CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DEL CALATINO

NORME DI ATTUAZIONE
Piano Regolatore Territoriale

ART. 1 - CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO.

1. Il PIANO REGOLATORE TERRITORIALE (P.R.T.) di settore interessa tutto il Territorio di competenza del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino (vedasi Tav.di inquadramento territoriale) ed ha come scopo l'utilizzo delle risorse economiche e territoriali, proponendone trasformazioni che producono lo sviluppo.
2. I contenuti programmatici del P.R.T. hanno efficacia nei limiti temporali di legge sia nei confronti dei privati, sia nei confronti delle pubbliche amministrazioni. Per quanto riguarda i caratteri generali del piano e la validità dei contenuti programmatici dello stesso si fa riferimento agli artt. 5 e 6 della Legge 17/08/1942 n° 1150 e s.m.i.

Le norme del Piano Regolatore si applicano su tutte le aree individuate negli elaborati grafici di progetto ed i Comuni sono tenuti a uniformare a questo il rispettivo piano regolatore comunale.

Le prescrizioni relative alle attività edificatorie e di modifica del territorio si applicano tanto nella stesura dei piani esecutivi che nella redazione dei singoli progetti di intervento.

Non sono ammesse deroghe o cambiamenti di destinazione d'uso, rispetto alle previsioni di piano, se non nei casi particolari previsti dalle norme in vigore.

ART. 2 -ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.T.

1. Il P.R.T. é costituito dai seguenti elaborati:

All.. A - Relazione

All. B - Norme Tecniche di Attuazione

TAV. 0 - Inquadramento territoriale

e per ciascun agglomerato e/o area produttiva attrezzata

TAV. xx.1 - Stato di fatto 1: 5.000 / 1: 2.000

TAV. xx.2 - Destinazioni d'uso 1:5.000 / 1: 2.000

Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di piano, prevalgono, in caso difformità, le informazioni delle tavole a scala maggiore o di dettaglio.

ART. 3 - SCOPO DELLE NORME E FINALITA' DEL P.R.T.

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, le ristrutturazioni dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi e di impianti e qualsiasi altra opera, che comunque comporti mutamento dello stato fisico degli agglomerati industriali e delle aree attrezzate.

ART. 3.1 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.T.

Il piano regolatore si attua a mezzo di Piani Particolareggiati estesi ai comparti delle singole zone omogenee (Produttiva, Artigianale, Commerciale) delimitati dalla viabilità esistente e di previsione del P.R.T.

Nel caso di completamenti di interventi pianificatori gia avviati con strumenti esecutivi, il P.R.T. si attua a mezzo di concessioni edilizie singole rilasciate dal Comune territorialmente competente.

ART. 3.2 – PIANI ESECUTIVI.

Il Consorzio ASI, nelle aree delimitate come al superiore art. 3.1, predispone i piani esecutivi al fine di attuare le previsioni del progetto generale di piano

regolatore generale.

La possibilità di interventi da autorizzare con singole concessioni edilizie, da rilasciare nei modi e nei termini dei successivi artt. 12 e 13 delle presenti N.T.A., in zone di piano esecutivo, è successiva all'approvazione di questo da parte del Consorzio e agli adempimenti di legge, ad eccezione delle concessioni edilizie per interventi su edifici esistenti (manutenzione straordinaria, consolidamento statico, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento nel rispetto dei parametri e delle normative di zona), ricadenti in aree per le quali è dimostrata l'esistenza delle opere di urbanizzazione.

Nell'ambito dei progetti dei piani esecutivi, qualora non siano state individuate dallo strumento urbanistico generale, viene determinata l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Saranno reperite le aree per i servizi di cui all'art. 5 del decreto interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968. In particolare la superficie da destinare a spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie del piano esecutivo.

Per attività collettive si intendono tutte le strutture di servizio pubblico, anche con gestione privata, che sono direttamente funzionali alle finalità produttive delle aree consortili, come, ad esempio, strutture pubbliche decentrate (uffici postali, sportelli bancari, asili nido, presidi sanitari, smistamento pacchi e colli celeri, ecc).

I piani esecutivi dovranno essere redatti in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art. 9 della legge regionale n. 71/78.

ART. 4 - TERMINOLOGIA URBANISTICA E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative delle opere realizzabili si adottano nel presente P.R.T. la terminologia e gli indici urbanistici ed edilizi appresso elencati :

St. Superficie territoriale - (mq. o Ha.).

