

COMUNE DI FLORIDIA

PROVINCIA DI SIRACUSA

PIANO PARTICOLARE REGGIATO



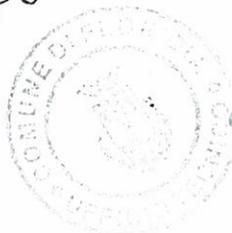
PARERE GENIO CIVILE-SR
N. 6101 DEL 28/3/2004
RI SECS1 ART. 13 L. 64/74

progettista:

PROF. ARCH. UBERTO SIOLA



me all'originale adottato
con delibera consiliare N. 81
del 22/10/2004 e allegato e parte
integrante dell'atto.



[Handwritten signature]

elaborato

NORME DI ATTUAZIONE

scala

data

OTTOBRE 1994

aggiornamenti:

DICEMBRE 1995
SETTEMBRE 2000
MAGGIO 2002
DICEMBRE 2003

tavola

2

il progettista:

PROF. ARCH. UBERTO SIOLA

Indice

art.1	Oggetto della normativa	pag. 2
art.2	Natura e finalità	pag. 3
art.3	Norme del piano	pag. 4
art.4	Indici urbanistici ed edilizi	pag. 4
art.5	Classificazione delle aree	pag. 4
art.6	Aree di uso pubblico relative ad opere di urbanizzazione primaria	pag. 4
art.7	Aree di uso pubblico relative ad opere di urbanizzazione secondaria	pag. 4
art.8	Aree di uso pubblico - (lotti residenziali)	pag. 5
art.9	Aree di uso privato - (lotti residenziali)	pag. 6
art.10	Attuazione del piano	pag. 6
art.11	Prescrizioni relative ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria	pag. 6
art.12	Prescrizioni relative ai progetti esecutivi di costruzione sui lotti, sia pubblici che privati, individuati dal P.P.E.	pag. 7
art.13	Destinazione d'uso	pag. 7
art.14	Vincolo di inedificabilità	pag. 8
art.15	Modalità per la realizzazione delle previsioni del P.P.E (Urbanizzazioni Primarie e secondarie)	pag. 8
15.1	Realizzazione mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica	pag. 8
15.2	Realizzazione con singolo intervento edilizio di iniziativa privata	pag. 10
15.3	Realizzazione con variazioni planovolumetriche di iniziativa privata	pag. 11
art.16	Disposizioni finali	pag. 12

Norme di attuazione

art.1 Oggetto della normativa

Le presenti norme sono relative al Piano Particolareggiato che prevede interventi di urbanizzazione e di costruzione nella zona C2), aree di nuova edificazione, suddivisa in C2.1) edilizia residenziale pubblica, C2.2) edilizia residenziale privata di progetto e C2.3) edilizia residenziale privata di completamento del Comune di Florida.

La zona è indicata e perimetrata nelle planimetrie generali tav.n.9.2 e n.10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.6, quale stralcio del P.R.G. ed in quelle di cui al successivo art.2.

Tale piano è stato redatto in conformità delle seguenti leggi e norme:

- a) L.n° 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni
- b) L.n° 167/62
- c) L.n° 765/67 e successivi decreti interministeriali di applicazione
- d) L.n° 1187/68
- e) L.n° 865/71
- f) L.n° 10/77
- g) L.n° 457/78
- h) L.n° 47/85
- i) L.n° 431/85
- l) L.n° 179/92
- m) L.n° 85/94

nonché dalle:

- n) L.R.n° 71/78 e successive leggi, decreti e circolari di integrazione e modificazione
- o) Circ.n° 2/83
- p) L.R.n° 37/85
- q) Circ.n° 1/87
- r) L.R.n° 15/91

- s) Circ.n° 1/92
- t) L.R.n° 9/93
- u) L.R.n° 16/96
- v) L.R.n° 13/99

art.2 Natura e finalità

Le presenti norme si compongono di:

- a) norme per l'assetto della zona;
- b) prescrizioni particolari;
- c) norme di gestione;

Le norme per l'assetto della zona sono rivolte a meglio precisare i contenuti della normativa generale individuata dal P.R.G. per la zona C2.

Esse intendono definire uno strumento urbanistico che si attui principalmente per concessione diretta.

