

## INDICE

### **TITOLO PRIMO** *OGGETTO E CONTENUTI*

articolo 1. Oggetto
articolo 2. Contenuti
articolo 3. Elaborati
articolo 4. Attuazione
articolo 5. Prevalenza della normativa

### **TITOLO SECONDO** *GLOSSARIO DEI TERMINI E PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI*

articolo 6. Aree edificate
articolo 7. Zone di Trasformazione Urbanistica
articolo 8. Comparti di intervento
articolo 9. Destinazioni d'uso
articolo 10. Principali parametri urbanistici ed edilizi

### **TITOLO TERZO** *ZONE URBANISTICHE*

Articolo 11 - <b>Zona CR1</b> : Agglomerato di Trebastoni 1 e 2
Articolo 12 - <b>Zona CR2</b> : Agglomerato di Gaddimeli Ovest
Articolo 13 - <b>Zona CR3</b> : Agglomerati di Monterenna-Pozzillo-Serragarofalo (CR3.a); Palazzo Uccelli (CR3.b); Poggio del Sole (CR3.c) .
Articolo 14 - <b>Zona CR4</b> Agglomerati di Principe ( CR4.a); Gattocorbino Spatola Camemi (CR4.b); Piana Matarazzi 2 (CR4.c) Tre casuzze.(CR4.d)
Articolo 15 .- <b>Zona CR5</b> Agglomerato di Eredità 1 e 2
Articolo 16.- <b>Zona CR6</b> Agglomerati di Mangiabove Cerasa e Cerasela (CR6.a); Fortugneddo Cimillà (CR6.b); Serramontone (CR6.c)
Articolo 17.- <b>Zona CR7</b> Agglomerato di Conservatore
Articolo 18.- <b>Zona CR8</b> Agglomerato di Piana Matarazzi 1
Articolo 19.- <b>Zona CR9</b> Agglomerati di : Cisternazzi fallira (CR9.a); Bettafilava (CR9.b)
Articolo 20.- <b>Zona CR10</b> Agglomerato di Marina di Ragusa
Articolo 21.- <b>Zona CR11</b> Agglomerati di: Gaddimeli est(CR11.a) Monachella 2(CR11.b)
Articolo 22.- <b>Zona CR12</b> Agglomerato di Castellana Nave
Articolo 23.- <b>Zona CR13</b> Agglomerato di Monachella 1
Articolo 24.- <b>Zona CR14</b> Agglomerato di Gaddimeli Nord (CR14.a) ; Brusce Serralinena (CR14.b)
Articolo 25.- <b>Zona CR15</b> Agglomerato di Pozzi Serralinena

Articolo 26.- **Zona CR16** Agglomerato di Patro Scassale

## **TITOLO PRIMO**

### **OGGETTO E CONTENUTI**

#### **Articolo 1. Oggetto**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, in prosieguo definite in breve norme, unitamente agli allegati infrascritti, disciplinano l'attuazione del Ristudio delle Zone del PRG vigente stralciate dal D. Dir n° 120/06 di approvazione del piano in conformità al parere n.12 del 28/11/05 reso dall'U.O 5.4 del Servizio 5 DRU e relative ai Piani Particolareggiati di recupero Urbanistico ex l.r. 37/85 del Comune di Ragusa in prosieguo designato Ristudio PPRU.

#### **Articolo 2. Contenuti**

Le presenti norme disciplinano :

1. le destinazioni d'uso nelle singole zone urbanistiche nonché nei comparti di intervento;
2. gli indici urbanistici ed i parametri edilizi da osservare nell'attuazione degli interventi;
3. le modalità di attuazione degli interventi;
4. i tipi d'intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente e le relative modalità d'attuazione.

