

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE
DI SIRACUSA

Relazione Integrativa C.T.U.:

PROCEDURA: N. 257/2001 R.G.E.I.

PROMOSSA DA: ALBEBARAN FINANCE s.r.l.

CONTRO: 

Giudice del Procedimento:

Ill.mo Dott.ssa Concita Cultrera

C.T.U.:

Claudio Mastriani
ARCHITETTO

Indirizzo
Via Grotta Santa, 169
96100 - Siracusa

Data:

19 Ottobre 2021

Timbro:



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Relazione integrativa C.T.U.
Procedura N. 257/2001 R.G.E.I.
ALDEBARAN FINANCE s.r.l.

Vs

████████████████████

PREMESSA

Il G.E., all'udienza del 22/06/2021, vista la perizia di stima depositata dall'esperto, le note depositate dal Professionista delegato e Custode in data 18/06/2021 e quanto rilevato in merito alla relazione di stima con istanza di chiarimenti al CTU, ritenuto preliminarmente necessario che l'esperto depositi una relazione integrativa per rispondere ai rilievi formulati dal P.D. nelle note depositate, rinvia all'udienza del 23/11/2021 con termine sino a trenta giorni prima per il deposito della relazione integrativa.

Con riferimento alle note depositate dal P.D. e Custode, Avv. Valentina Bonfiglio, in data 18/06/2021 si elencano di seguito i chiarimenti richiesti al C.T.U. in riferimento alla Relazione depositata in data 31/03/2021:

- A) Con riferimento ai lotti 3, 4, 5 e 6: l'Esperto dichiara che si tratta di aree individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale (Piano A.S.I.), senza tuttavia indicare in cosa l'esistenza del vincolo si sostanzia. Ed infatti, gli strumenti urbanistici in questi casi possono prevedere prescrizioni direttamente operanti sulle proprietà private, predisponendo vincoli pesanti di destinazione, finalizzati alla stessa espropriazione. In ragione di ciò, al fine di informare in maniera corretta ed esaustiva gli interessati, si ritiene necessario che l'Esperto espliciti il contenuto del vincolo ed il modo in cui lo stesso incida sul diritto di proprietà in vendita;
- B) Con riferimento a tutti i fabbricati stimati, fatta eccezione per i lotti 1 e 14, l'Esperto rileva l'esistenza di irregolarità urbanistiche e/o catastali e determina "forfettariamente" i costi delle relative regolarizzazioni, decurtandoli dal valore di stima, senza tuttavia specificare né



la tipologia di abuso/irregolarità né lo strumento di sanatoria/regolarizzazione. Sebbene sia ben noto che in sede di espropriazione immobiliare la regolarità urbanistica nonché catastale del bene non costituisca elemento richiesto ai fini della validità del trasferimento, alla luce delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega che si fondano sulla necessità di dare chiara notizia nell'avviso di vendita della situazione urbanistica (nonché catastale) di ogni immobile, si sottopone ad espressa autorizzazione del GE la messa in vendita, salvo quanto infra rilevato rispetto al lotto 13;

- del lotto 2, rispetto al quale la relazione di stima segnala: la chiusura della veranda coperta sul fronte est con realizzazione di due vani; la realizzazione di una veranda in legno sul fronte ovest e del corpo scala in cemento armato sul fronte sud per l'accesso esterno al lastrico solare superiore e la realizzazione del corpo di fabbrica destinato a "locale di sgombero" sulla p.lla 288;
- del lotto 7, per il quale l'Esperto segnala: la realizzazione, nel vano pianerottolo del corpo scala, di un piccolo locale ripostiglio annesso internamente al cespite; la fusione dei locali wc e lavanderia; la chiusura a vetri del balcone fronte nord e la realizzazione, sullo stesso, del locale lavanderia in posizione opposta rispetto a quanto autorizzato;
- del lotto 9, rispetto al quale il perito segnala: l'annessione all'appartamento di un piccolo vano adiacente il corpo ascensore; il cambio di destinazione d'uso del piccolo vano con accesso dal balcone fronte nord da ripostiglio a lavanderia e la chiusura a vetri di una piccola porzione di balcone;
- del lotto 13, per il quale nella relazione di stima viene precisato che il piano primo (recupero del sottotetto) non risulta denunciato catastalmente né autorizzato dal punto di vista urbanistico.

Con riferimento a detto lotto, peraltro, si coglie l'occasione per ribadire quanto già dalla scrivente rilevato nella relazione depositata in data 17/10/2016 ossia che l'immobile di cui al f. 96, p.lla 14 oggi f. 94, p.lla 4146, facente parte del lotto 13 in esame, risulta (sulla base delle certificazioni notarili in atti) appartenente agli esecutati per la quota complessiva di 6/20 indivisi e non per l'intero pignorato. Ciò considerato, ai fini della vendita di tale lotto, si rende necessario valutare la possibilità di scorporare dallo stesso la porzione immobiliare corrispondente alla ex p.lla 14 (pignorata male);

- del lotto 17, rispetto al quale l'Esperto dichiara che non risultano essere presenti presso i competenti Uffici pratiche edilizie e che il primo piano non risulta denunciato catastalmente né autorizzato urbanisticamente;



PUNTO A

Con riferimento ai Lotti NN. 3-4-5-6, trattandosi di terreni definiti dal Piano Regolatore Generale vigente (Calandra) della città di Augusta a destinazione “**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “D” – SOTTOZONA D/2, Industrie del Piano A.S.I.**”, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia di Stima e rilasciato dall’Ufficio Tecnico di competenza Prot. N. 68930 del 09 Novembre 2020, si specifica che all’interno dello stesso Certificato è stato esplicitato che “i vincoli del P.R.G. Calandra sono decaduti in data 01/01/1993, ai sensi dell’art. 2 L.R. 15/91” e che tale Zona è disciplinata dall’art. 22 delle norme di attuazione; nello specifico *“le sottozone D/2 sono aree già individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale. Per esse valgono le norme approvate dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno in sede della relativa legislazione settoriale, e quelle specifiche del P.R. dell’Area Industriale del Siracusano (PIANO A.S.I.) approvato con D.P.R.S. in data 29/9/1973”*. (Riferimento ALL_01 – “Variante alle Norme Tecniche di Attuazione ed al regolamento edilizio approvata con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N. 827/D.D.G. del 04/08/2009” del Consorzio della Provincia di Siracusa per la Zona Sud dell’Area di Sviluppo Industriale della Sicilia Orientale).

PUNTO B

Relativamente al **LOTTO N.2** *“rispetto al quale la relazione di stima segnala: la chiusura della veranda coperta sul fronte est con realizzazione di due vani; la realizzazione di una veranda in legno sul fronte ovest e del corpo scala in cemento armato sul fronte sud per l’accesso esterno al lastrico solare superiore e la realizzazione del corpo di fabbrica destinato a “locale di sgombero” sulla p.lla 288”* si precisa, così come specificato in relazione di CTU, che:

- 1- rispetto a quanto autorizzato in progetto originario con Concessione in variante, Pratica edilizia N. 32/92 approvata il 18/11/1994, sono state rilevate le su menzionate difformità per le quali è possibile ovviare a regolarizzazione con riferimento alla veranda in legno sul fronte ovest, alla scala esterna in c.a. per accesso esterno al lastrico solare ed al “locale di sgombero” sulla p.lla 288 per mezzo di “Permesso di costruire in sanatoria” con acquisizione dei pareri degli organi di competenza e verifiche strutturali del fabbricato con un impegno di spesa pari a circa Euro 9.000,00 comprensivo di sanzioni amministrative e competenze tecniche. Costituisce, invece, abusivismo non soggetto a sanatoria la chiusura in muratura della veranda coperta sul fronte est per la quale bisogna ovviare al ripristino dello



stato dei luoghi, ossia il portico originario con impegno di spesa pari ad Euro 5.000,00 per demolizione, raccolta del materiale di risulta e conferimento a discarica.