Sono elementi costitutivi del piano particolareggiato (P.P.E.) gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- | | | |
|------|--|-------------|
| 1) | Relazione generale | |
| 2) | Norme di attuazione | |
| | Relazione e carte geologiche | |
| 3.1) | Relazione finale | |
| 3.2) | Prospezioni geoelettriche | |
| 3.3) | Saggi elettrici verticali | |
| 3.4) | Carta geologico-tecnica- Tav.1 | 1/2000 |
| 3.5) | Carta geologico-tecnica- Tav.2 | 1/2000 |
| 4) | Stralcio del P.R.G. | 1/2000 |
| 5.1) | Planimetria P.P.E su carta aerofotogrammetrica | 1/2000 |
| 5.2) | Planimetria P.P.E su carta catastale | 1/2000 |
| 6) | Profili significativi | 1/1000 |
| 7) | Tipologie edilizi e sezioni stradali | 1/200-1/500 |
| 8.1) | Reti infrastrutturali: reti fognarie | 1/4000 |
| 8.2) | Reti infrastrutturali: gas metano, rete idrica | 1/4000 |

8.3)	Reti infrastrutturali: rete elettrica	1/4000
9)	Piano particellare di esproprio grafico	1:2000
9.1)	Piano particellare di esproprio descrittivo	
10)	Costo delle opere di urbanizzazione	

art.3 Norme del piano

Le presenti norme sono vincolanti per l'attuazione del Piano relativamente alla zona di cui all'art.1.

art.4 Indici urbanistici ed edilizi

Si intendono riportati in questo articolo le norme particolari di cui all'art.9 delle Norme di attuazione del P.R.G.

Per gli altri indici e parametri valgono le definizioni di cui all'art.6 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

art.5 Classificazione delle aree

Per le applicazioni di queste norme vale la classificazione delle aree risultante dagli elaborati grafici n.5.1, 5.2.

Le aree sono classificate in aree di uso pubblico ed aree di uso privato (lotti residenziali).

Le aree di uso pubblico sono relative a quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a quelle dei lotti residenziali per edilizia pubblica.

Il riepilogo dei parametri urbanistici generali è riportato nella Tabella B.

art.6 Aree di uso pubblico relative ad opere di urbanizzazione primaria

Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria sono indicate nelle tavole di progetto ed in particolare negli elaborati di cui ai num. 5.1, 5.2.

Le superfici sono visualizzate nelle tavole di progetto.

Tali aree comprendono:

- la rete stradale esistente;
- la rete stradale di progetto del P.P.E.;
- gli spazi per le infrastrutture a rete.

art.7 Aree di uso pubblico relative ad opere di urbanizzazione secondaria

Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria sono indicate nelle tavole di progetto ed in particolare negli elaborati di cui ai num. 5.1, 5.2.

Le superfici sono quantificate nella Tabella A.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle destinate ad attrezzature collettive ai sensi del D.M. n°1444.

Per la edificazione in queste aree valgono le indicazioni di cui all'art.15 delle Norme di Attuazione del P.R.G. che di seguito si riportano:

"I progetti edilizi dovranno rispettare le seguenti norme:

- la **volumetria** dei fabbricati deriva, per ogni servizio, dalle esigenze proprie in rapporto alle tipologie specificate dal P.R.G. per ciascuna zona;
- l'**altezza massima** dei fabbricati viene assimilata a quella prescritta nella zona residenziale in cui deve essere realizzato l'edificio da destinare a servizi; ovvero in caso di situazione di confine con più zone all'altezza massima prescritta;
- la **distanza** tra i fabbricati viene assimilata a quella prescritta nelle zone in cui il servizio deve essere realizzato.

art.8 Aree di uso pubblico (lotti residenziali)

I lotti residenziali destinati all'edilizia pubblica, ai sensi della L.167/62 e successive modificazioni ed integrazioni sono individuati nelle tavv. 5.1, 5.2 del progetto di P.P.E.

Essi consistono sia nelle aree su cui insistono gli edifici sia nelle relative aree di pertinenza (giardini privati, aree destinate a posti macchina allo scoperto, etc.).

Le previsioni (tipologia, altezza massima, superficie fondiaria, volume massimo, indice di fabbricabilità fondiario) sono contenute nella tav.7.