Sf. Superficie fondiaria - (mq.).

Sc. Superficie coperta di un edificio - (mq.).

Sul. Superficie utile lorda - (mq.).

Sm. Superficie minima di intervento - (mq.)

Ul . Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria - (mq.).

U2- Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq.).

Ds Distanza dal ciglio stradale - (ml.).

Dc Distacco dai confini - (ml)

Df Distacco tra gli edifici - (ml)

v Volume (mc.).

Hmax. Altezza massima degli edifici (ml.).

ic Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq).

Rc Rapporto di copertura (mq/mq).

ip Indice di piantumazione (N/Ha).

SUA. Superficie utile abitabile o utilizzabile (mq)

ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Gli indici di cui al precedente articolo vengono applicati in base alle norme che regolano le diverse zone e sottozone di P.R.T. ed in rapporto ai differenti tipi d'intervento edilizio ed urbanistico.

Gli interventi, ammessi in base alle tavole di P.R.T. ed ai sensi delle presenti norme, non potranno in alcun caso ammettere supero di indici indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà intervenuti successivamente all'utilizzazione totale di zona.

ART. 6 - INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi riguardano:

a) i fabbricati esistenti;

b) i fabbricati di nuova costruzione;

c) le aree su cui non insistono fabbricati o esterne ai fabbricati.

2. Si intendono da interpretare in tal modo ai fini dell'attuazione del presente Piano Regolatore i seguenti interventi ed opere secondo le definizioni riportate nella normativa vigente:

- Manutenzione ordinaria.
- Manutenzione straordinaria.
- Opere interne
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione
- Ristrutturazione urbanistica
- Interventi edilizi su aree su cui non insistano fabbricati o esterne ai fabbricati

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono:

a) le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;

b) la rete idrica costituita dall'acquedotto consortile;

c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;

d) la rete di pubblica illuminazione;

e) la rete di distribuzione del gas;

f) la rete telefonica esterna;

g) la rete fognante, comprensiva dell'impianto di trattamento e di depurazione parziale e/o totale;

h) spazi di sosta e parcheggi pubblici;

i) spazi verdi pubblici liberi ed attrezzati.

Nell'ambito dei progetti esecutivi, qualora non siano state ubicate dallo strumento urbanistico generale, viene determinata l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 8 - PARCHEGGI

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto agli insediamenti ed alle attività produttive:

· Pa = parcheggi di pertinenza dei singoli insediamenti;

· Pb = parcheggi di interesse generale;

(dovranno essere individuati e quantificati in rapporto al carico urbanistico determinato dagli insediamenti e dalle infrastrutture)

La dimensione minima per i posto auto è stabilita in 12,50 mq , per gli autocarri 30 mq. e per gli autosnodati 50 mq.

2. Attività commerciali e direzionali

I parcheggi di tipo "Pa" sono dimensionati in ragione di un minimo di 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici destinati alle attività.

3. Attività industriali ed artigianali

I parcheggi di tipo "Pa" sono dimensionati in ragione di un minimo di 10 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici destinati alle attività, salvo particolari attività che richiedono una previsione maggiorata.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono , ai sensi dei D.M. 2/4/68 n.1444 , servizi aziendali collettivi quali mense , sale di riunione, centri culturali -sociali-sportivi e simili.

ART.10 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

1. Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale curerà la redazione di programmi di intervento ai sensi dell'art.22 della L.R. 4/1/1984,n.1 con riferimento ai singoli comparti dell'agglomerato e/o dell'area attrezzata.
2. Sulla base dei programmi di cui al comma precedente, redatti ed adottati dal consorzio, sarà quest'ultimo a redigere e coordinare i progetti esecutivi delle opere previste.

3. Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti seguenti, con l'esclusione dei tratti a servizio interno locale:

a) rete idrica;

b) rete fognante e impianti di depurazione;

c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;

d) rete di distribuzione del gas;

e) rete di distribuzione del telefono;

f) rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto.

4. Gli interventi relativi alla rete viaria sono indicati nelle tavole del P.R.T.; i tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'ente pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo.
5. Impianti di telecomunicazione ed elettrici, ove non posti in appositi cavidotti interrati nelle fasce di rispetto, dovranno rispettare la distanza minima dal confine stradale di 4 ml., salvo casi di impianti esistenti o deroga espressa autorizzata dal Consorzio.