Relativamente al **LOTTO N.7** “*per il quale l’Esperto segnala: la realizzazione, nel vano pianerottolo del corpo scala, di un piccolo locale ripostiglio annesso internamente al cespite; la fusione dei locali wc e lavanderia; la chiusura a vetri del balcone fronte nord e la realizzazione, sullo stesso, del locale lavanderia in posizione opposta rispetto a quanto autorizzato*” si precisa che gli interventi descritti, anche se già realizzati, rientrano tra quelli sanabili, ad esclusione dell’ambiente lavanderia nella veranda per il quale va ripristinato lo stato dei luoghi, con presentazione di pratica CILA “in sanatoria” (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche all’art. 3 della L.R. m. 16/2016 della Regione Sicilia) e versamento delle somme di seguito specificate:

- Diritti esame progetto pari ad € 60,00;
- Diritti di segreteria pari ad € 36,00;
- Sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 per l’intervento già realizzato;
- Diritti per realizzazione della chiusura di porzione balcone con struttura precaria pari ad 25 €/mq di superficie, nello specifico: 12,00 mq x 25,00 €/mq = 300,00 €;
- Ripristino stato dei luoghi ambiente lavanderia pari ad € 800,00;
- Diritti per Presentazione DOCFA variazione planimetrica pari ad € 50,00;
- Compenso professionale pari ad € 1.300,00 oltre cassa (4%) ed iva.

Per la pratica Urbanistica (SCA) relativa al certificato di abitabilità dell’immobile a seguito delle modifiche apportate:

- Diritti esame progetto pari ad € 120,00;
- Diritti di segreteria pari ad € 77,00;
- Compenso professionale pari ad € 1.000,00 oltre cassa (4%) ed iva;
- Certificati di conformità degli impianti ai sensi del DM 37/08 relativamente all’impianto idrico, elettrico, climatizzazione per un costo pari ad € 1.000,00;
- Marca da bollo da € 16,00.

In definitiva per tali attività si stima un importo pari ad € 3.459,00 per oneri ed € 2.300,00 oltre cassa (4%) ed iva relativamente ai compensi professionali.



Relativamente al **LOTTO N.9** “rispetto al quale il perito segnala: l’annessione all’appartamento di un piccolo vano adiacente il corpo ascensore; il cambio di destinazione d’uso del piccolo vano con accesso dal balcone fronte nord da ripostiglio a lavanderia e la chiusura a vetri di una piccola porzione di balcone” si precisa che parte degli interventi descritti, anche se già realizzati, rientrano tra quelli sanabili (vano ripostiglio, diversa distribuzione interna e destinazione degli spazi con ampliamento del servizio igienico, chiusura a vetri della porzione di balcone fronte nord), con presentazione di pratica CILA “in sanatoria” (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche all’art. 3 della L.R. m. 16/2016 della Regione Sicilia) e versamento delle somme in seguito specificate, mentre risulta non oggetto di regolarizzazione l’aumento di volumetria dell’ambiente cucina sul fronte nord per il quale si prevede il ripristino dei luoghi:

- Diritti esame progetto pari ad € 60,00;
- Diritti di segreteria pari ad € 36,00;
- Sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 per l’intervento già realizzato;
- Diritti per realizzazione della chiusura di porzione balcone con struttura precaria pari ad 25 €/mq di superficie, nello specifico: 7,50 mq x 25,00 €/mq = 188,00 €;
- Ripristino stato dei luoghi ambiente lavanderia pari ad € 1.500,00;
- Diritti per Presentazione DOCFA variazione planimetrica pari ad € 50,00;
- Compenso professionale pari ad € 1.300,00 oltre cassa (4%) ed iva.

Per la pratica Urbanistica (SCA) relativa al certificato di abitabilità dell’immobile a seguito delle modifiche apportate:

- Diritti esame progetto pari ad € 120,00;
- Diritti di segreteria pari ad € 77,00;
- Compenso professionale pari ad € 1.000,00 oltre cassa (4%) ed iva;
- Certificati di conformità degli impianti ai sensi del DM 37/08 relativamente all’impianto idrico, elettrico, climatizzazione per un costo pari ad € 1.000,00;
- Marca da bollo da € 16,00.

In definitiva per tali attività si stima un importo pari ad € 4.047,00 per oneri ed € 2.300,00 oltre cassa (4%) ed iva relativamente ai compensi professionali.



Relativamente al **LOTTO N.13** *“per il quale nella relazione di stima viene precisato che il piano primo (recupero del sottotetto) non risulta denunciato catastalmente né autorizzato dal punto di vista urbanistico”* si ribadisce, così come indicato in relazione, che con Pratica edilizia N. 110/97 del 19.11.1997, prot. n. 27153 riguardante la “Ristrutturazione del fabbricato sito ad Augusta in Via dei Cantieri n. 52 per il miglioramento funzionale ed adeguamento sismico” fu presentato presso l’ufficio di competenza il progetto relativo alle modifiche apportate con realizzazione del piano sottotetto per il quale è stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia ma non rilasciato il titolo edilizio.

Risulta da aggiornare l’immobile sotto il profilo catastale attraverso la presentazione di pratica DOCFA per “Variazione planimetrica” con versamento delle somme relative al compenso tecnico pari ad € 300,00 oltre cassa previdenza ed IVA ed ai Diritti per Presentazione DOCFA pari ad € 50,00.

Relativamente al **LOTTO N.17** *“rispetto al quale l’Esperto dichiara che non risultano essere presenti presso i competenti Uffici pratiche edilizie e che il primo piano non risulta denunciato catastalmente né autorizzato urbanisticamente”* si ribadisce, quanto rilevato nella relazione depositata in atti al Paragrafo “Regolarità dell’immobile sotto il profilo urbanistico” ed a sua volta già evidenziato dal precedente CTU Ing. Ripullo con relazione in atti del 26/01/2018: *“Si premette che gran parte degli identificativi sopra riportati risultano attualmente soppressi a seguito di fusioni operate dai debitori o di bonifica per allineamento mappe da parte dei competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate. Inoltre, come dettagliato successivamente per i singoli lotti, spesso le planimetrie catastali presenti non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato sia per mancanza di aggiornamento catastale a seguito di opere regolarmente denunciate che per realizzazioni di opere irregolari eseguite senza alcun titolo edilizio.*

L’indicazione dell’indirizzo ed in particolare dei numeri civici riportati in visura spesso non corrisponde anche per assenza di esposizione del numero civico stesso in prossimità degli accessi ai beni”. Di conseguenza, sulla base delle ricerche già effettuate presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Augusta dal precedente Consulente Tecnico si rileva quanto già dallo stesso verificato e dettagliatamente riportato nel paragrafo 6.2 e, nello specifico, per le ricerche di cui in oggetto non risultano essere presenti pratiche edilizie né a nome di debitori né dei precedenti proprietari.



È presumibile che i corpi di fabbrica originari costituenti il Lotto D siano stati realizzati in epoca antecedente il 1967. Il piano primo (recupero del sottotetto nella porzione nord e realizzazione di box ufficio lungo il confine nord) sulla base delle ricerche eseguite con i dati di cui si dispone, non risulta denunciato catastalmente né tantomeno risulterebbe autorizzato sotto il profilo urbanistico.

Il C.T.U., ritenendo di aver espletato l'incarico integrativo ricevuto, rassegna la presente relazione integrativa composta di n. 8 pagine rimanendo a disposizione della S.V.

Costituisce parte integrante della presente relazione il seguente allegato:

- 1- Variante alle Norme Tecniche di Attuazione ed al regolamento edilizio approvata con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N. 827/D.D.G. del 04/08/2009" del Consorzio della Provincia di Siracusa per la Zona Sud dell'Area di Sviluppo Industriale della Sicilia Orientale).

Con Osservanza.

Siracusa lì, 19 Ottobre 2021

II C.T.U.
Arch. Claudio Mastriani



Allegato_01

“Variante alle Norme Tecniche di Attuazione ed al regolamento edilizio approvata con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N. 827/D.D.G. del 04/08/2009” del Consorzio della Provincia di Siracusa per la Zona Sud dell’Area di Sviluppo Industriale della Sicilia Orientale”

**CONSORZIO DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA
PER LA ZONA SUD DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA SICILIA ORIENTALE**

**VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ED AL REGOLAMENTO EDILIZIO
APPROVATA CON DECRETO DIRIGENZIALE A.R.T.A.
N. 827/D.D.G. DEL 04/08/2009**

NORME DI ATTUAZIONE

Siracusa, Ottobre 2009

IL PROGETTISTA



A circular blue stamp from the Order of Engineers of Siracusa. The text inside the stamp reads: "ORDINE DEGLI INGEGNERI - SIRACUSA" around the perimeter, "ING. CARMELO GIUSMANO" in the center, and "LIB. PROF. N. 608" below the name. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "Carmelo Giusmano".