La distanza dai confini non potrà essere inferiore a 5.00 m mentre la distanza fra gli edifici non potrà essere inferiore a 10.00 m.

Per tutti gli altri parametri valgono le indicazioni del P.P.E.

Per queste aree valgono, inoltre, le norme generali di cui all'art.9 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

art.9 Aree di uso privato (lotti residenziali)

I lotti residenziali destinati all'edilizia privata sono individuati nelle tavv. 5.1, 5.2 del progetto di P.P.E.

Essi consistono sia nelle aree su cui insistono gli edifici sia nelle relative aree di pertinenza (giardini privati, aree destinate a posti macchina allo scoperto, etc.).

Le previsioni (tipologia, altezza massima, superficie fondiaria, volume massimo, indice di fabbricabilità fondiario) sono contenute nella tav. 6

La edificazione potrà essere anche a confine (nel caso di tipologia a schiera) o non potrà essere ad una distanza inferiore di 5.00 dal confine e di 10.00 m tra gli edifici.

Per tutti gli altri parametri valgono le indicazioni del P.P.E.

Per queste aree valgono, inoltre, le norme generali di cui all'art.9 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

art.10 Attuazione del piano

Il presente piano si attua secondo le indicazioni del programma del P.R.G. mediante la redazione dei progetti esecutivi relativi ai lotti residenziali ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

art.11 Prescrizioni relative ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria

I progetti esecutivi relativi alla viabilità ed ai parcheggi dovranno rispettare i tracciati e le dimensioni previste negli elaborati di progetto del P.P.E ed indicare le caratteristiche costruttive ed i materiali da usare.

Le strade di progetto dovranno essere alberate come indicato nell'art.19 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

I progetti esecutivi relativi alle reti tecnologiche dovranno, in linea di massima, adeguarsi ai tracciati previsti negli elaborati di progetto del P.P.E.: eventuali varianti potranno essere adottate a seguito di modifiche che si rendano necessarie per il miglior funzionamento delle reti.

I progetti relativi alle suddette reti dovranno essere preventivamente approvati dai relativi Enti specifici.

art.12 Prescrizioni relative ai progetti esecutivi di costruzioni sui lotti, sia pubblici che privati, individuati dal P.P.E.

I progetti esecutivi dei lotti residenziali per quanto riguarda le nuove costruzioni dovranno tener conto delle indicazioni fornite dagli elaborati grafici (tav.5.1,5.2, 6 e 7).

Solo nel caso dell'edilizia privata nella redazione dei progetti esecutivi è possibile l'accorpamento di due o più lotti residenziali, senza modificazione, però, degli indici e parametri urbanistici ed edilizi.

La superficie dei lotti residenziali, per l'edilizia privata, non può essere inferiore a 250 mq; la superficie coperta non può superare il 40% della superficie totale del lotto. L'edificabilità massima sarà quella individuata nei grafici di progetto.

Tra le pareti finestrate e tra le pareti di edifici prospicienti è prescritta la distanza minima di m 10.00.

Gli elaborati grafici illustrano le tipologie previste ed i profili stradali.

Sono, invece, vincolanti ai fini della progettazione esecutiva l'ubicazione delle costruzioni sui lotti rispetto al filo stradale, il volume massimo, le distanze dai confini e dal filo stradale, il numero dei piani fuori terra, l'altezza massima e l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria.

art.13 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso prevalente nella zona oggetto del P.P.E è quella residenziale.

In tale zona sono pertanto consentite le seguenti destinazioni:

a) residenza;

- b) standards urbanistici;
- c) uffici privati, studi professionali;
- d) attività commerciali di vicinato;
- e) botteghe artigiane non inquinanti;
- f) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;

I piani terra degli edifici destinati ad edilizia pubblica possono essere utilizzati oltre che per ingressi e corpi scala ed ascensori ad alloggi oppure a porticati, negozi e botteghe artigiane non inquinanti.

art.14 Vincolo di inedificabilità

L'area individuata nella planimetria di progetto ai fini del calcolo della volumetria edificabile ad essa pertinente, non può essere nuovamente considerata per il calcolo di volume relativo ad altra costruzione.

