione e convenzionamento delle opere da realizzare. Le aree fondiari da 1 a 7 sono dei sub-comparti.

4) OBBLIGATORIETA' DEL COMPARTO

In dette aree (aree fondiari 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7) la formazione del comparto, è obbligatoria per un'estensione pari ad almeno un ettaro o ad un'intera area fondiaria.

5) ATTUAZIONE DEL SUB-COMPARTO

Le aree individuate come aree fondiari devono attuarsi per intero o per porzioni non inferiori ad un ettaro previo redazione di un disegno unitario che verifichi l'individuazione dei diritti edificatori dei proprietari delle aree di pertinenza di ogni singolo sub-comparto nel rispetto delle superfici complessive riportate nel disegno esplicativo del piano particolareggiato.

La realizzazione del sub-comparto è ammessa per una estensione non minore di 1 ettaro all'interno della stessa area fondiaria ed a condizione che l'area residua non sia inferiore ad 1 ettaro. In ogni caso dovrà essere redatto un disegno unitario, esteso all'intero sub-comparto – avente valore solo indicativo – fermo restando l'obbligo di realizzare la viabilità di P.R.G. in proporzione all'estensione del sub comparto e comunque quella necessaria alla funzionalità del sub comparto.

Per gli usi ammessi e previsti, ivi comprese le aree destinate alle specifiche opere di urbanizzazione secondaria, si fa riferimento alle tavole allegare al piano particolareggiato.

In quanto ai criteri distributivi e alle localizzazioni all'interno del sub comparto di attuazione, sia relativamente alle aree e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia relativamente alle attività insediate, il progetto di Piano Particolareggiato deve fare riferimento alle norme di zona e alla zonizzazione allegata.

La rete viaria e le altre opere di urbanizzazione primaria, indipendentemente dalla localizzazione per intero nel comparto di pertinenza, dovranno essere realizzate per tutta la sede stradale individuata negli allegati del P.P..

Le maggiori opere realizzate rispetto a quelle assegnate dalle indicazioni del sub-comparto verranno compensate all'interno dell'intero sub-comparto.

La rete viaria e le altre opere di urbanizzazione primaria non realizzate per effetto di quanto riportato nel comma precedente, verranno realizzate dai promotori degli altri sub-comparti.

Le disposizioni per l'attuazione delle opere predette verranno concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

6) MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL SUB-COMPARTO

I proprietari possono procedere alla costituzione del sub-comparto da soli, se proprietari dell'intero sub-comparto, oppure riuniti in consorzio se più proprietari. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'intero sub-comparto in base all'imponibile catastale, giusta art. 11 L.R. n. 71/78 fermo restando il diritto di tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno del sub-comparto di avere assegnate le cubature di pertinenza in proporzione alla superficie delle aree conferite.

I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del sub-comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti, nei termini e secondo la normativa vigente all'atto dell'espropriazione.

I proprietari minoritari del sub-comparto possono richiedere al Comune l'assegnazione di un'area idonea alla realizzazione di una o più unità immobiliari la cui cubatura scaturisce dall'indice territoriale del comparto relativamente alla propria superficie di proprietà. Questi proprietari dovranno cedere in ogni caso, al Comune un'area pari al rapporto di cessione stabilito nel piano particolareggiato e monetizzare, altresì, l'importo delle opere da realizzare che saranno a carico del Consorzio ovvero del Comune. Tale importo, relativo alle opere di urbanizzazione che il Consorzio ovvero il Comune sottoporrà all'approvazione dell'Amministrazione pubblica.

7) ATTUAZIONE COATTIVA DEL COMPARTO

Ove tutti i proprietari del comparto e dei sub-comparti restino inattivi, il Sindaco invita gli stessi, entro un termine fissato nello stesso atto di invito, all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di invito, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma delle L. 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche e integrazioni tenendo conto del valore di mercato determinato dall'Ufficio Tecnico comunale ed aggiornato anno per anno.

Per l'assegnazione del comparto il comparto il Comune procederà a mezzo gara.

IL TECNICO

Ing. Antonio Di Rosa