NORME DI ATTUAZIONE

CAPO 1°

Norme di carattere generale

ART. 1

Il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Siracusa, indicato nel prosieguo in breve P.R.A.S.I.S., interessa i territori dei Comuni che fanno parte del Comprensorio Territoriale del Consorzio A.S.I., così come delimitato nella Planimetria allegata allo Statuto del Consorzio A.S.I. approvato con il Decreto del Presidente della Regione Siciliana del 9 Maggio 1986, pubblicato sulla G.U.R.S. del 9 Agosto 1986, comuni che vengono elencati qui di seguito in ordine alfabetico: Augusta, Avola, Canicattini Bagni, Carlentini, Florida, Lentini, Melilli, Noto, Priolo Gargallo, Siracusa, Solarino, Sortino.-

Le presenti Norme di Attuazione sono parte integrante del P.R.A.S.I.S. unitamente alla Relazione Illustrativa, alla Relazione Geologica, alle Tavole degli Elaborati grafici ed al Regolamento. –

ART. 2

I Comuni indicati al precedente Art.1 devono adeguare i propri strumenti urbanistici al P.R.A.S.I.S. e sono tenuti ad osservarne le norme in base all'Art. 6 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto il Piano Regolatore Industriale produce gli stessi effetti giuridici dei Piani Territoriali di Coordinamento, di cui agli Artt. 5 e 6 della citata legge 17/08/1942 n. 1150, in conformità di quanto stabilito dall'art. 51 del D.P.R. 6/3/1978 n. 218. –

ART. 3

Il P.R.A.S.I.S. indica in linea programmatica la destinazione delle zone in relazione alle attività industriali, artigianali e di servizi nonché alle grandi infrastrutture pubbliche, necessarie per le attrezzature del territorio –

Su tali zone non possono realizzarsi nuove opere che siano in contrasto con le previsioni del P.R.A.S.I.S. o ne rendano più onerosa la realizzazione. –

ART. 4

Nel territorio compreso tra le strutture urbane di Augusta, Melilli, Priolo Gargallo, Siracusa e la riva del mare, il P.R.A.S.I.S. indica e delimita la zona industriale già realizzata, comprendente le zone destinate alle Industrie (Agglomerati Industriali) e le zone destinate ai servizi ed alle infrastrutture ed indica altresì i terreni che, essendo prossimi ai confini degli Agglomerati Industriali o sui lati di infrastrutture, sono da destinare all'Agricoltura con speciali norme sulla edificabilità. -

Il P.R.A.S.I.S. indica inoltre per l'insediamento di piccole e medie industrie e di iniziative artigianali e commerciali e di servizio nel restante territorio del Consorzio di cui all'Art. 1 tre Agglomerati a servizio dei Comuni di Avola (Agglom. "I"), di Noto (Agglom. "L"), di Lentini e Carlentini (Agglom. "M").

Per l'Agglomerato di Lentini e Carlentini (Agglom. "M"), già parzialmente realizzato, restano in vigore le Norme di Attuazione previste per il suddetto Agglomerato ed approvate con la Delibera del Comitato Direttivo n. 8/1977 del 21/01/1977, che si allegano in calce alle presenti Norme (Alleg. "A") . –

Per l'Agglomerato "B6" e per le limitrofe aree "S" del Comune di Priolo Gargallo così come rimodulate con il presente progetto di aggiornamento valgono le NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEL COMUNE DI PRIOLO APPROVATO CON DECRETO ASSES. N°724/92 che si allegano in calce alle presenti Norme (Allegato B).

In tutti i suddetti territori i Comuni non possono rilasciare Concessioni Edilizie per progetti che non siano conformi agli indirizzi ed alle previsioni del P.R.A.S.I.S. ed alle presenti Norme di Attuazione. –

Spetta al Comitato Direttivo del Consorzio accertare ed attestare tale conformità. –

Le domande inoltrate ai comuni per il rilascio delle Concessioni Edilizie dovranno quindi essere obbligatoriamente corredate del parere rilasciato dal Comitato Direttivo del Consorzio, che ne attesti la conformità al P.R.A.S.I.S. se, nell'ambito del territorio descritto incidono sull'uso delle seguenti aree:

- A) Aree incluse negli Agglomerati Industriali;
- B) Aree interessate da infrastrutture e servizi, qualora realizzati da soggetti diversi dal Consorzio;
- C) Aree interessate all'agricoltura, con speciali norme sull'edificabilità, in quanto distanti meno di 150 metri dai confini degli Agglomerati o dai bordi di infrastrutture e servizi. –

ART. 5

Per il territorio descritto al precedente Art. 4, oltre a quanto previsto dalle presenti Norme e dal Regolamento, le procedure relative alle domande per ottenere le Concessioni Edilizie, nonchè gli eventuali provvedimenti in caso di infrazione, sono comunque regolate dalle Norme Comunali e dalle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia. –

ART. 6

Tutte le opere relative a strade, ferrovie, reti elettriche e telefoniche, acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti sono comunque sottoposte alle Norme tecniche di sicurezza e di igiene, stabilite dalle vigenti disposizioni di Legge e da specifici Regolamenti. –

Le altre opere da realizzare in prossimità delle anzidette infrastrutture dovranno rispettare le distanze di sicurezza e le fasce di rispetto secondo le normative vigenti. –

ART. 7

Per l'attuazione del P.R.A.S.I.S., le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione sono eseguite dal Consorzio stesso mediante progetti esecutivi approvati dal Comitato Direttivo, secondo le disposizioni vigenti in materia di opere pubbliche. –

L'approvazione dei progetti esecutivi da parte del Comitato Direttivo del Consorzio equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza dell'opera, ai sensi dell'Art. 1 della Legge Reg.le n. 35 del 10 Agosto 1978. –

E' di esclusiva competenza del Consorzio anche l'elaborazione di piani di ristrutturazione urbanistica degli Agglomerati o di parte di essi, come definiti dall'Art. 20 della Legge Reg.le 27/12/1978 n. 71. –

CAPO 2°

Norme generali relative a tutti gli Agglomerati

ART. 8

Il P.R.A.S.I.S. definisce e delimita gli Agglomerati Industriali e le zone destinate a servizi ricadenti nel territorio dei Comuni di Siracusa, Priolo Gargallo, Melilli ed Augusta. –

Gli Agglomerati Industriali previsti dal P.R.A.S.I.S. nella suddetta zona sono i seguenti:

- Agglomerato “A” - Ricadente in territorio di Priolo Gargallo – Località Fondaco Nuovo e Magnisi – Destinato alla Grande Industria. –
- Agglomerato “B.1” - Ricadente in territorio di Melilli – Località Biggemi – Destinato alla grande Industria . –
- Agglomerato “B.2” - Ricadente in territorio di Melilli – Località Biggemi – Destinato alle piccole e medie industrie e artigianato. –
- Agglomerato “B.3” - Ricadente in territorio di Melilli – Località Marina di Melilli – Destinato alle piccole e medie industrie con attività connesse alla cantieristica navale, alla costruzione delle piattaforme petrolifere e delle grandi carpenterie metalliche ed in generale alle attività, che necessitano della vicinanza del mare. –
- Agglomerati “B.4” “B.5” “B.6” e “B.7” – Ricadenti in territorio di Priolo Gargallo – Località Biggemi e Castellaccio – Destinati alle piccole e medie industrie ed artigianato. –
- Agglomerati “C.1”, “C.2”, “C.3”, “C.4” – Ricadenti in territorio di Augusta Località San Giorgio e Filonero – Destinati alle piccole e medie industrie ed artigianato. –
- Agglomerato “D” - Ricadente in territorio di Siracusa – Località Targia – Destinato alle piccole e medie industrie ed artigianato. –
- Agglomerato “E.1” - Ricadente in territorio di Melilli – Località Santa Caterini – Destinato alle piccole e medie industrie ed artigianato. –

- Agglomerato “E.2” - Ricadente in territorio di Melilli – Località Petrarò – Destinato alla piccola e media industria – Esso comprende uno stabilimento esistente per produzione di calce e relative cave. –
- Agglomerato “F” - Ricadente in territorio di Augusta – Destinato alla grande industria. –
- Agglomerato “G.1” - Ricadente in territorio di Melilli e Priolo Gargallo - Destinato alla grande industria. –
- Agglomerato “G.2” - Ricadente in territorio di Augusta – Località San Cusmano – Destinato alle piccole e medie industrie ed artigianato. –
- Agglomerato “G.3” - Ricadente in territorio di Melilli – Località Bondifè – Destinato alle piccole e medie industrie

Il P.R.A.S.I.S. individua inoltre le zone destinate a servizi (Zone “S”) poste in prossimità degli Agglomerati sopraelencati.