#### **Articolo 3. Elaborati del Ristudio PPRU**

Il ristudio dei Piani Particolareggiati di recupero Urbanistico ex l.r. 37/85 è costituito dai seguenti elaborati :

##### **A ) STATO DI FATTO**

###### **A. a) Tavole**

- n° 9 tavole dello stato di fatto degli agglomerati da restituzione aerofotogrammetrica in scala 1/10000: tav. A1, A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8, A9;
- n° 15 tavole dello stato di fatto degli agglomerati , ottenute da restituzione aerofotogrammetrica in scala 1/2000: tav. B1, B2,,B3,B4;B5,B6,B7,B8,B9,B10,B11,B12,B13,B14,B15,B15;
- n° 48 tavole di analisi:
  1. Gaddimeli nord - PRG vigente;
  2. Gaddimeli est - PRG vigente;
  3. Gaddimeli Ovest - PRG vigente;
  4. Marina di Ragusa - PRG vigente;
  5. Castellana Nave - PRG vigente;
  6. Mangiabove Cerasa Cerasela - PRG vigente;
  7. Principe - PRG vigente;
  8. Gattocorbino Spatola Camemi - PRG vigente
  9. Serramontone Montagnella - s PRG vigente
  10. Eredità 1° e 2° - PRG vigente
  11. / 11 a. Piana Matarazzi 1 - PRG vigente;
  12. Piana matarazzi 2 - PRG vigente;
  13. Fortugneddo Cimillà - PRG vigente;
  14. Trebastoni 1 e 2 - PRG vigente;
  15. /15 a. Cisternazzi Fallira - PRG vigente;
  16. Monterenna Pozzillo Serragarofalo - PRG vigente;
  17. /17a. Palazzo Uccelli - PRG vigente;
  18. Poggio del Sole - PRG vigente;
  19. Bruschè Serralinena - PRG vigente;
  20. Patro Scassale - PRG vigente;
  21. Pozzi Serralinena - PRG vigente;
  22. Monachella 1, 2 Bettafilava - PRG vigente;
  23. Conservatore - PRG vigente;
  24. Trecasuzze - PRG vigente;

25. Gaddimeli nord - Individuazione dei lotti e degli edifici;
26. Gaddimeli est - Individuazione dei lotti e degli edifici ;
27. Gaddimeli Ovest - Individuazione dei lotti e degli edifici;
28. Marina di Ragusa - Individuazione dei lotti e degli edifici
29. Castellana Nave - Individuazione dei lotti e degli edifici;
30. Mangiabove Cerasa Cerasela - Individuazione dei lotti e degli edifici;
31. Principe - Individuazione dei lotti e degli edifici;
32. Gattocorbino Spatola Camemi - Individuazione dei lotti e degli edifici;
33. Serramontone Montagnella - Individuazione dei lotti e degli edifici;
34. Eredità 1° e 2° - Individuazione dei lotti e degli edifici;
35. Piana Matarazzi - Individuazione dei lotti e degli edifici;
36. Piana matarazzi 2 - Individuazione dei lotti e degli edifici;
37. Fortugneddo Cimillà - Individuazione dei lotti e degli edifici;
38. Trebastoni 1 e 2 - Individuazione dei lotti e degli edifici;
39. Cisternazzi Fallira - Individuazione dei lotti e degli edifici;
40. Monterenna Pozzillo Serragarofalo - Individuazione dei lotti e degli edifici;
41. Palazzo Uccelli - Individuazione dei lotti e degli edifici;
42. Poggio del Sole - Individuazione dei lotti e degli edifici;
43. Bruschè Serralinena - Individuazione dei lotti e degli edifici;
44. Patro Scassale - Individuazione dei lotti e degli edifici;
45. Pozzi Serralinena - Individuazione dei lotti e degli edifici ;
46. Monachella 1, 2 Bettafilava - Individuazione dei lotti e degli edifici ;
47. Conservatore - Individuazione dei lotti e degli edifici;
48. Trecasuzze - Individuazione dei lotti e degli edifici ;

**A. b) Tablelle degli agglomerati**

**B) PROGETTO**

**B. b) Tavole**

- n° 48 tavole di progetto;

49. Gaddimeli nord – zonizzazione delle aree;
50. Gaddimeli est – zonizzazione delle aree;
51. Gaddimeli Ovest – zonizzazione delle aree ;
52. Marina di Ragusa– zonizzazione delle aree;
53. Castellana Nave – zonizzazione delle aree;
54. Mangiabove Cerasa Cerasela– zonizzazione delle aree;
55. Principe– zonizzazione delle aree ;
56. Gattocorbino Spatola Camemi– zonizzazione delle aree ;
57. Serramontone Montagnella– zonizzazione delle aree;
58. Eredità 1° e 2°– zonizzazione delle aree;
59. Piana Matarazzi 1– zonizzazione delle aree;
60. Piana matarazzi 2– zonizzazione delle aree;
61. Fortugneddo Cimillà– zonizzazione delle aree;
62. Trebastoni 1 e 2– zonizzazione delle aree;
63. Cisternazzi Fallira– zonizzazione delle aree;
64. Monterenna Pozzillo Serragarofalo– zonizzazione delle aree;
65. Palazzo Uccelli– zonizzazione delle aree;
66. Poggio del Sole– zonizzazione delle aree;
67. Bruschè Serralinena - stralcio PRG vigente;
68. Patro Scassale– zonizzazione delle aree;
69. Pozzi Serralinena– zonizzazione delle aree;