ART. 11 - DESTINAZIONI D'USO

1. Il P.R.T. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso preferenziali, ammesse, vietate e le norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con lo stesso.

2. Le variazioni delle destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti dei fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore del P.R.T., devono essere indicati negli strumenti urbanistici esecutivi e nelle concessioni corrispondenti.

3. La variazione della destinazione d'uso , ove consentita, è autorizzata dal Comune competente per territorio, previo nulla-osta del Consorzio e parere dell'ufficio tecnico comunale e dell' ufficiale sanitario, fermo restando l'eventuale conguaglio del contributo di concessione se dovuto (art. 10 L.R. 37/85).

ART. 12 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA'

1. Negli agglomerati industriali e nelle aree produttive attrezzate le attività edilizie possono essere effettuate, a seguito di domanda da presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) del Consorzio ASI del Calatino, mediante le Concessioni , le Autorizzazioni e le Dichiarazioni di inizio attività ai sensi della legge n. 10/77 , della L.R. 71/78, art.14 L.R.26/3/2002,n.2 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La domanda deve indicare il proprietario con tutti i dati risultanti dal registro delle proprietà immobiliari. Qualora la domanda non sia stata presentata dal proprietario, ma da altro avente titolo, deve essere presentata copia autentica del titolo predetto. La documentazione deve essere corredata dagli elaborati previsti dalle norme di legge, di regolamento e da quelle indicate nelle presenti Norme e allegati e deve contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso e l'indicazione del numero degli addetti.
3. La Concessione o Autorizzazione edilizia deve indicare :

a) la data entro cui dovranno iniziare i lavori; questa deve essere comunicata al Consorzio ed al Comune di competenza con preavviso di giorni dieci, in modo da consentire l'eventuale sopralluogo per la fissazione in contraddittorio dei capisaldi;

b) il termine massimo per l' inizio dei lavori e quello di validità della concessione in base all' art. 36 della L.R. 71/78.

c) gli oneri relativi all' allaccio alle reti di urbanizzazione primaria che sono completamente a carico del richiedente, il quale le eseguirà secondo i dettagli tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del Consorzio;

d) l'indicazione dei corrispettivi (ove dovuti) da versare a norma degli artt. 5 e 6 della legge 10/77 e le modalità ed i tempi di pagamento, nonché le garanzie fideiussorie o reali.

4. La procedura della Dichiarazione Inizio Attività D.I.A. è quella prevista dall'art.14 della L.R.26/3/2002,n.2 e dalla normativa nazionale richiamata.
5. Qualsiasi licenza di abitabilità o di agibilità potrà essere rilasciata solo dopo

l'avvenuta esecuzione di tutte le opere oggetto della concessione e la comunicazione di fine dei lavori.

ART.13- DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE , CONCESSIONE E D.I.A..

La documentazione a corredo delle domande di autorizzazione , concessione edilizia e D.I.A. deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove s'intende intervenire e la natura e la dimensione degli interventi stessi. La stessa di norma è così costituita:

A) *Per le nuove costruzioni:*

1. stralcio catastale aggiornato con l'esatta indicazione del lotto mediante colorazione trasparente od altra rappresentazione;
2. stralcio dello strumento urbanistico vigente e/o di quello attuativo, con la esatta ubicazione del lotto interessato;
3. planimetria d'insieme in scala 1:500 (o adeguata) comprendente il piano quotato, con le indicazioni delle superfici del lotto, delle strade, della posizione sagome e dei distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi;
4. planimetria in scala 1: 500 (o adeguata) estesa per un intorno significativo rispetto all'area oggetto dell'intervento con l'indicazione della rete fognante ed idrica e dei relativi punti di allaccio;
5. planimetria in scala non inferiore a 1:500 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultano precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quota in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.) nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche, sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori. Detta

planimetria dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc.);

6. le piante dei vari piani, in scala 1:100 (o adeguata) con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 7. Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, é consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, ovvero da parti significative a scala 1:100 degli edifici modulari. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recante l'indicazione di destinazione degli stessi;
7. almeno due sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 (o adeguata) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti, delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post-operam) lungo le sezioni stesse. fino ai confini ed alle eventuali strade. Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post operam. debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 5);
8. tutti i prospetti dell'opera progettata, a semplice contorno nel rapporto 1:100 completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti oppure allegando adeguata documentazione fotografica. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio, evidenziando in particolare le aperture e i relativi infissi, le

zoccolature, gli spazi per le insegne, le opere in ferro e le balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici;

9. indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognatura), siano determinanti per la composizione architettonica dell'edificio. In particolare ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'ufficio sanitario. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dal Medico Igienista (ovvero il medico incaricato di sovrintendere ai servizi dell'igiene pubblica designato dalla A.U.S.L. competente per territorio). Tutti gli elaborati grafici richiesti nei punti da 1 a 8 dovranno essere prodotti in unica tavola piegati in formato A4, salvo casi particolari.
10. relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con l'indicazione delle eventuali opere provvisionali, - nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio;
11. pareri, permessi od autorizzazioni per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi statali o regolamentazioni comunali, provinciali o regionali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti, ovvero successivamente, ma comunque prima dell'inizio dei lavori, ove la procedura lo consenta;
12. copia atto di proprietà o titolo di godimento del bene immobile; in fase di presentazione del progetto è consentito allegare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà indicante tutti gli estremi necessari, fermo restando la presentazione dell'atto di proprietà prima del rilascio della concessione.
13. relazione per 1'accessibilità e visitabilità degli edifici di cui all' art. 1 comma 4 della legge 13/89.
14. richiesta di autorizzazione allo scarico di cui all' art. 39 della L.R. 27/86 e successive modifiche ed integrazioni, ed in conformità al vigente regolamento consortile.

B) Per le ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni e gli ampliamenti:

1. tutte le documentazioni di cui al precedente punto 'A', indicando con colorazione gialla la porzione da demolire e con colorazione rossa la parte da ricostruire; od altra grafia equivalente;
2. ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico richiedano una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, occorre allegare rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire , relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più significative, con documentazione fotografica, nonché le destinazioni d'uso degli edifici esistenti.

C) *Per le manutenzioni straordinarie:*

1. la documentazione di cui al punto 'A' numeri 1, 2, 9, 10, 12;
2. piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 (o adeguata) relativi ai piani o unità immobiliari in cui sono previsti interventi;
3. piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:50 (o adeguata) con l'indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni in giallo e le ricostruzioni in rosso od altra apposita grafia;
4. documentazione attestante le destinazioni d'uso, o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali od, in mancanza, altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa.

ART. 14 – UTILIZZAZIONE DEI SUOLI E MAPPA DEL P.R.T.

1. Presso l'Ufficio Tecnico Consortile è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, che viene aggiornata a cura di detto ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti assentiti.

2. All'atto della presentazione della domanda, il richiedente deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti con indicate, con esatta grafia, le opere progettate e le aree campite con coloritura gialla leggera sulle quali è stata computata la Superficie Fondiaria (Sf) relativa agli edifici di progetto.

Nelle zone infrastrutturate sono consentiti:

a) edifici ed impianti per attività artigianali ed industriali, commerciali ed

uffici amministrativi ad essi pertinenti;

b) depositi e magazzini;

c) abitazioni di servizio;

d) manufatti tecnologici.

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, centri servizi pubblici, ecc.) con volumetria nella misura di 0.8 mc./mq. (ic):

Nel caso di insediamenti industriali, artigianali e similari, la superficie destinata a spazi a verde e a parcheggi , calcolata con l'esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10 % dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nel caso di insediamento a carattere commerciale e direzionale ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, dovranno corrispondere almeno 80 mq di spazio pubblico o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

E' consentita la realizzazione di un eventuale alloggio per il personale di custodia nel limite massimo di 90 mq di superficie utile abitabile.

La superficie da destinare ad uffici dovrà essere commisurata alle reali capacità dell'azienda in funzione del personale impiegato ed in ogni caso non potrà superare la volumetria di mc.1.000.

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.

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 30 comma 3 della L.R. 04/04/1995 n° 29 le aree destinate alla distribuzione commerciale, non possono superare il 10% della superficie complessiva di ogni agglomerato o area attrezzata.

La superficie coperta di ogni lotto edificabile non potrà superare il 40% della superficie totale del lotto calcolata al netto degli spazi pubblici. Nelle aree dell'agglomerato industriale di Caltagirone, appartenenti alla 1^ e 2^ fase del previdente Piano Regolatore, continua ad applicarsi l'indice di copertura pari al 50%.