Definisce e delimita altresì tre agglomerati (Vedasi Tav. a scala 1: 100.000), tutti destinati all’insediamento di piccole e medie industrie ed artigianato nonché ad attività commerciali e a servizi connessi alle attività industriali e precisamente:

- un Agglomerato “I” a servizio del Comune di Avola;
- un Agglomerato “L” a servizio del Comune di Noto;
- un Agglomerato “M” a servizio dei Comuni di Lentini e di Carlentini.

Nel territorio di tutti i Comuni sopraelencati non sono rilasciate Concessioni edilizie per nuovi insediamenti industriali o artigianali né per altri edifici a servizio dell’industria e delle attività artigianali, se non ricadenti all’interno dei suddetti Agglomerati. –

Restano escluse dal suddetto divieto le concessioni edilizie, rilasciate dai Comuni per iniziative artigiane, ricadenti all’interno dei Piani P.I.P. (Piani per Insediamenti Produttivi) previsti dai Piani Regolatori Comunali, nonché gli insediamenti previsti da speciali disposizioni legislative.-

ART. 9

Negli agglomerati destinati alla grande industria (Agglomerati “A”, “B1”, “F”, “G1”) nonché negli Agglomerati per le piccole e medie industrie e per l’artigianato “B.2”, “B.5”, “C.1”, “C.4”, “D”, “E.2”, il Consorzio non opera con acquisti ed espropri, salvo che per la realizzazione di infrastrutture previste dal P.R.A.S.I.S..-

Nei restanti Agglomerati destinati alle piccole e medie Industrie ed all'artigianato, il Consorzio interviene ed opera di norma con acquisti od espropri, realizza le opere di urbanizzazione mediante progetti esecutivi approvati dal Comitato Direttivo secondo le disposizioni vigenti in materia di Opere Pubbliche e cede i singoli lotti, aventi le caratteristiche indicate dal successivo Art. 12, in base alle Norme della Legge Regionale n. 1 del 4/01/1984 ed in base alle Norme dell'allegato Regolamento alle Ditte, che intendono realizzarvi il loro insediamento. –

Il Consorzio può rendere il parere di conformità e può autorizzare gli operatori economici, che siano proprietari o che dispongano legittimamente di lotti di terreno ricadenti all'interno degli Agglomerati per le piccole e medie industrie ed artigianato "di cui al comma che precede", a realizzare direttamente il loro insediamento produttivo sul lotto di cui dispongono ancor prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo che il Consorzio ha provveduto alla progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione da realizzare nell'Agglomerato e dopo che il relativo progetto è stato approvato dal Comitato Direttivo. "Il suddetto progetto preliminare deve essere redatto in base alle Norme vigenti in materia di Opere Pubbliche ai sensi del D.P.R. n. 554/99. Esso potrà essere redatto per Comparti di ciascun agglomerato, Comparti che dovranno avere una superficie pari almeno ad 1/4 dell'agglomerato di riferimento"

L'attuazione degli insediamenti produttivi negli agglomerati di cui al comma 2 che precede, può avvenire anche mediante Piani di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa dei privati o di Consorzi o di imprese artigianali che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate.

I Piani di Lottizzazione dovranno essere estesi ad una superficie pari almeno ad 1/4 dell'agglomerato di riferimento e comunque non inferiore a 10.000 mq.

Essi debbono rispettare i Parametri Urbanistici ed Edilizi indicati all'art. 12 delle presenti Norme di Attuazione e sono soggetti inoltre alle seguenti Disposizioni Particolari: I Piani attuativi convenzionati sono ammessi a condizione che sia prevista all'interno dei lotti una superficie destinata ad aree verdi e a parcheggio non inferiore al 10% della superficie del lotto

L'insediamento produttivo da realizzare dovrà inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- a) che il lotto di terreno destinato all'insediamento abbia le caratteristiche indicate dal successivo art. 12 delle presenti Norme e non interferisca con la viabilità e con i servizi previsti nel progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, approvato dal Comitato Direttivo del Consorzio. –

- b) che il lotto di terreno non sia intercluso, ma raggiungibile regolarmente anche da viabilità minore esistente, restando inteso che l'utilizzo di tale viabilità minore sarà temporaneo e quindi abbandonato, via via che sarà realizzata la viabilità definitiva prevista nei progetti esecutivi del Consorzio. –
- c) che l'insediamento sia conforme alle previsioni ed alle Norme del P.R.A.S.I.S..

Fino a quando non saranno completate le reti fognanti, i reflui potranno essere smaltiti attraverso sistemi autonomi oppure essere conferiti ad impianti di trattamento idonei, quali ad esempio il Depuratore Consortile di Priolo Gargallo, a mezzo di autoespurgo autorizzati e sempre nel rispetto della Legge Reg.le n. 27 del 15/05/1986.

ART. 10

In tutti gli Agglomerati indicati al precedente Art. 8 e secondo le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del Piano relative alla zonizzazione, sono previste aree aventi le seguenti destinazioni:

- a) Aree per grandi industrie;
- b) Aree per piccole e medie industrie, per artigianato, nonché per attività e depositi commerciali all'ingrosso, per centri direzionali e di servizi collegati con le attività industriali;
- c) Aree destinate all'insediamento di attrezzature per servizi generali;
- d) Aree per attrezzature portuali e ferroviarie. –

Per la utilizzazione delle aree comprese nei vari Agglomerati della zona industriale valgono le seguenti norme di carattere generale:

- 1) per il lotti confinanti con strade statali, provinciali e comunali le distanze minime delle edificazioni a protezione delle strade, per quanto non in contrasto con le previsioni di piano, sono quelle previste dal Decreto Ministeriale dell'1/04/1968;
- 2) Per quanto riguarda le distanze dalle sedi ferroviarie, ai sensi del D.P.R. n. 753 dell'11/07/1980, gli edifici dovranno distare metri 30,00 dalla più vicina rotaia, mentre le recinzioni dovranno distare mt. 6,00 dalla più vicina rotaia;
- 3) Per le nuove costruzioni da realizzare in prossimità della riva del mare e più precisamente nella fascia di mt. 300,00 dalla battigia, ed

in prossimità degli argini dei fiumi e torrenti dovranno osservarsi le norme della Legge n. 431/1985 (Legge Galasso). –

Dato che la precitata legge n. 431/1985 non esercita un vincolo di preclusione assoluta, ma solo un vincolo cautelativo, i progetti per i nuovi insediamenti ricadenti anche parzialmente all'interno delle fasce protette, indicate nelle Tavole del Piano a scala 1:10.000, relative ai vincoli esistenti sul territorio (Tav. n. 7/a, 7/b, 7/c e 7/d) dovranno essere sottoposti al preventivo esame e parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Siracusa. –

- 4) Le recinzioni dei lotti verso strada dovranno essere arretrate metri 6,00 dal ciglio della strada e nelle suddette fasce libere il Consorzio, potrà collocare, ove necessario, ed a suo insindacabile giudizio, i servizi consortili (rete idrica, rete fognante, rete telefonica, rete elettrica ecc...)
- 5) Le altezze massime degli impianti saranno fissate in base alle esigenze tecniche di processo e di lavorazione di ogni singolo insediamento. –

Per gli edifici destinati ad uffici, ad attività commerciali ed a servizi in genere, l'altezza massima non sarà superiore a mt. 15,00, misurata fino al livello di gronda. –

- 6) Nei progetti dei nuovi insediamenti dovranno prevedersi all'interno del lotto appositi spazi da destinare a parcheggio, da dimensionare in rapporto al numero dei dipendenti presenti in ogni turno, al fine di escludere l'occupazione per parcheggio delle sedi stradali e delle aree libere destinate ad altri servizi. –
Inoltre i progetti devono obbligatoriamente prevedere un locale attrezzato per pronto soccorso. –
- 7) Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'Art. 20 della Legge Reg.le 27/12/1978 n. 71, previo parere di conformità del Consorzio per gli interventi, che richiedono il rilascio della Concessione Edilizia. –

Oltre agli interventi suddetti, in tutti gli Agglomerati sono altresì consentiti, sin dalla data di adozione del presente Piano Regolatore, al fine di migliorare la funzionalità degli impianti esistenti, gli interventi di ammodernamento, di riconversione e di ampliamento, anche con lavori di demolizione e di ricostruzione degli edifici esistenti, previa autorizzazione del Comitato Direttivo del Consorzio.