70. Monachella 1, 2 Bettafilava– zonizzazione delle aree;
71. Conservatore– zonizzazione delle aree;
72. Trecasuzze– zonizzazione delle aree;
73. Gaddimeli nord - Variante al PRG ;
74. Gaddimeli est - Variante al PRG ;
75. Gaddimeli Ovest - Variante al PRG ;
76. Marina di Ragusa - Variante al PRG ;
77. Castellana Nave - Variante al PRG ;
78. Mangiabove Cerasa Cerasela - Variante al PRG ;
79. Principe - Variante al PRG ;
80. Gattocorbino Spatola Camemi - Variante al PRG ;
81. Serramontone Montagnella - Variante al PRG ;
82. Eredità 1° e 2° - Variante al PRG ;
83. /83a. Piana Matarazzi 1 - Variante al PRG
84. Piana matarazzi 2 - Variante al PRG ;
85. Fortugneddo Cimillà - Variante al PRG ;
86. Trebastoni 1 e 2 - Variante al PRG ;
87. /87a.Cisternazzi Fallira - Variante al PRG ;
88. Monterenna Pozzillo Serragarofalo - Variante al PRG ;
89. /89a. Palazzo Uccelli - Variante al PRG ;
90. Poggio del Sole - Variante al PRG ;
91. Bruschè Serralinena - Variante al PRG ;
92. Patro Scassale - Variante al PRG ;
93. Pozzi Serralinena - Variante al PRG ;
94. Monachella 1, 2 Bettafilava - Variante al PRG ;
95. Conservatore - Variante al PRG ;
96. Trecasuzze - Variante al PRG ;

**B. b) Norme Tecniche di Attuazione**

**B. c) Relazione Generale**

**articolo 4. Attuazione del ristudio PPRU**

1. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche all'interno delle aree definite nel ristudio dei piani particolareggiati di recupero si attuano attraverso interventi di Manutenzione Ordinaria , Manutenzione straordinaria , Restauro e risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia , demolizione e ricostruzione , nuova costruzione .
2. Il ristudio individua le singole destinazioni di zona per ogni agglomerato nonché le *Zone di Trasformazione Urbanistica (ZTU)* ovvero aree di primo impianto a destinazione prevalentemente residenziale mista a commercio e servizi.
3. L'attuazione degli interventi nelle aree di primo impianto all'interno del perimetro di progetto degli agglomerati , avviene previa cessione gratuita delle aree da destinare a standards e viabilità ovvero nei casi previsti al punto 5 con monetizzazione delle stesse. Nei casi di ampliamento ovvero nei casi demolizione e nuova costruzione nelle aree edificate la cessione o monetizzazione avviene solo per le parti in ampliamento.
4. L'attuazione degli interventi nelle *ZTU A* è prevista con piani di lottizzazione di iniziativa privata, o in caso di inadempienza, di iniziativa pubblica attraverso i comparti edificatori, con cessione gratuita delle aree all'amministrazione pubblica . L'entità della cessione delle aree è stabilita nella misura del 50% dell'area sottoposta ad intervento per ciascuna delle zone nelle presenti Norme.

5. L'attuazione degli interventi nelle *ZTU B* è prevista con concessione convenzionata, con cessione gratuita delle aree all'amministrazione pubblica. Per i lotti di superficie inferiore o uguale al lotto minimo, calcolato sulle dimensioni del lotto medio di ciascun agglomerato, è prevista la possibilità della monetizzazione delle aree. L'entità della cessione delle aree è stabilita nella misura del 50% dell'area sottoposta ad intervento per ciascuna zona nelle presenti Norme.
6. In tutti gli agglomerati isolati è da prevedere tra le opere di urbanizzazione primaria una schermatura con alberi di alto fusto posizionati nel perimetro dei suddetti agglomerati.
7. Qualsiasi intervento ricadente in aree vincolate è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'Ente tenentario del vincolo.