I fabbricati dovranno essere posti a distanza non inferiore a ml 5.00 dal confine delle strade di penetrazione (secondarie non di piano) e a ml 5.00 dal confine del lotto tipo A (artigianale), mentre tale distanza sarà almeno mt.7,50 negli altri casi.

All'interno dello stesso lotto i fabbricati dovranno rispettare la distanza minima di mt.10,00 .

Le costruzioni prospicienti la viabilità principale di piano dovranno essere poste a distanza non inferiore a ml 10.00 dal confine stradale o da quello della fascia di rispetto, quando prevista dal piano.

Per le costruzioni industriali e commerciali devono essere inoltre osservate le seguenti prescrizioni:

- La superficie libera dei lotti, a cura e spese della ditta proprietaria, dovrà essere sistemata in parte per la sosta e la manovra degli automezzi e in parte a verde con apposita alberatura; allorché è presente la faccia di rispetto viaria, il tratto della stessa limitrofo al lotto dovrà essere sistemato e mantenuto a verde dalla ditta proprietaria secondo un disegno unitario approntato dal Consorzio;
- All'interno di ogni singolo lotto dovranno essere riservati parcheggi in una misura non inferiore a mq 5,00 per addetto occupato nell'azienda;
- Le recinzioni e gli accessi dei singoli lotti dovranno uniformarsi agli schemi e disegni predisposti dal Consorzio;
- Le insegne e le costruzioni pubblicitarie dovranno essere progettate insieme agli edifici, contenute in appositi spazi ed essere specificamente approvati dagli organi direttivi consortili;

Gli interventi progettuali che interessino aree sottoposte a vincoli di tutela di beni culturali e ambientali,ai sensi della vigente legislazione, vanno previamente autorizzati dall'organo competente.

ART. 15 - PARCHEGGI ATTREZZATI PER MEZZI PESANTI

Sono le zone che il P.R.T. destina ad aree di parcheggio per mezzi pesanti e automezzi per il trasporto di merci ed in cui è consentita la realizzazione delle

relative attrezzature di servizio assistenziali, quali guardiole, locali di ristoro, distributori di carburante, servizi igienici .

Il rapporto di copertura complessivo massimo consentito é il 5% della superficie del comparto, l'altezza massima consentita è di mt. 8,00.

In tali zone il P.R.T. si attua mediante piano di intervento preventivo d'iniziativa pubblica o privata.

Le aree sono preordinate all' acquisizione da parte del Consorzio, secondo le modalità di esproprio stabilite dalle leggi vigenti in materia. .

Nel caso di cessione gratuita da parte dei privati è consentito che una parte, non superiore al 30% dell'area oggetto della cessione, possa essere utilizzata ed anche rimanere in proprietà allo stesso privato per la realizzazione delle attrezzature previste al precedente punto. La cessione e l'intervento dovranno essere regolati da apposita convenzione riferita ad un progetto unitario dell' intero comparto, da realizzare anche per stralci o sub-comparti . La proposta di cessione gratuita da parte del privato non costituisce obbligo per l'Amministrazione, che potrà comunque procedere all'esproprio dell'area, quando non ritenga la proposta adeguata alle esigenze complessive della zona e conducente con gli interessi pubblici.

ART.16 - ZONE DI RISPETTO

Indipendentemente dalla destinazione di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti delle aree attrezzate e degli agglomerati sono, inoltre, soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

- Vincolo di inedificabilità

Tutte le aree interessate dai " vincoli di inedificabilità" sono individuate negli elaborati grafici del P.R.T. o con specifica retinatura, o senza alcuna rappresentazione grafica (purchè ricomprese entro il confine di intervento pianificatorio) e sono disciplinate negli articoli delle presenti norme (rispetto stradale, rispetto dai corsi d'acqua, dagli acquedotti ecc.).

- Vincolo d'inedificabilità per rispetto stradale

Il vincolo d'inedificabilità è inoltre esteso alle fasce di rispetto della

viabilità, ai sensi del D.I. n.1404 del 01/04168 di cui all'art. 19 della Legge 06/08/67 n.765, del D.L.gs. 285 del 30/04/1992 e del D.P.R. 16/1211992.

- Vincolo di rispetto degli elettrodotti e acquedotti.