Gli eventuali ampliamenti non dovranno in nessun caso superare il limite di utilizzazione del lotto previsto dal successivo Art. 11 per la grande industria e dal successivo Art. 12 per le piccole e medie industrie. –

ART. 11

AREE PER GRANDI INDUSTRIE

L'utilizzazione delle aree destinate alle grandi industrie avverrà con l'osservanza delle Norme che seguono. –

Gli impianti ed i fabbricati da realizzare potranno occupare una superficie non superiore ai 2/3 della superficie totale disponibile, restando inteso che nel computo della superficie coperta non saranno considerate le aree occupate da piloni, tubazioni aeree, nastri trasportatori, silos, cabine elettriche e telefoniche, tettoie per parcheggi, caselli di custodia. –

Il distacco dei fabbricati dalle recinzioni verso la strada sarà non inferiore a mt. 20,00 con eccezione dei caselli di custodia, da ubicare in corrispondenza dei cancelli di ingresso con altezza non superiore a mt. 4,50 e per le tettoie per i parcheggi dei veicoli. –

Il distacco dei fabbricati e degli impianti dagli altri confini sarà non inferiore a mt 15,00. –

Sono ammessi, nell'ambito dei 2/3 della superficie consentita per la edificazione, fabbricati per abitazione in misura non superiore a 0,03 metri cubi per metro quadrato di lotto industriale, unicamente ad uso del personale di custodia e del personale, la cui presenza permanente è indispensabile per la sorveglianza degli impianti. –

Sono inoltre ammessi, sempre nell'ambito dei 2/3 destinato all'edificazione, fabbricati per Uffici e per servizi generali. –

Resta inteso che i fabbricati per Uffici sono ammessi nella misura indispensabile alla direzione e alla amministrazione delle attività di fabbrica. –

Nei progetti di nuove industrie può essere prevista la costruzione di un locale mensa con cucina. Tale locale, se previsto, dovrà essere dimensionato con una superficie netta non inferiore a mq. 1,50 per ogni persona prevista in fabbrica durante il turno di giorno, all'epoca del completamento di tutti gli impianti da realizzare nel lotto. –

Norme per il settore “G.A” dell’agglomerato “G”
destinato al recupero ambientale

In particolare il Piano Regolatore individua nell’ambito dell’Agglomerato “G.1”, destinato alla grande industria e precisamente nella fascia costiera antistante l’abitato di Priolo Gargallo, una zona denominata “G.A” che viene classificata “Zona Industriale ad alta pericolosità destinata a recupero ambientale” per la presenza di impianti e di depositi di prodotto chimici, che costituiscono pericolo per la popolazione di Priolo Gargallo. -

In tale zona “G.A” dovranno pertanto essere eliminati gli impianti e i depositi dichiarati pericolosi attraverso procedure ed interventi, che il Consorzio A.S.I. concorderà con le industrie interessate e con il Comune di Priolo, stipulando a tal fine apposita Convenzione nel termine di un anno dalla data di approvazione del presente Piano Regolatore.-

La convenzione definirà le modalità del recupero ambientale dell’area interessata.-

Nelle more che si proceda alla realizzazione del programma di interventi che verrà concordato, viene stabilito che per gli impianti ed i depositi ricadenti nella zona “G.A”, sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per assicurarne la piena efficienza, ma non sono consentiti interventi di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, nonché ampliamenti e nuove costruzioni.-

Art. 12

AREE DESTINATE A PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE,
ALL’ARTIGIANATO ALLE ATTIVITA’
COMMERCIALI E DI SERVIZIO

Tali aree sono destinate all’insediamento di piccole e medie industrie e di attività artigianali, nonché a depositi e attività commerciali all’ingrosso, a centri di servizi, anche di iniziativa privata, collegati con le attività industriali “nonché inoltre ad attività commerciali così come definite e con i limiti di cui ai commi 1. e 2. dell’art. 30 della L.R. 04/04/95 N. 29 anche di iniziativa privata” nel rispetto delle seguenti Norme:

- a) - Superficie massima del lotto Ettari 4,00
- Superficie minima del lotto Ettari 0,20
- Larghezza minima del lotto sul fronte strada Metri 30,00
-

“Per le attività commerciali come sopra definite si esclude la limitazione della superficie massima del lotto limitandone comunque le aree totali destinate alle suddette attività, ai sensi dell’art. 30 della L.R. n. 29/95, ad una quantità non superiore al 5 per cento della superficie complessiva di tutti gli agglomerati ASI e quindi a Ha. 180”.

Si prescrive comunque che in ogni caso i predetti lotti da destinare ad attività commerciale siano ubicati ai fini della sicurezza alle seguenti distanze minime di rispetto:

- 150 mt. dalla perimetrazione esterna delle industrie a rischio indicate nella Tav. n. 6 del P.R.G. (D.P.R. 17/05/1988 n. 175);
- 1000 mt. dagli impianti produttivi delle predette industrie.

Sulle predette aree sono altresì consentiti e con carattere di priorità insediamenti di attività cantieristica a servizio della grande industria comprendenti la realizzazione di capannoni, aree attrezzate, fabbricati etc., tutti esclusivamente a servizio delle predette attività cantieristiche. Per detti insediamenti, da realizzare anche su iniziativa privata e/o della stessa grande industria, si prescinde dai limiti di superficie massima del lotto limitandone l’estensione alle reali esigenze assentite dal Comitato Direttivo del Consorzio.

In attuazione dell’art. 19 della L.R. n. 1 del 04/01/1984 una quota delle aree normate dal presente art. 12 non superiore al 5% della superficie complessiva corrispondente a $0,05 \times 3.601,80 \cong 180$ ha. è destinata ad insediamenti artigianali, la cui attività sia prevalentemente svolta in relazione agli insediamenti industriali presenti nella zona, sia come indotto, sia come prestazione di servizi e manutenzione.

I piani attuativi convenzionati debbono rispettare i Parametri Urbanistici ed edilizi indicati ai successivi punti b, c, d, e, f, g, h.

- b) le aree possono essere coperte in misura non superiore ai 2/3 della superficie del lotto misurata all’interno della recinzione, restando inteso che nel computo della superficie coperta, come stabilito al precedente art. 11, non saranno considerate le aree occupate da piloni, tubazioni aeree, nastri trasportatori, silos, cabine elettriche e telefoniche, tettoie per parcheggi, caselli di custodia.

c) I distacchi minimi degli edifici all’interno dei lotti sono stabiliti come segue:

- il distacco minimo dei fabbricati dalla recinzione verso strada sarà di mt. 10.00 con eccezione per i caselli di custodia ubicati presso i cancelli di ingresso con altezza non superiore a metri mt. 4,50 e per le tettoie destinate al parcheggio dei veicoli;

- il distacco minimo dei corpi di fabbrica dagli altri confini sarà di mt. 5,00, in modo che la distanza tra i corpi di fabbrica di lotti limitrofi sia non inferiore a mt. 10,00;

- i fabbricati che si prospettano per più di mt. 30,00 devono distare l'uno dall'altro per una misura almeno uguale alla metà della somma delle loro altezze e comunque non inferiore a mt. 10,00.

d) Gli edifici di due lotti contigui possono avere muro comune o essere accostati a confine.

e) Le recinzioni verso strada saranno realizzate con altezza di mt. 2,00 dal piano di campagna con ringhiere metalliche o con elementi prefabbricati in cemento.

L'altezza del muretto di base della recinzione sarà di mt. 0,80, allo scopo di assicurare la necessaria uniformità delle recinzioni stesse.

f) Sempre nel rispetto delle norme contenute nel presente articolo, il Comitato Direttivo del Consorzio può autorizzare l'insediamento nell'ambito di uno stesso lotto di più unità operative, fino ad un massimo di tre, esclusivamente per attività artigianali, con uno o più corpi di fabbrica aventi anche muri in comune, in base a richiesta presentata congiuntamente da parte delle Ditte artigiane interessate, corredata dal relativo progetto.

g) E' consentito che una parte dei fabbricati, già realizzati o da realizzare per attività produttive, venga destinata alla commercializzazione della propria produzione, purchè in misura non prevalente rispetto alla superficie destinata alle attività produttive.

h) Negli Agglomerati "B.2" - "B.5" - "C.1"- "D", già provvisti di infrastrutture e nei quali il Consorzio non opererà con acquisti od espropri per la formazione di lotti, sono consentiti, sin dalla data di adozione del presente Piano Regolatore tutti gli interventi previsti dal precedente Art. 10 - Comma 7° - nonché per il completamento degli Agglomerati stessi gli insediamenti sulle aree residue.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti con l'osservanza delle norme del presente articolo e previo rilascio del parere di conformità del Comitato Direttivo del Consorzio, di cui al precedente Art. 4.

ART. 13

AREE DESTINATE ALL'IMPIANTO DI SERVIZI GENERALI CONSORTILI E DI ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Nelle aree destinate all'impianto di servizi generali consortili e di attrezzature di interesse generale (Zone "S") il Consorzio interviene con espropri e/o acquisti.

Nei casi previsti al punto "e" dell'art. 13 del Regolamento è consentito l'intervento diretto dei soggetti proponenti che abbiano la legittima disponibilità delle aree interessate.

La realizzazione delle opere ivi previste sarà effettuata con le modalità e le procedure indicate all'Art. 13 del Regolamento.

Le costruzioni da realizzare nelle suddette aree dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto misurata all'interno della recinzione;
- Altezza massima per non più di due elevazioni fuori terra;
- Distacco minimo dalle strade e dai confini: mt. 20,00;
- Distacchi minimi tra i corpi di fabbrica non inferiori alla media delle loro altezze ed in ogni caso non inferiore a mt. 12,00;
- Le restanti aree libere dovranno essere sistemate a parcheggio e a verde.

ART. 14

AREE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE PORTUALI, OFFICINE ED IMPIANTI

Nelle aree destinate alle attrezzature portuali, officine ed impianti, il Consorzio "e/o l'AUTORITA' PORTUALE intervengono" di norma con espropri e/o acquisti e realizzano le opere di competenza in base a progetti approvati "dagli Organi Competenti dei suddetti Enti" e secondo le norme vigenti per le Opere Pubbliche.

Le suddette aree sono destinate alle infrastrutture ed ai servizi connessi con lo svolgimento delle attività portuali, quali ad esempio:

- Edifici per gli uffici e per i servizi generali;
- Caserme per la Capitaneria di Porto, per i Vigili del Fuoco, e per le forze di Polizia;
- Impianti per costruzione, riparazioni e manutenzioni navali;
- Depositi di generi alimentari e di combustibili per l'approvvigionamento delle navi;
- Locali per attività commerciali;

- Silos ed aree attrezzate per lo stoccaggio di merci e/o prodotti in transito.

Le aree espropriate disponibili per l'insediamento dei suddetti servizi non possono essere alienate e sono date in concessione a soggetti pubblici e/o privati che ne facciano richiesta, con le modalità e le procedure previste dall'Art. 13 del Regolamento.

Nelle suddette aree le infrastrutture e gli edifici per i servizi possono essere realizzati, oltre che dal Consorzio, anche dai privati sulle aree loro concesse o eventualmente già di loro proprietà, purchè in conformità alle previsioni del Piano ed a seguito dell'approvazione del relativo progetto da parte del Comitato Direttivo del Consorzio. –

ART. 15

Il parere di conformità al P.R.A.S.I.S. è rilasciato dal Comitato Direttivo del Consorzio ai sensi del precedente art. 4, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di controllo e di autorizzazione agli scarichi, alle emissioni ed immissioni di qualunque genere, disposizioni che la Ditta/Società è tenuta ad osservare. –

ART. 16

Gli insediamenti produttivi di piccola e media industria, esistenti ma non ricadenti negli Agglomerati previsti dal P.R.A.S.I.S., se realizzati in base a Concessione Edilizia o regolarizzati a seguito di Sanatoria Edilizia, possono effettuare gli ampliamenti e/o le ristrutturazioni degli immobili e delle pertinenze necessarie alle loro esigenze produttive, previo parere del Comitato Direttivo del Consorzio, come previsto dall'art. 10 – Comma 7°. –

I sopracitati interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle Norme, di cui al precedente Art. 12. –

Il Consorzio non prenderà in esame le richieste provenienti da insediamenti produttivi realizzati al di fuori degli Agglomerati dopo la data di adozione del presente P.R.A.S.I.S. da parte del Consiglio Generale dell'A.S.I.. –

CAPO 3°

Norme per i terreni esterni agli Agglomerati Industriali

ART. 17

Il P.R.A.S.I.S. individua e delimita aree per infrastrutture esterne agli Agglomerati Industriali. –

In particolare sono individuate aree destinate a ciascuna delle seguenti utilizzazioni:

- Trattamento rifiuti;
- Trattamento acque;
- Fasci tubieri;
- Strade;
- Ferrovie esistenti e/o di futura realizzazione. –

Sulle suddette aree il Consorzio interviene con acquisti e/o espropri e realizza le infrastrutture sulla base di progetti approvati dal Comitato Direttivo, in conformità alle disposizioni vigenti in materia di opere pubbliche. –

La realizzazione, la modifica e la integrazione dei tracciati ferroviari esterni agli agglomerati e l'acquisizione delle relative aree di sedime restano di competenza esclusiva delle Ferrovie dello Stato o di chi per esse. –

Il P.R.A.S.I.S. individua altresì le reti viarie principali e secondarie in parte già eseguite ed in parte in fase di completamento. –

Anche in queste aree le Amministrazioni alle quali va demandata la realizzazione delle opere, Consorzio incluso, interverranno con acquisti e/o espropri ed eseguiranno le opere sulla base dei progetti approvati nei modi di Legge. –

I tracciati stradali indicati dal P.R.A.S.I.S., in corso di progettazione al momento della stesura del Piano, non sono vincolanti e potranno eventualmente essere variati in funzione delle risultanze degli studi definitivi, mediante approvazione in variante da parte del Comitato Direttivo del Consorzio e secondo le vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica. –

ART. 18

Il Piano Regolatore indica e delimita aree a destinazione agricola con profondità di mt. 150,00 intorno agli Agglomerati industriali ed alle aree destinate a servizi. –

In tali aree sono ammesse colture a cielo aperto, nonché colture specializzate in serra ed è inoltre consentita la edificazione di abitazioni per addetti all'agricoltura in ragione di 0,03 metri cubi per metro quadrato dell'intero fondo rustico, per il cui servizio l'edificio è realizzato. –

Gli edifici per abitazione ricadenti in queste aree disteranno dai confini degli Agglomerati non meno di 100 metri ed avranno un'altezza massima di mt. 7,50. –

Oltre agli edifici per abitazione, da realizzare con il rispetto dei limiti sopra indicati, potranno essere costruiti anche silos, stalle, depositi per materiali ed attrezzature agricole, nonché locali per la lavorazione dei prodotti agricoli e/o colture specializzate, con le dimensioni e le altezze necessarie. –

Per gli edifici da realizzare in prossimità delle sedi stradali delle strade statali, provinciali e comunali valgono le distanze stabilite dal D.M. 1/4/1968. –

Nelle zone agricole considerate nel presente articolo, gli edifici a servizio delle attività agricole e per le abitazioni non saranno accessibili dalle strade di grande comunicazione e dovranno perciò essere serviti da apposite strade di lottizzazione agricola, urbanisticamente connesse a sistemi stradali indipendenti da quelli realizzati dal Consorzio A.S.I.. –

CAPO 4°

Norme sull'uso delle aree destinate allo sfruttamento di cave nel territorio interessato dal P.R.A.S.I.S.