#### **Articolo 5 Prevalenza normativa**

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al presente PRG prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.
2. In caso di non corrispondenza tra le prescrizioni normative del PRG e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio.

## **TITOLO SECONDO**

### ***GLOSSARIO DEI TERMINI E PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI***

#### **Articolo 6 Aree edificate**

Sono definite le parti consolidate degli agglomerati costituite da edifici e di relativi spazi di pertinenza. Nella tavole di zonizzazione ciascuna area viene classificata come zona omogenea ai sensi del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

#### **Articolo 7 Zone di Trasformazione Urbanistica**

Sono prevalentemente le aree non edificate di primo impianto cui il Ristudio assegna trasformazioni ad indirizzo prevalentemente residenziale per l'acquisizione, con cessione gratuita, del 50% della intera superficie oggetto di intervento/trasformazione da destinare a standards urbanistici e/o viabilità.

Esse si distinguono in *ZTU A* (zona di trasformazione urbanistica di tipo A) e *ZTU B* (zona di trasformazione urbanistica di tipo B) a secondo se la loro superficie complessiva è maggiore al lotto medio (*ZTU B*) e comunque inferiore al doppio del lotto medio; ovvero maggiore al doppio del lotto medio dell'agglomerato (*ZTU A*).

#### **Articolo 8 Comparti di intervento**

In caso di inadempienza dei privati per l'attuazione delle *ZTU - A*, il Comune potrà procedere, nei modi previsti dall'art. 23 della LUN 1150/42 e s.m.i. alla formazione di comparti conformi a quelli individuati per le *ZT-A* costituenti le unità fabbricabili.

#### **Articolo 9 Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale è Residenziale (RE) ed è considerata integrativa della funzione produttiva (artigianato, commercio e terziario avanzato) quando non superiore alla quota del 20% della Superficie lorda ammissibile.

Essa comprende:

- abitazioni mono e plurifamiliari permanenti;
- abitazioni mono e plurifamiliari stagionali;

abitazioni collettive;  
bed & breakfast.

### **Articolo 10 Principali parametri urbanistici ed edilizi**

Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono quelli contenuti nelle NTA e del RE del PRG vigente oltre a quelli riportati nel presente articolo. Si riportano di seguito i parametri ricorrenti nelle presenti norme :

*It= Indice di utilizzazione territoriale*

Volume massimo costruibile ( $V_c$ ) , espresso in metri cubi per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $St$  ( $mc/mq= V_c/St$ )

*It= Indice di fabbricabilità fondiaria*

Volume massimo costruibile ( $V_c$ ) , espresso in metri cubi per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $mc/mq= V_c/S_f$ )

*Rc= Rapporto di copertura*

Percentuale della superficie fondiaria  $S_f$  occupata dalla superficie coperta  $S_c(S_c/S_f)$ .

*Lmed = lotto medio*

Rappresenta il rapporto tra la Superficie fondiaria edificata ed il n° dei lotti edificati dell'agglomerato.

*Lmin = Lotto minimo per le cessioni di area*

Rappresenta la superficie minima delle aree di cui all'art. 7 al di sotto della quale la cessione delle aree può essere sostituita dalla monetizzazione della stesse calcolata sul valore delle aree stabilito dall'Amministrazione Comunale. Per ogni singolo agglomerato. Il lotto minimo e' definito per ogni agglomerato e per ogni singola zona omogenea.

## **TITOLO TERZO** **ZONE URBANISTICHE**

### **Articolo 11. Zona CR1 . Agglomerato di C.da Trebastoni 1 e 2.**

#### **1. Descrizione ed obiettivi**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende i due agglomerati di c.da trebastoni

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

#### **2. Modalità di attuazione .**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art. 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, ZTU-A2, ZTU-A3*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel

limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,35 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,15/mq/mq;

N° di piani: 1;

Altezza max: 4,00mt.

Lotto minimo/medio: 1600,8/1600 mq

Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.

6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare.