Le distanze minime delle costruzioni devono essere le seguenti:

- Per gli elettrodotti sino a 20 kV m. 10,00 dall'asse
- Per gli elettrodotti oltre 20 kV m. 15,00 dall'asse
- Per gli acquedotti m. 1,50 dall'asse

- Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua

Lungo i corsi d'acqua pubblici, loro alvei, sponde e difese, sono vietate le opere citate dall'art. 96 del R.D. n. 523 del 25/071904 ed in particolare quanto previsto alla lettera f) dello stesso con la seguente limitazione: "Le piantagioni di alberi e siepi , e qualsiasi costruzione non può avere una distanza minore di metri cinque dal piede degli argini e loro accessori."

2. Nelle aree vincolate di cui ai precedenti punti é vietato procedere a qualsiasi nuova costruzione, ma é consentita l'utilizzazione agricola e/o la manutenzione a verde
3. I fabbricati esistenti sono vincolati alla conservazione dei volumi; sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Le aree sottoposte a vincolo d'inedificabilità sono computabili al fini dell'indice di fabbricabilità territoriale del comparto urbanistico in cui ricadono, o fondiario del lotto edificabile a cui appartengono.

ART.17 - VERDE PRIVATO

1. Sono quelle zone destinate al mantenimento, al ripristino ovvero alla formazione di orti, giardini e parchi privati , con o senza preesistenza di edifici.
2. Gli interventi ammessi sono
   a) la manutenzione o il ripristino di elementi di verde esistente;
   b) la creazione di parchi , orti e giardini piazzali e comunque spazi di pertinenza degli edifici limitrofi;
   c) la recinzione e la messa in opera di arredi, così come la posa a dimora di essenze arboree indigene o naturalizzate da lungo tempo;

d) la realizzazione di spazi di parcheggio a servizio degli edifici esistenti;

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed aumenti di volume da calcolare con l' applicazione dell' indice di edificabilità fondiaria massima di 0,03 mc/mq., con l' inclusione del volume esistente.

ART. 18 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E SERVIZI GENERALI

1. Tali aree sono quelle previste dall'art.3 lettera b) del D.M. 1444/68: comprendono zone del territorio destinate allo svolgimento di attività o alla realizzazione di impianti d'interesse collettivo rapportate alle esigenze dell'agglomerato o dell'area produttiva.
2. Tali zone sono destinate alla realizzazione degli impianti ed attrezzature genericamente definite " Attrezzature di Interesse Collettivo " a cui il Consorzio potrà dare, secondo le esigenze dell'ambito in cui ricadono specifica destinazione congruente con la definizione principale.
3. Le destinazioni previste dal P.R.T. sono:
   a) Attrezzature socio-culturali e sportive
   b) Depuratore, serbatoi, cabine,etc
   c) Impianti tecnologici
4. Le realizzazioni di impianti ed attrezzature di cui ai precedenti punti 2 e 3, effettuate da parte di Pubbliche Amministrazioni, sono , agli effetti dell' indice di edificabilità, del rapporto di copertura, dell' altezza degli edifici, nonché dei distacchi dai confini e dalle strade , condizionate solo alle esigenze funzionali, ai regolamenti ed alle leggi specifiche vigenti ed al rispetto ambientale.

   Nel caso di realizzazioni da parte di privati, si fa riferimento a quanto previsto nell' art. 15 delle presenti N.T.A.
5. Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
   a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
   b) Restauro e risanamento conservativo
   c) Ristrutturazione

d) Ampliamento anche in sopraelevazione;

Nel caso di nuove edificazioni oltre ad una quota di parcheggio a stretto servizio dell'edificio pari a 10 mq per ogni 100 mc. di volumetria edificata, si dovranno garantire spazi pubblici per verde e parcheggi pari all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggio.

6. Tutte le aree sono preordinate all'acquisizione da parte del Consorzio, secondo le modalità di esproprio stabilite dalle leggi vigenti in materia.

ART.19 - COSTRUZIONI PREESISTENTI

1 I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.T. purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, salvo che non contrastino con il corretto assetto del territorio. Sono consentiti solo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione come elencati dall' art. 20- lettere a) e b) della L.R 71/78.

2. In caso di richiesta di altri interventi edilizi, questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.T.

ART. 20- NORME DI SICUREZZA

Quando ricorre l'obbligo per dimensione del cantiere , il progetto deve essere corredato dei documenti previsti dal D.Lgsl. 14/8/1996 n.494 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare:

a) del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 12, comma 1;

b) del fascicolo contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, tenendo conto delle specifiche norme di buona tecnica e dell'allegato II al documento UE 26/05/93. Il fascicolo non è predisposto nel caso di lavori di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 31, lettera a), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (19)

ART. 21 – DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO E RICHIAMO DI REGOLAMENTI CONSORTILI E COMUNALI

1. Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.R.T. sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'adozione, salve le specifiche esclusioni previste dalle presenti norme.
2. Sono fatte salve le concessioni edilizie già rilasciate. a condizione che i lavori in progetto delle stesse siano iniziati anteriormente all' adozione del P.R.T.
3. Gli interventi strutturali devono, altresì, rispettare tutte le norme previste dagli altri regolamenti consortili (Regolamento assegnazione lotti industriali e rustici, Regolamento servizio idrico, Regolamento servizio fognario e di depurazione), nonché quelle non in contrasto contenute nel Regolamento edilizio del Comune competente per territorio rispetto all'area di insediamento.

ART. 22- MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Dall' adozione del P.R.T. da parte del Consiglio Generale, sino a quando lo strumento urbanistico non sia stato approvato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle disposizioni vigenti.
2. In ogni caso sono fatti salvi, anche se non specificati, i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

PARAMETRI COSTRUTTIVI LOTTI EDIFICABILI

LOTTI TIPO	**A**	**B**	**C**
DESTINAZIONE	**Artigianale**	**Industriale**	**Commerciale**
DIMENSIONE LOTTO MINIMO	2.000 mq.	5.000 mq.	3.000 mq.
DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI	10,00 ml.	15,00 ml.	15,00 ml.
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	5,00 ml.	7,50 ml.	7,50 ml.
DISTANZA MINIMA DAL LIMITE DELLA FASCIA DI RISPETTO	10,00 ml.	10,00 ml.	10,00 ml.
RAPPORTO DI COPERTURA	0,40	0,40	0,40

Note:
1)L'altezza massima dei fabbricati è di mt.10. – Tale altezza è derogabile per documentate esigenze tecniche e/o impiantistiche, limitatamente agli opifici da realizzare nei lotti di tipo "B – Industriale" e con esclusione degli edifici di pertinenza quali uffici , abitazioni di servizio, ecc.;
2)Le cabine elettriche di trasformazione o per l'alloggio dei misuratori, le cabine di depressurizzazione del gas e altri manufatti di servizio aventi piccole dimensioni ed altezza inferiore a mt.3 e che per la loro natura hanno necessità di avere accesso diretto dalle strade, possono costruirsi sul filo delle recinzioni senza alcun rispetto di ritiro.

3) Il rapporto di copertura nell'agglomerato di Caltagirone nella aree di fase 1^ e 2^ è pari a 0,5.

INDICE:

ART. 1 - CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO. 1

ART. 2 -ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.T. 2

ART. 3 - SCOPO DELLE NORME E FINALITA' DEL P.R.T. 2

ART.3.1 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.T……..…….2

ART.3.2 - PIANI ESECUTIVI……..……...2

ART. 4 - TERMINOLOGIA URBANISTICA E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI 3

ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI 4

ART. 6 - INTERVENTI EDILIZI 4

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 5

ART. 8 - PARCHEGGI 6

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 6

ART.10 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI 6

ART. 11 - DESTINAZIONI D'USO 7

ART. 12 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' 8

ART.13- DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE , CONCESSIONE E D.I.A.. 9

ART. 14 – UTILIZZAZIONE DEI SUOLI E MAPPA DEL P.R.T. 12

ART. 15 - PARCHEGGI ATTREZZATI PER MEZZI PESANTI 14

ART.16 - ZONE DI RISPETTO 15

ART.17 - VERDE PRIVATO 16

ART. 18 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E SERVIZI GENERALI 17

ART.19 - COSTRUZIONI PREESISTENTI 18

ART. 20- NORME DI SICUREZZA 18

ART. 21 – DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO E RICHIAMO DI REGOLAMENTI CONSORTILI E COMUNALI 19

ART. 22- MISURE DI SALVAGUARDIA 19

PARAMETRI COSTRUTTIVI LOTTI EDIFICABILI 20