Pertanto ad un determinato volume edificato deve corrispondere una superficie fondiaria di pertinenza che garantisca comunque il rispetto degli indici edilizi ed urbanistici del P.P.E.

art.15 Modalità per la realizzazione delle previsioni del P.P.E (Urbanizzazioni Primarie e secondarie)

Il presente Piano si attua mediante la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria mediante:

- a) Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica; ✓
- b) Singoli interventi edilizi di iniziativa privata; ✓
- ✓ c) Variazioni planovolumetriche alle originarie previsioni progettuali da concordare e convenzionare con l'Amministrazione previa approvazione da parte della G.M.] imp

15.1) Realizzazione mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica:

Detta ipotesi può concretizzarsi in due modi:

- a) In unica soluzione; ✓
- b) Per singoli interventi edificatori. ✓

A) Realizzazione in unica soluzione:

Nell'ipotesi di realizzazione del piano in unica soluzione, esso verrà realizzato mediante assunzione diretta da parte dell'Amministrazione di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'Amministrazione Comunale acquisirà quindi, bonariamente o coattivamente la proprietà di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.P.E. direttamente dai singoli proprietari.

Agli oneri relativi alla realizzazione dell'intero complesso delle opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese le aree relative, nonché agli oneri di quota, mediante stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione, i singoli proprietari dei terreni interessati prima dell'istanza di rilascio della singola concessione ad edificare.

La convenzione dovrà prevedere la quota di accollo dei sopracitati oneri secondo i criteri previsti dalla vigente legislazione regionale.

Nel caso di intervento edilizio ricadente su due o più proprietà gli oneri di cui alla sopracitata convenzione andranno ripartiti tra i vari proprietari in proporzione all'entità delle singole proprietà.

Gli oneri di cui trattasi, giusto quanto disposto dalle lettere a) e b) del 4° comma dell'art. 14 della L.R. 27.12.1978 n° 71, dovranno tener conto delle somme occorrenti per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché alla acquisizione delle aree occorrenti e necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tali oneri dovranno essere corrisposti dai proprietari delle aree edificabili prima della presentazione della istanza per il rilascio della concessione ad edificare.

E fatta salva la facoltà di ogni singolo proprietario di scomputare interamente o parzialmente i sopracitati oneri mediante cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La corresponsione degli oneri concessori di cui all'art. 5 della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10, ai sensi di quanto disposto dalla lettera c) del 5° comma dell'art. 14 della sopracitata L.R. 71/78 avverrà all'atto del rilascio delle singole concessioni ad edificare e con le modalità previste dalle disposizioni che saranno vigenti in materia all'epoca del rilascio della concessione.

B) Realizzazione per singoli interventi edificatori:

Il singolo intervento edificatorio potrà essere diretto alla realizzazione di immobili costituenti urbanizzazione secondaria o edilizia abitativa.

In ambedue i casi si opererà come esplicitato nell'ipotesi di intervento in unica soluzione.

In questi casi l'intervento sarà ovviamente limitato all'area interessata ed ai collegamenti se trattasi di realizzazione di immobili costituenti urbanizzazione secondaria ovvero estese fino a soddisfare lo standard minimo di 18.00 mq./abitante se trattasi di intervento edilizio abitativo.

15.2)

Realizzazione con singolo intervento edilizio di iniziativa privata:

Nell'ipotesi di realizzazione del piano mediante singoli interventi edilizi di iniziativa privata si avrà la realizzazione delle previsioni urbanistiche mediante esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento da parte del privato o dei privati cittadini consorziati previa redazione, a firma di tecnico abilitato, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, previa stipula di apposita convenzione tra il od i privati e l'Amministrazione Comunale.

Il privato od il consorzio dei privati proponenti l'intervento cederà, alla Amministrazione Comunale, a titolo gratuito, la proprietà di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative al proposto intervento.

Gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al proposto intervento saranno a totale carico del privato proponente e nella misura totale relativa al proposto intervento.

Nel caso in cui il privato proponente sia un consorzio di privati, gli oneri relativi all'acquisizione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché gli oneri relativi alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie relative al proposto intervento, saranno ripartiti pro-quota tra gli aderenti al consorzio e tale ripartizione dovrà risultare nella convenzione da stipularsi con l'Amministrazione.