**Articolo 12. Zona CR2 . Agglomerato di C.da Gaddimeli Ovest.**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di c.da gaddimeli ovest.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione .

La edificabilità nel lotto intercluso (ZTU B1,) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art. 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1,) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel

limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse destinazioni di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,40 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,15/mq/mq;

N° di piani: 1;

Altezza max: 4,00mt.

Lotto minimo/medio: 1400/1319,8

**Per le aree di primo impianto, i parametri relativi ad *if* e *rc* si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 13. Zona CR3. Agglomerati di: C.de Monterenna-Pozzillo-Serragarofalo; Palazzo Uccelli ; Poggio del Sole .**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza sia stabile che stagionale. Essa comprende gli agglomerati di c.da Monterenna Pozzillo Serragarofalo; c.da Palazzo Uccelli ; c.da Poggio del Sole .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione .

**c.da Monterenna Pozzillo serragarofalo**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU B8 e B10 ) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art. 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B9*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree dell'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

#### ***c.da Palazzo Uccelli***

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B1, B3,*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B2*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art. 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punto 6

#### ***c.da Poggio del Sole***

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B1, B2, B3,*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B4*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1,A2*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punto 6.

### **3. Destinazioni ammesse**

La destinazione d'uso caraterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse destinazioni di tipo Turistico ricettivo quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

### **4. Categorie di intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,45 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,15/mq/mq;

N° di piani: 1;

Altezza max: 4,00mt.

Lotto minimo/ medio pozzillo: **1200/1158,02**

Lotto minimo/ medio palazzo uccelli: **1000/972,87**

Lotto minimo/ medio poggio del sole : **1400/1430,00**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 14. Zona CR4. Agglomerati di: Principe; Gattocorbino Spatola Camemi; Piana Matarazzi 2 ; Tre casuzze.**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda; c.da Piana Matarazzi 2 e c.da Tre Casuzze; stagionale per quanto riguarda gli agglomerati di c.da Principe; c.da Gatto Corbino Spatola camemi.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione .

**c.da Principe**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B4,B6,B12,) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B1,B2,B3,B5,B7,B8,B9,B10,B11,B13,B14,B15,B16) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1, A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

**c.da Gatto Corvino**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-

B1,B2,B3,B5,B6,B13,B14,B16,B18) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli

obblighi di cessione di cui all'art4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B4,B7,B8,B9,B10,B11,B12,B17) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1,A2,A3,A4) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

#### **c.da Piana Matarazzi<sup>2</sup>**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B1, B4, B7) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art4e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B2, B3 , B6,) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di cessione relativi solo all'ampliamento strada di cui all'art. 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B5) di superficie inferiori al lotto medio si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art. 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1,A2) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

#### **c.da Tre casuzze**

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B1,B2,B3) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1,A2) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punto 6.

### 3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse destinazioni di tipo Turistico ricettivo quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

### 4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,50 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,15/mq/mq;

N° di piani: 1;

Altezza max: 4,00mt.

Lotto minimo medio principe: **1200/1158,02**

Lotto minimo medio gattocorbino: **1000/964,41**

Lotto minimo medio piana matarazzi 2: **1600/1496,05**

Lotto minimo medio tre casuzze : **1400/1276,50**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 15. Zona CR5 . Agglomerato di C.da Eredità.**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di c.da Eredità.

Tali aree, precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria, elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B1, ) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotto intercluso (ZTU-B2, ) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di cessione delle aree di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1, ), si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punti 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse destinazioni di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,55 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,15/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

**Lotto minimo/medio: 2000mq/1925,4mq**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

\_\_\_ Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 16. Zona CR6. Agglomerati di: C.de Mangiabove Cerasa cerasela (CR6.a); Fortugneddo Cimillà (CR6.b) ; Serramontone (CR6.c)**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda Fortugneddo Cimillà; stagionale per quanto riguarda le . C.de Mangiabove Cerasa cerasela.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione .

**c.da Mangiabove cerasa cerasela.**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B1, B5, B11 e B12) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B4, B6, B7, B8, B9, B10, B14*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punti 6.

#### *c.da Fortuneddo cimillà*

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B1,B6*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B2, B3, B4,B5, B7*) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di monetizzazione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, A2,A3,A4*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punti 6

#### *C.da Serramontone*

Gli interventi di nuova costruzione nel lotto intercluso (*ZTU-B3*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B1, B2,*) di superficie inferiori al lotto minimo si attuano mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di monetizzazione di cui al l'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, A2,*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punti6.