ART. 19

Nel territorio indicato al precedente Art. 4 esistono aree, sulle quali è in atto la coltivazione di cave, per le quali restano valide le autorizzazioni già concesse. –

Nel predetto territorio non potranno ottenersi nuove concessioni per lo sfruttamento di cave, qualora queste interessino aree destinate dal P.R.A.S.I.S. a:

- Agglomerati industriali aventi la destinazione prevista dall'Art. 12 che precede;
- Infrastrutture e servizi;
- Agricoltura con speciali norme sull'edificabilità, in quanto distanti meno di 150 metri dai confini degli Agglomerati e dai confini della viabilità principale. –

CAPO 5°

Procedure di formazione del Piano Regolatore Generale Obblighi dei Comuni – Periodo di validità del Piano Varianti al Piano

ART. 20

Per la formazione e l'approvazione del Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale si applicano le norme dell'Art. 51 del D.P.R. 6/3/1978 n. 218 e le norme della Legge Regionale 11/4/1981 n. 65. –

In ottemperanza alle suddette norme subito dopo l'adozione del Piano Regolatore Industriale da parte del Consiglio Generale, il Consorzio lo trasmette ai Comuni interessati, affinché esso sia pubblicato in ciascun Comune per il periodo di quindici giorni, entro il quale potranno essere presentate osservazioni. –

ART. 21

Ai sensi del citato Art. 51 del D.P.R. 6/3/1978 n. 218 a decorrere dalla data di pubblicazione del Piano Regolatore Industriale, i Sindaci dei Comuni interessati adotteranno le misure di salvaguardia previste dall'art. unico della Legge 3/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni e sono quindi tenuti a rispettare la disciplina definita dal Piano Regolatore Industriale approvato e dalle presenti Norme di Attuazione per tutte le parti riguardanti l'utilizzazione del territorio a destinazione industriale. --

ART. 22

I vincoli di destinazione previsti dal Piano Regolatore Industriale hanno efficacia per la durata di dieci anni a decorrere dalla data del Decreto di approvazione dell'Assessorato Territorio ed all'Ambiente. –

ART. 23

Le varianti al Piano Regolatore potranno essere apportate da parte del Consorzio A.S.I., previa autorizzazione del competente Assessorato Regionale al Territorio ed all'Ambiente, a norma delle vigenti disposizioni di Legge. –

Allegato "A"

NORME DI ATTUAZIONE DELL'AGGLOMERATO "M" DI LENTINI approvate con Delibera del Comitato Direttivo n. 8/1977 del 21/1/1977

Art. 1

Le presenti Norme sono integrative delle Norme di Attuazione e del Regolamento approvati con Decreto P.R.S. del 29/9/1973. –

Art. 2

Fanno parte integrante delle presenti Norme di Attuazione, le Tavole di progetto dal n. 2 al n. 11. –

Art. 3

Le quote di progetto riferite alle aree di intervento ed alla viabilità sono vincolanti; in sede di progettazione esecutiva saranno consentite leggere modificazioni correttive, purchè non vengano alterati i rapporti e le interconnessioni fra le varie parti del P.P.. –

Art. 4

Il P.P. individua (Vedi Tav. 3) n. 8 aree di intervento che vengono suddivise (Vedi Tav. 4) in lotti di edificazione: tali lotti rappresentano il lotto minimo di assegnazione. –

E' consentita l'unione di due o più lotti. –

All'interno dei lotti minimi viene indicata con colore grigio scuro, la superficie massima copribile (Tav. 4). –

E' consentita sui lati liberi, uno sbalzo di copertura che viene fissato in mt. 5,00. –

Art. 5

L'emissione di singole licenze edilizie è subordinata alla redazione di un progetto di massima in scala 1:200 dell'intera area di edificazione come delimitata nella Tav. 3, che dovrà essere approvato dal Consorzio e trasmesso al Comune di Lentini. –

In detto progetto dovranno essere indicate le previsioni di edificazione massima, le altezze e le sagome degli edifici, nonché le clausole particolari che si rendessero necessarie fra confinanti anche in riferimento all'Art. 12/e delle Norme di Attuazione del P.R.A.S.I.S.. –

Art. 6

Salvo la dimostrazione di reali esigenze tecnologiche l'altezza massima dell'imposta della copertura è fissata in mt. 7,50 per un solo piano fuori terra. –

All'interno dell'edificio è consentita la edificazione di un soppalco di superficie non superiore al 20% della superficie edificata. –

Art. 7

La superficie copribile indicata nella Tav. 4 rappresenta con la integrazione di cui all'ultimo comma del precedente Art. 6, la massima edificabilità ammessa nel nucleo "M" al netto delle eventuali costruzioni che verranno proposte nelle zone KM 1 - 2- 3 - 4.

Qualora particolari esigenze tecnologiche richiedessero la sovrapposizione di superfici di edificazione (edifici pluripiani) dovrà rimanere inedificata una corrispondente superficie copribile all'interno del lotto o nel lotto adiacente. –

In questo caso dovrà essere costituita regolare servitù di inedificabilità sulla superficie sostitutiva. –

Art. 8

I progetti delle nuove industrie dovranno prevedere all'interno dei rispettivi lotti, apposito spazio da destinare a parcheggi in rapporto con il numero dei dipendenti impiegati e tali da escludere occupazione delle sedi stradali o aree destinate ad altri servizi. –

Similmente tali progetti devono obbligatoriamente prevedere un locale attrezzato per pronto soccorso. –

Art. 9

Le recinzioni da attuare verso strada dovranno essere realizzate con ringhiere metalliche alte sul suolo al massimo mt. 2,00. –

Le recinzioni sono da realizzarsi con elementi metallici verticali; divieto assoluto di uso di recinzioni occludenti il lotto alla vista dell'esterno.-

Altezza massima di cordoli di base alle recinzioni prescritte, cm 50.-

Art. 10

Ogni complesso produttivo dovrà essere dotato di un impianto di depurazione degli scarichi di lavorazione, in modo da garantire le caratteristiche che saranno fissate dal progetto generale di cui al successivo Art. 11/b.-

Dovrà inoltre essere realizzata la separazione degli scariche delle acque di lavorazione bianche da quelle nere (W.C.).-

Art. 11

Prima di dare inizio alle opere di urbanizzazione primaria, è fatto obbligo di redigere il progetto esecutivo delle stesse con particolare riguardo a:

- a) Cunicolo tecnologico per l'alloggiamento delle condotte idrauliche, di fognatura e gas, cavi elettrici, telefonici. –
- b) Caratteristiche degli affluenti di lavorazione per garantire la migliore efficienza di gestione all'impianto di riciclaggio che dovrà essere realizzato con il secondo intervento pianificatorio nella zona produttiva.- Il riciclaggio delle acque dovrà essere utilizzato per le lavorazioni industriali e per le irrigazioni.-

Art. 12

I progetti esecutivi della viabilità dovranno precisare le quantità, i diametri, la ubicazione e le essenze degli alberi che dovranno essere piantumati contestualmente alla esecuzione delle opere, nonché la sistemazione delle aree di arredo urbano.-

Art. 13

Lungo i confini non edificati è obbligatoria la piantumazione di alberi ad alto fusto.-

Art. 14

La eventuale edificazione in arretrato dai confini nord-sud dovrà rispettare la distanza di mt. 10,00 dagli stessi.-

Art. 15

Le aree KM/3 e KM/4 sono riservate alla edificazione di edifici destinati ad attività integrative di supporto e di servizio dell'intera zona produttiva.-

E' obbligatoria la redazione di un progetto di massima da redigere in scala 1:200 e che dovrà realizzare le indicazioni di massima visualizzate nella Tav. 11, nel rispetto delle dimensioni planivolumetriche fissate alle tav. 4 e 9.-

L'altezza media massima consentita è di mt. 7,50 per due piani fuori terra.-

Art. 16

Le aree KM/1 e KM/2 dovranno essere redatte in collaborazione con il Comune di Lentini allo scopo di garantire la migliore integrazione delle attrezzature sociali che verranno definite, sentiti gli organismi sindacali dei lavoratori e le organizzazioni imprenditoriali.-

Art. 17

Nel rispetto delle norme generali di Pianificazione e di Regolamentazione edilizia vigenti nel Comune di Lentini, non è ammesso alcun tipo di locali ad uso residenziale.-

Art. 18

Il lotto n. 8 è riservato ad un insediamento per la esposizione, la vendita e la riparazione e manutenzione di veicoli a motore.-

La esatta utilizzazione dell'area verrà definita con progetto di massima a scala 1:200 che dovrà essere redatto dal richiedente dell'assegnazione del lotto e dovrà essere accessibile dalle due quote indicate nella tav. 4.-