Le opere di urbanizzazione primaria relative al proposto intervento dovranno essere completate e funzionanti in ogni loro parte prima del rilascio dei certificati di abitabilità delle singole concessioni ad edificare.

Gli oneri di che trattasi, relativi alla realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria relative al proposto intervento nonché, giusto quanto disposto dalle lettere a) e b) del 4° comma dell'art. 14 della L.R. 27.12.1978 n° 71, alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tutte le aree occorrenti e necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a totale carico dell'intervento e dovranno essere realizzate e/o cedute entro i termini indicati nel precedente capoverso.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria da realizzare servano più lotti edificabili gli oneri relativi saranno, proporzionalmente ripartiti, tra i lotti interessati.

Ogni singolo intervento dovrà, in ogni caso, oltre che realizzare per intero le opere di urbanizzazione primaria di competenza, fornire per intero, le aree per l'urbanizzazione primaria e/o secondaria nella misura minima stabilita dalla legge e nel complesso in misura non inferiore a 18.00 mq./abitante considerando la volumetria massima prevista dal P.P.E. oltre mq. 7,00 per abitante per tener conto dell'incidenza della viabilità generale di piano.

La corresponsione degli oneri concessori di cui all'art. 5 della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10, ai sensi di quanto disposto dalla lettera c) del 5° comma dell'art. 14 della sopracitata L.R. 71/78 avverrà invece all'atto del rilascio delle singole concessioni ad edificare e con le modalità previste dalle disposizioni che saranno vigenti in materia all'epoca del rilascio della concessione.

15.3)

Realizzazione con variazioni planovolumetriche di iniziativa privata:

Nel caso in cui il od i privati proprietari consorziati volessero modificare, fermo restando il volume massimo previsto dal P.P.E. la sagoma e la disposizione volumetrica degli edifici previsti ciò sarà reso possibile mediante adozione, da parte della G.M. di apposita variante planovolumetrica da redigersi, a cura e spese del o dei privati proponenti consorziati, a firma di tecnico abilitato e con il totale e completo rispetto di tutti i vincoli posti dalla

normativa del P.P.E. quali l'obbligo di allineamento stradale, la distanza tra gli edifici ecc.

Qualora la proposta variante planovolumetrica non preveda il totale utilizzo della volumetria prevista dal P.P.E. tale previsione dovrà essere completata con l'assegnazione dell'eventuale restante volumetria ad uno o più dei nuovi lotti come risultanti dalla proposta variante.

In ogni caso la quantità di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria dovrà sempre essere calcolata in funzione della originaria volumetria prevista dal P.P.E. e ciò anche in caso di espressa rinuncia, in qualsiasi modo ed a qualsiasi titolo effettuata dai proponenti, alla volumetria non utilizzata con la proposta variante planovolumetrica.

Anche nella presente ipotesi vale integralmente, ove non contrastante con i superiori capoversi, quanto prescritto per il superiore punto B).

art.16 Disposizioni finali

I progetti esecutivi dovranno osservare oltre alle presenti norme le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

TABELLA A RIEPILOGO DATI DI PROGETTO			
Aree residenziali			
Edilizia privata di progetto	mq.		39.022
Edilizia pubblica di progetto	mq.		<u>32.900</u>
TOTALE	mq.		71.922
Aree per la viabilità	mq.		82.106
Aree di uso pubblico			
istruzione	mq.		63.283
interesse comune	mq.		10.992
verde attrezzato	mq.		27.929
parcheggi pubblici	mq.		<u>21.547</u>
TOTALE	mq.		123.751
TOTALE GENERALE	mq.		277.779

TABELLA B RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI			
Superficie totale	mq.		984.392
Superficie per urbanizzazione primaria (viabilità + parcheggi)	mq.		103.653
Superficie per urbanizzazione secondaria	mq.		102.204
Superficie fondiaria			
edilizia pubblica di progetto	mq.		32.900
edilizia privata di progetto	mq.		39.022
Volumetria totale			
edilizia pubblica di progetto	mc.		142.772
edilizia privata di progetto	mc.		136.772
Indice di fabbricabilità fondiaria (medio)			
edilizia pubblica di progetto	mc/mq.		4,5
edilizia privata di progetto	mc/mq.		3,5