### 3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caraterrizante è quella residenziale.

Sono ammesse destinazioni di tipo Turistico ricettivo quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

### 4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,60 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,15/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

**Lotto minimo/medio Mangiabove Cerasa Cerasella: 1000 mq/992,36mq**

**Lotto minimo/medio Fortugneddo Cimillà: 1400 mq/1276,41mq**

**Lotto minimo/medio Serramontone: 1200 mq/1138,41mq**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

\_\_\_\_\_ Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 17. Zona CR7 . Agglomerato di Cda Conservatore.**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di c.da conservatore.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione .

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-, B3, B4) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B1, B2) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1, ZTU-A2, , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionato.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caraterrizante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di

superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,65 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,15/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: **1000mq** /911,7 mq

Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.

6. Disposizioni particolari

\_\_\_\_\_ Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 18. Zona CR 8. Agglomerato di Cda Piana Matarazzi**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di c.da Piana Matarazzi.

Tali aree, precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria, elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge. Nell'agglomerato è presente una struttura religiosa considerata come infrastruttura secondaria esistente nello stato di fatto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B1, B2, B13, B14, B15, B16,) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B17,) di superficie inferiori al lotto minimo si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionato.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel

limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,70 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,15/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

**Lotto minimo/medio: 1200/1104,42**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

\_\_\_\_\_ Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 19. Zona CR 9 . Agglomerato di Cda Piana Cisternazzi Fallira - Bettafilava**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende gli agglomerati di c.da Piana Cisternazzi- Fallira, Piana Matarazzi.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione .

**C.da Cisternazzi**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU- B3,B5,B6,B8,B9,B13B18,B19,B22,B23,B24) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art.4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B1, B2, B4,, B7,, B10, B11, B12, B14, B15, B16, B17, B20, B21, B25, B26*) di superficie inferiori al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta e con facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie  
Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere (*ZTU-A1, A2,, A5, A6, A7, A8, A9, A10*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punti 6 .

#### **C.da Bettafilava.**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B2, B4, B5, B27*) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo PARERE FAVOREVOLE dell'IRF e della Soprintendenza ai BB CC AA in quanto ricadenti all'interno della zona di rispetto dei boschi e delle fasce forestali ai sensi della l.r. 16/96 e s.m.i., e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B1, B3 B26,*) di superficie inferiori al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta e con facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui ai punto 6.

### 3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

### 4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

### 5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,75 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,15/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

**Lotto minimo/medio cisternazzi: 1000 mq/976,26 mq**

**Lotto minimo/medio bettafilava : 1400 mq/1239,00 mq**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

### 6. Disposizioni particolari

\_\_\_ Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

## **Articolo 20. Zona CR 10. Agglomerato di Marina di Ragusa**

### **1. Descrizione ed obiettivi**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di Marina di Ragusa .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

### **2. Modalità di attuazione**

Gli interventi di nuova costruzione nel lotto intercluso (ZTU-B3,) si attua mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B1,B2,) di superficie inferiore al lotto medio si attua mediante concessione edilizia diretta e con LA FACOLTÀ di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1) , si attua mediante piano di lottizzazione convenzionato.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

### **3. Destinazioni ammesse**

La destinazione d'uso caraterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

### **4. Categorie di intervento**

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

### **5. Parametri Urbanistici ed edilizi**

Indice di densità fondiaria: **0,80** mc/mq;

Rapporto di copertura: **0,20**/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

**Lotto minimo/medio: 1200 mq/1063,25 mq**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

### **6. Disposizioni particolari**

\_\_\_\_\_ Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

## **Articolo 21. Zona CR 11 . Agglomerato di Cda Gaddimeli Est – Monachella 2**

### **1. Descrizione ed obiettivi**

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda Monachella 2, come residenza stagionale per quanto riguarda Gaddimeli est...