Nella sistemazione generale, che potrà prevedere l'attuazione anche per parti, è ammessa anche un'area per distributori (Art. 26/f).-

Art. 19

Il lotto n. 7/1 è riservato ad un insediamento commerciale per la grande distribuzione.-

La esatta utilizzazione dell'area verrà definita con progetto di massima in scala 1:200 che dovrà essere redatto dal richiedente dell'assegnazione del lotto.-

Il parcheggio n. 11 è previsto in funzione dell'insediamento sul lotto n. 7/1 e dovrà essere compreso nella progettazione e nella realizzazione del complesso edilizio.-

ALLEGATO "B"

NORME DI ATTUAZIONE DELL'AGGLOMERATO "B6" DI PRIOLO GARGALLO IN CONFORMITA' AL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO APPROVATO CON D.A. n° 1724/92 DEL 06/11/1992.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art 1 Elementi costitutivi del P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato, gli
Elaborati e le tavole indicate di seguito:

Relazione Tecnica

- Tav. A0 - Previsione di P.R.G.
- Tav. A1 - Infrastrutture Territoriali esistenti
- Tav. A2 - Perimetrazione delle Aree Interessate e Ditte Catastali
- Tav. A3 - Planimetrie e Curve di livello
- Tav. P1 - Ipotesi di Assesso Territoriale
- Tav. P2 - Zonizzazione
- Tav. P3 - Viabilità e Servizi
- Tav. P4 - Planivolumetria
- Tav. P5A - Schema di Rete Idrica
- Tav. P5B - Scema di Rete Telefonica
- Tav. P6A - Schema di Rete Elettrica
- Tav. P6B - Schema della Rete Fognante e Acque Bianche
- Tav. P7A - Sezione Stradale "A-A"
- Tav. P7B - Sezione Stradale "B-B"
- Tav. P7C - Sezione Stradale "C-C"
- Tav. P7D - Sezione Stradale "D-D"
- Tav. P8 - Tipologie
- Tav. P9A - Profilo "A-A"
- Tav. P9B - Profilo "B-B"
- Tav. P9C - Profilo "C-C"
- Tav. P9D - Profilo "D-D"
- Tav. P9E - Profilo "E-E"
- Tav. P10A - Particolari Costruttivi Rete Fognante
- Tav. P10B - Particolari Costruttivi Rete Idrica ed Elettrica
- Tav. P10C - Particolari Costruttivi Acque Bianche

Art. 2 Applicazione del P.R.P.

Le presenti Norme hanno lo scopo di disciplinare l'attuazione del Piano Particolareggiato afferente la Zona per l'insediamento di Piccole Industrie, artigianato e deposito commerciali all'ingrosso prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Priolo Gargallo

- Art. 3** **Destinazione d'uso**
In questa zona, è ammessa la costruzione di edifici destinati ad attività produttiva in genere: a carattere industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso, in particolare sono consentite le sottoelencate destinazioni d'uso:
- attività industriali ed artigianato di tipo industriale
 - piccole industrie ed artigiana;
 - depositi e magazzini per attività Commerciale all'Ingrosso;
 - locali per la commercializzazione e la distribuzione di materiale all'ingrosso;
 - centri direzionali

- Art. 4** **Delimitazione dei lotti**
La delimitazione dei lotti indicata nella Tav. P4 è da ritenersi indicativa e non vincolante.
E' consentita l'unione di due o più lotti, come indicato nella Tav. P8 (tipologia), è consentito inoltre lo spostamento del confine dei lotti indicati nella tavola P4.

La normativa che si applica comunque per la delimitazione dei lotti è quella vigente nel piano A.S.I. e precisamente:

1) lotti tipo A

Lotti per attività industriali e per artigianato di tipo semindustriale:

- superficie massima del lotto mq 30.000
- superficie minima del lotto mq 6.000
- larghezza minima sul fronte strada ml 50.000

2) Lotti tipo B

Lotti per piccole industrie e per artigianato;

- superficie massima del lotto mq 6.000
- superficie minima del lotto mq 2.000
- larghezza minima sul fronte strada ml 30.000

I lotti riportati nella tavola P4 con superficie inferiore a quella minima riportata nelle sopraccitate tabelle potranno comunque essere realizzati in deroga con la superficie indicata nelle tabelle dimensionali.

Nel caso di lottizzazione in due e in quattro lotti l'impianto planovolumetrico da assumersi deve essere quello indicato nella tavola di progetto P8.

- Art. 5** **Superficie coperta max**
Le aree possono essere coperte nella misura dei 2/3 della superficie del lotto, nel computo della superficie coperta non devono essere considerate le aree occupate da piloni, tubazioni aeree, nastri trasportatori, silos, cabine elettriche e tettoie per parcheggi.

- Art. 6** **Altezze max**
Le altezze minime e massime degli edifici e degli impianti sono determinate in base alle esigenze tecniche di processo e di lavorazione.

- Art. 7** **Distanze delle strade**

Le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni a protezione delle strade, sono stabilite come appresso indicato:

- a) sulla strada Statale m. 20,00;
- b) sulle strade principali di piano m. 20,00;
- c) sulle strade a fondo cieco m. 10,00.

Art. 8 Recinzioni

Le recinzioni di tutti i lotti dai cigli delle strade previste dal Piano o da strade esistenti devono essere arretrate di metri 5,00; mentre dalle sedi esistenti o previste da binari ferroviari mt 6,00 dalla più vicina rotaia (Vedi D.P.R. n. 753 dell'11/7/1980).

Art. 9 Distanza dalle ferrovie

La distanza dalle edificazioni dalla ferrovia è stabilita in mt. 30,00 dalla più vicina rotaia (Vedi sopraccitato D.P.R. 753/980).

Art. 10 Distacco tra edifici

La distanza da osservarsi tra le edificazioni all'interno dei lotti sono così stabilite:

- i fabbricati che si prospettano più di 30,00 ml devono distare l'uno dall'altro per una misura almeno uguale alla metà della somma delle loro altezze e comunque non inferiore a mt. 10,00;
- in tutti gli altri casi la distanza minima è di mt. 10,00.

Art. 11 Parcheggi

I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere all'interno dei rispettivi lotti apposito spazio da destinare a parcheggio in rapporto con il numero dei dipendenti presenti in ogni turno è tale da escludere la occupazione delle sedi stradali o dalle aree destinate ad altri servizi.

Le aree destinate a parcheggi non possono comunque essere inferiori ad 1/10 della superficie coperta, e devono essere calcolati in misura non inferiore di mq. 5 per dipendente.

Per i magazzini destinati alla commercializzazione all'ingrosso di prodotto i parcheggi non devono essere inferiori al 30% della superficie coperta.

Similmente tali progetti dovranno prevedere un locale attrezzato per pronto soccorso.

Art. 12 Locali connessi

E' consentito che una parte dei fabbricati da realizzare o realizzati venga destinata alla commercializzazione della propria produzione purchè in misura non superiore al 35% della superficie coperta dei fabbricati stessi.

Art. 13 Locali per mense

Nei progetti di nuove Industrie da ubicare può essere predisposto entro il lotto apposito spazio per l'eventuale costruzione di un locale mensa con cucina che se previsto deve avere una superficie netta interna di pavimentazione non inferiore a 1,5 mq. per ogni persona prevista in fabbrica durante il turno di giorno.

Art. 14 Demolizione e Ricostruzione

Possono essere rilasciate autorizzazioni di demolizione ricostruzione ed ampliamento degli impianti e/o fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano Regolatore Particolareggiato nel rispetto della disciplina delle voci contemplate nelle presenti norme.

Art. 15 Abitazioni

Sono ammessi fabbricati per abitazione in misura non superiore a 20 mc. per ogni mq di lotto ind.le unicamente ad uso personale la cui presenza permanente nell'ambito dell'azienda è indispensabile.

Art. 16 Servizi Generali

Sono ammessi altresì fabbricati per servizi generali nella misura ritenuta indispensabile per l'attività di fabbrica (Uffici Direzionali, Uffici Tecnici, Uffici Amministrativi, Sale riunioni, magazzini, depositi, servizi igienici, spogliato etc.).

Art. 17 Locali per depositi connessi

Sono consentiti insediamenti per magazzini-deposito connessi ad attività commerciale nel rispetto della disciplina delle voci contemplate nel presente articolo 11.