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica ) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

### **2. Modalità di attuazione**

#### **C.da Gaddimeli Est**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B3,B4,B5,) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art4e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B1, B2,B4,B6,B7,B8,B9,B10,B11,B12,) di superficie inferiori al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta e con la facoltà di monetizzazione di cui all'art4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1), si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

#### **C.da Monachella m2**

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B7,B11,B12,B13,B24,B25) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B6,B8,B9,B10,B23) si attuano mediante concessione edilizia diretta e con facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

### **3. Destinazioni ammesse**

La destinazione d'uso caraterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 0,85 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,20/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

**Lotto minimo Gaddimeli est:900 mq/736,9 mq**

**Lotto minimo/medio Monachella 2:1200mq /1117,00mq**

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

\_\_\_ Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 22. Zona CR 12 . Agglomerato di C. da Castellana**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di castellana .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica ) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione .

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-,B13,,B24,B25,B20,B22,) si attuano mediante concessione edilizia diretta con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU- B1,B2,B3B4,B6,B7,B23,B11,B9,B10,B12,B17,B18, B19 B21,B8,B5,B26B27,B28,B16 B29,B14) di superficie inferiore al lotto medio si attua mediante concessione edilizia diretta e con facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A10) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: **0,85** mc/mq;

Rapporto di copertura: **0,20**/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: 900/874,85mq

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

\_\_\_\_\_ Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 23. Zona CR 13 . Agglomerato di C. da Monachella 1**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato monachella .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione .

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B22,B19,B17,B18,B16,B15,) di superficie inferiore al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta con facoltà di monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B20,B14,B21) si attua mediante con concessione edilizia diretta e con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1,A2,A3,A4,A5,A6, ) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Son ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: **0,95** mc/mq;

Rapporto di copertura: **0,20**/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: **1200/ 1145** mq

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

\_\_\_\_\_Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 24. Zona CR 14 . Agglomerato di C. da Gaddimeli Nord**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato Gaddimeli nord .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato essendo all'interno del centro abitato di Marina di Rg contiene previsioni di urbanizzazione secondarie di PRG .

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione .

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (*ZTU-B1,B2,B3,B4,B6,B7,B10*) di superficie inferiore al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta con facoltà di monetizzazione delle aree di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (*ZTU-B5,B8,B9*) si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nelle aree libere (*ZTU-A1,A2,A3,*) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 1,05 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,20/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: 1000/952,40 mq

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

**Articolo 25. Zona CR 15 . Agglomerato di C. da Pozzi Serralinena**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato Pozzi- Serralinena.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infratrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato di Serralinena è all'interno del centro abitato di Ragusa; quello di Pozzi e limitrofo .

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

2. Modalità di attuazione.

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B1,B3,B5,B6,) di superficie inferiore al lotto medio si attuano mediante concessione edilizia diretta con facoltà di monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

La edificabilità nei lotti interclusi (ZTU-B2,B4,) si attua mediante concessione edilizia diretta e con gli obblighi di cessione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nelle aree libere ( ZTU-A1,A2,A3,A4 ) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 1,20 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,25/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: 1000/976,63 mq

**Per le aree di primo impianto, i suddetti parametri si applicano al netto delle cessioni.**

6. Disposizioni particolari

\_\_\_\_\_ Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

**Articolo 26. Zona CR 16 . Agglomerato di C. da Patro Scassale**

1. Descrizione ed obiettivi

E' composta da aree residenziali a media densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato Patro Scassale .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato è all'interno del centro abitato di Ragusa.. Lo studio tende alla riqualificazione dell' agglomerato attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria **e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.**

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate

## 2. Modalità di attuazione .

Gli interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi (ZTU-B1,B2,B3,) di superficie inferiore al lotto minimo/medio si attuano mediante concessione edilizia diretta con facoltà di monetizzazione di cui all'art 4 e previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi di nuova costruzione nella aree libere ( ZTU-A1,A2,) , si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionati.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione , di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.

## 3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale.

Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato ; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

## 4. Categorie di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

## 5. Parametri Urbanistici ed edilizi

Indice di densità fondiaria: 1,90 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,25/mq/mq;

N° di piani: 2;

Altezza max: 7,00mt.

Lotto minimo/medio: 1000/691,00 mq

**Per le aree di primo impianto, i parametri relativi ad *if* e *rc* si applicano al netto delle cessioni.**

## 6. Disposizioni particolari

\_\_\_\_\_ Gli interventi di cui al punto 2 comma 3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare

