

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 2019/2022
Giudice relatore: Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione promossa da: PRISMA SPV S.R.L.

Contro:

██
██

ALLEGATO 6.1
STRALCIO P.R.G.



COMUNE DI AUGUSTA

Ufficio Tecnico

IL TECNICO RESPONSABILE
[REDACTED]

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE**

TAV. 4 - Zonizzazione (AUGUSTA)
Scala 1: 5.000 (come dal D.R. 8.7.1971 n. 172)


















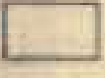
30.11.1968

L'ING. CAPO PROG. [REDACTED]

VISIO IL SINDACO [REDACTED]

[REDACTED]



	Edificio monumentale
	Zona del centro storico - A/1 : <u>mc/mq.5</u>
	Zona edificata - B/1 e B/2 : <u>mc/mq.6</u>
	Zona d'espansione - C/1 : <u>mc/mq.6</u>
	Zona d'espansione - C/2 : <u>mc/mq.1</u> (ST. S. L. ...)
	Zona portuale e industriale - P - D : <u>mc/mq.15</u>
	Zona militare - M
	Zona attrezz. e impianti - F : <u>mc/mq.15</u>
	sportivi
	turistico alberghieri
	ospedalieri
	parco pubblico
	verde di rispetto
	scolastici
	altri impianti
	Cimitero
	" (ex-D) : <u>mc/mq. 0,02</u>
	" (ex-C/2) : <u>mc/mq. 0,01</u>



Esec. Imm. 219/22: Prisma SPV S.r.l. contro [REDACTED]
Stralcio Tav. 4 - P.R.G. del Comune di Augusta



NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

DEL COMUNE DI AUGUSTA



~~ALLEGATO N. 7
alle Del. Cons. del P.C.
n. 22 del 18.3.1973~~

~~IL SEGRETARIO CAPO~~

PARTE II
DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art.20 - Osservanza del Piano Regolatore Generale.

In conformità all'Art.1 della Legge 19-11-1968 n.1187, tutto il territorio comunale è interessato per allineamento e per azionamento al P.R.G., nei modi indicati dalle allegate planimetrie scala 1/25.000 e 1/5.000.- A mente dell'Art.11 della Legge 17-8-1942 n.1150, modificata dall'Art.4 della Legge 6-8-1967 n.765, i proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni le linee e le prescrizioni di zona, indicate dal P.R.G., la cui validità ha durata indeterminata.

Art.21 - Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Il P.R.G. è attuato a mezzo di :

- a)- piani particolareggiati di cui agli Artt.13 e 14 della Legge 17-8-1942 n.1150, con le prescrizioni in essa contenute;
- b)- piani di lottizzazione, corredati da convenzione d'urbanizzazione, come indicato nell'Art.8 della Legge 6-8-1967 n.765;
- c)- allineamenti ed altimetrie assegnate dall'Ufficio Tecnico Comunale nelle zone del centro abitato, come definito dalla Deliberazione G.M. 1036/1967, ratificata dal Consiglio Comunale;
- d)- adempimento delle norme edilizie contenute nel presente Regolamento Edilizio.

Art.22 - Prescrizioni particolari.

In conformità a quanto disposto dall'Art.17 della Legge 6-Agosto 1967 n.765, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metroquadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a ml.25, non possono realizzarsi edifici con volumi ed altezze superiori, se non previa approvazione di piano part.

colareggiato o di lottizzazione esteso all'intera zona, con annesso piano planivolumetrico.

In conformità all'Art.18 della legge 6-8-1967 n.765, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metroquadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

In conformità all'Art.19 della legge 6-8-1967 n.765, integrato dal Decreto Ministeriale del 1° Aprile 1968, fuori dai centri abitati definiti con deliberazione G.M. 1036 / 1967 ratificata dal C.C. e dagli insediamenti previsti dal P.R.G. dovranno osservarsi nella edificazione di edifici o manufatti di qualsiasi altro genere le seguenti minime distanze dal ciglio stradale : ml.60,00 per strade di tipo "A"; ml.40,00 per strade di tipo "B"; ml.30,00 per strade di tipo "C"; ml.20,00 per strade di tipo "D". Per maggiori ragguagli, si rimanda al citato D.M. 1-4-1968.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici di qualsiasi natura e destinazione, il Comune potrà, senza ricorrere al Piano particolareggiato o di lottizzazione, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi.

Quando anche una sola parte d'un edificio o di una zona edificabile inclusa nel centro abitato siano esposte alla pubblica vista e ne derivi un deturpamento dell'ambiente urbano, a giudizio insindacabile del Comune, questi avrà la facoltà di imporre i provvedimenti atti ad eliminare l'inconveniente, fissandone i termini. Nel caso d'inadempienza, il Comune potrà procedere d'ufficio, a carico dei proprietari.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.23 - Indicazione delle zone.

In conformità all'Art.17 della legge 6-8-1967 n.765 integrate dal D.M. del 2-4-1968, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee :

ZONE A, costituite da agglomerati urbani o da porzioni di essi aventi carattere storico, artistico od ambientale, incluse le aree immediatamente circostanti dotate delle medesime caratteristiche.

ZONE B, costituite da agglomerati urbani diversi dai precedenti, con occupazione della superficie fondiaria della zona superiore ad 1/8 e con densità territoriale superiore a 15.000 mc/ha.

ZONE C, costituite da terreni destinati a nuovi complessi insediativi od edificati con limiti inferiori ai precedenti.

ZONE D, destinate a nuovi insediamenti industriali e simili.

ZONE E, destinate all'agricoltura, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo - il frazionamento della proprietà richieda insediamenti del tipo "C".

ZONE F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

In aggiunta alle predette zone, il territorio comunale viene altresì suddiviso in :

ZONE H, costituite da notevoli vestigia archeologiche.

ZONE M, di preminente interesse militare.

ZONE P, destinate ad attrezzature portuali.

Le zone A, B, C vengono ulteriormente suddivise nelle categorie A/1 - A/2 - B/1 - B/2 - C/1 e C/2, come appresso specificato.

Art.24 - Ubicazione e delimitazione delle zone.

ZONE A/1 - comprendono l'isola di Augusta, dalla porta Spagnola ai corpi di fabbrica ubicati a Sud della Via Rotonda, inclusi, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.

ZONE A/2 - comprendono la penisola di Brucoli ed i suoli edificabili delimitati dalla prevista strada di circonvallazione dell'abitato di Brucoli, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.

ZONE B/1 - comprendono i rioni Terravecchia e Paradiso nell'isola di Augusta, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.

ZONE B/2 - comprendono i rioni Borgata-Stazione, Dogali e Corso Croce, il cui perimetro coincide con quello delimitante il centro abitato indicato nella deliberazione G. M. 1036/1967, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.

ZONE C/1 - comprendono i suoli edificabili risultanti dal prosciugamento della salina comunale Regina e delimitati dalle zone B/2, dalla S.P.61 e dal Golfo Xifonio, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.-



ZONE C/2 - comprendono la parte del territorio comunale de-
limitata a Nord dal confine con il Comune di Carlentini in
contrada Agnone, ad Est dalla costa jonica svolgentesi da
Agnone fino a Capo S.Croce, a Sud dalla zona militare di
Punta Izzo e ad Ovest dalla predetta zona militare, dal Gol-
fo Xifonio, dalla S.P.61, dalla S.C.16, dalla linea ferro-
viaria fino alla Stazione di Brucoli, dalla S.P.57 e suoli
limitrofi fino al bivio con la S.S. 114 e da questa fino
ad Agnone, salvo le altre zone di diversa destinazione com-
prese nello stesso perimetro.

ZONE D - comprendono gli insediamenti industriali ubicati
nell'isola amministrativa di S;Cusumano e del Cugno; i suo-
li ubicati a Sud della Strada Provinciale 3 e nelle contra-
de Ogliastro e Luogo Grande; gli insediamenti ed i suoli
ubicati a cavallo della S.P. 3 e della S.S. 193, fino ad un
raggio di circa Km.2 dal Bivio Fontana, come meglio indica-
to in planimetria.

ZONE E - comprendono le parti del territorio non altrimen-
ti indicate.

ZONA F - la loro ubicazione è rilevabile dalla planimetria.

ZONE H - comprendono le località di Megara Hiblaca e del
Mulinello.

ZONE M - la loro ubicazione è rilevabile dalla planimetria.

ZONE P - comprendono la zona del Porto Commerciale delimita-
ta dal Fiume Mulinello, dalla S.S. 193 e dalla zona milita-
re dell'idroscalo; l'area delle saline delimitate dalla pre-
detta zona militare, dalla S.S. 193, dalla zona B; tutto il
versante occidentale dell'isola di Augusta, salvo le altre
zone.

Art.25 - Destinazione delle zone.

ZONE A/1 e A/2 - sono destinate prevalentemente all'abita-
zione permanente, con le attività connesse, come consentito
dalla legge. Gli edifici monumentali in esse comprese non
potranno subire variazioni di forma o di volume; vi saranno
consentite operazioni di risanamento conservativo o nuove
costruzioni.

ZONE B/1 e B/2 - sono destinate prevalentemente all'abita-
zione permanente, con le attività connesse, come consenti-
to dalla legge; vi saranno consentite ricostruzioni e nuove
costruzioni.

ZONE C/1 - sono destinate all'immediata espansione urbana a
carattere permanente, con le attività connesse, come consen-
tito dalla legge.

ZONE C/2 - sono destinate all'espansione urbana di carattere stagionale, agli insediamenti turistici e possono, quindi, comprendere tanto le abitazioni, quanto gli edifici di tipo turistico-ricreativo-alberghiero, con esclusione di quelli artigianali, industriali, commerciali, e, comunque, non connessi con la destinazione della zona.

ZONE D - sono destinate agli insediamenti industriali di vario tipo, inclusi quelli di tipo artigianale; la relativa ubicazione rispetto ai centri abitati sarà regolata dalla legge specifica; vi sono esclusi gli edifici per abitazione (salvi i servizi di guardiania), indipendentemente dal tipo di industria.

ZONE E - sono destinate all'agricoltura e vi sono consentite le costruzioni ad esclusivo servizio dei fondi agricoli; al medesimo regime sono sottoposte anche le zone agricole destinate dal P.R.G. all'espansione industriale, fintantochè manterranno l'originaria destinazione.

ZONE F - sono destinate agli impianti di tipo sportivo, ospedaliero, turistico-alberghiero, ricreativo, culturale, scolastico e comunque attinenti al pubblico interesse ed alla funzionalità dei centri abitati; comprendono, altresì, le zone a verde pubblico e a verde di rispetto, in cui è vietata qualsiasi costruzione ed a verde cimiteriale, ove la edificazione è soggetta alla Legge sanitaria. In tutte le predette zone sono vietati gli edifici per abitazione.

ZONE H - sono destinate alla tutela del patrimonio archeologico e l'edificazione in esse è soggetta alla competente Soprintendenza.

ZONE M - a norma dell'Art.10 della legge 6-8-1967 n.765, sono esenti dalla presente regolamentazione, in quanto destinate alla difesa nazionale; nel caso di dismissione, assumeranno la destinazione delle zone limitrofe, salvo diversa disposizione.

ZONE P - sono destinate alle attività portuali di carattere commerciale e comprendono gli edifici atti al loro idoneo svolgimento, ad eccezione di quelli destinati ad abitazione o ad industria.

TITOLO III - NORME EDILIZIE DI ZONA.

Art.26 - Limiti di densità edilizia.

ZONE A/1 e A/2 - norma dell'Art.7 del D.M. 2-4-1968 integrativo dello Art.17 della Legge 6-8-1967 n.765, la massima densità fondiaria consentita è di 5 mc/mq. (50.000 mc/ettaro); per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità non debbono

superare quelle preesistenti, senza tenere conto delle soprastrutture recenti prive di valore storico-artistico.

ZONE B/1 e B/2 - norma dell'Art.7 del D.M. 2-4-1968 integrativo dello Art.17 della Legge 6-8-1967 N° 765, la massima densità fondiaria consentita per demolizione e ricostruzione di singoli edifici è quella relativa ai Comuni al di sotto di 50.000 abitanti e perciò pari a 5 mc/mq (50.000 mc/ettaro); per le nuove costruzioni su aree libere in precedenza, è ammessa la densità massima fondiaria di 6 mc/mq (60.000 mc/ettaro).

ZONE C/1 - tenuto conto della combinata applicazione delle norme contenute nel D.M. 2-4-1968 integrativo della Legge 6-8-1967 n.765, la massima densità fondiaria consentita è di 5 mc/mq (50.000 mc/ettaro).

ZONE C/2 - la massima densità fondiaria consentita è di 1 mc/mq (10.000 mc/ettaro).

ZONE D - la massima densità fondiaria consentita è di 1,5 mc/mq. (15.000 mc/ettaro).

ZONA E - a norma dell'Art.7 del D.M. 2-4-1968 integrativo della Legge 6-8-1967 n.765, la massima densità fondiaria consentita è di 0,03 mc/mq (300 mc/ettaro).

ZONE F - premesso che a norma dell'Art.3 del D.M. 2-4-1968 integrativo dell'Art.17 della Legge 6-8-1967 n.765 la dotazione minima, inderogabile di spazi pubblici o per attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio - con esclusione delle sedi viarie - è fissata in mq. 18 per abitante e premesso che a norma del predetto articolo ad ogni abitante da insediare compete la superficie terrena abitabile massima 30 mq. (pari a 100 mc. vuoto per pieno), la ripartizione dei predetti mq. 18 per abitante avviene come appresso indicato :

- a)- mq. 4,50 per asili nido, scuole materne e dell'obbligo.
- b)- mq. 2,00 per edifici religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, pubblici servizi (P.T., protezione civ. ecc.).
- c)- mq.9,00 per parchi, impianti sportivi e spazi per gioco, con eccezione delle fasce verdi lungo le strade.
- d)- mq. 2,50 per parcheggi (anche su vari livelli) in aggiunta alle superfici di cui all'Art.18 della legge N° 765).

ZONE H - la massima densità fondiaria consentita è di 0,5 mc/mq (5.000 mc/ettaro).

ZONE P - la massima densità fondiaria consentita è di 1,5 mc/mq (15.000 mc/ettaro).-

Art.27 - Limiti di altezza degli edifici

Ferme restando le densità fondiariae fissate nel precedente Art.26, saranno consentite nelle diverse zone le seguenti massime altezze :

ZONE A/1 - pianterreno e tre piani, comunque non superiori a ml.14,50. Per le eventuali nuove costruzioni o trasformazioni da eseguirsi in aderenza o di fronte agli edifici monumentali indicati nella Tav.4, non potrà superarsi l'altezza dei predetti edifici monumentali; su ambo i lati della Via Principe Umberto compresa tra la Via Garibaldi e Via Roma o lungo il perimetro della Piazza Duomo e sue aderenze, le altezze degli edifici da modificare, sopraelevare o ricostruire totalmente rimarranno eguali alle preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture d'epoca recente.

ZONE A/2 - pianterreno e due piani, comunque non superiori a ml. 7,50.

ZONE B/1 - pianterreno e quattro piani, comunque non superiori a ml.18,00.

ZONE B/2 - pianterreno e cinque piani, comunque non superiori a ml.21,50.

ZONE C/1 - pianterreno e otto piani, comunque non superiori a ml.32,00.-

ZONE C/2 - pianterreno e un piano, comunque non superiori a ml. 7,50.-

ZONE D - pianterreno e un piano, comunque non superiori a ml. 7,50.-

ZONE E - pianterreno e un piano, comunque non superiori a ml. 7,50.

ZONE F - pianterreno e due piani, comunque non superiori a ml. 11,00.-

ZONE H - pianterreno, comunque non superiore a ml. 4,00.

ZONE P - pianterreno e un piano, comunque non superiori a ml. 7,50.-

Art.28 - Limiti di distanza tra i fabbricati

In conformità all'Art.9 del D.M. 2-4-1968 integrativo dell'Art.17 della Legge 6-8-1967 n.765, le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone sono le seguenti :

ZONE A - quelle tra gli edifici preesistenti in caso di risanamento e ricostruzione, senza tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente e prive d'interesse storico, artistico, ambientale.



ZONE B - ml.10,00 minimo assoluto tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

ZONE C/1 - distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche nel caso di una sola parete finestrata per edifici fronteggianti oltre ml.12. Salvo quando prescritto nell'ultimo comma del citato articolo, le minime distanze tra fabbricati tra cui siano interposte strade a traffico veicolare, saranno pari alla larghezza stradale maggiorata di :

- ml. 5,00 per lato, per strade inferiori a ml.7,00
- ml. 7,50 per lato, per strade comprese tra ml.7,00 e 15,00.
- ml.10,00 per lato, per strade larghe più di ml.15,00.

ZONE C/2 - tenuto conto che i corpi di fabbrica (portanti o a carattere decorativo, ornamentale etc.) non possono distare meno di ml.5,00 dai confini del lotto, la minima distanza è di ml.10,00, anche nel caso di pareti non finestrate.

ZONE D - E - F - H - P - Valgono le norme per le zone B.-

Art.29 - Minima distanza dalle strade

Salvo quanto prescritto dal precedente Art.22, secondo comma, in merito all'edificazione fuori dei centri abitati e dei nuovi insediamenti residenziali, la minima distanza dalle strade di qualsiasi ordine per gli edifici di cui alle zone C/2 ed F è fissata nel minimo assoluto di ml.10; le distanze in corrispondenza di incroci saranno computate sulla base dei ml.10, in analogia all'Art.5 del D.M. 1 Aprile 1968, integrativo dell'Art.19 della legge 6-8-1967 numero 765.

Art.30 - Minima superficie dei lotti per le zone C/2

Essa resta fissata in mq. 1.200, con fronte minimo di ml. 25,00; la superficie coperta, inclusi sporti, terrazze, coperte, verande, garages etc., non potrà superare un quarto della superficie totale.

Ai soli fini della minima superficie dei lotti e del fronte minimo e ferma restando l'osservanza dei precedenti Art. riferiti alle ZONE C/2, sono fatti salvi i lotti acquistati con regolare atto registrato in data anteriore al 16 Dicembre 1968.

Art.31 - Edificazione in fregio a zone panoramiche

Ai fini di preservare il godimento del panorama in particolari zone del territorio comunale, tutti i fabbricati da erigersi in qualsiasi zona non potranno avere la coper

tura più alta del piano viario delle seguenti strade o spazi pubblici :

Nell'Isola di Augusta : Giardini pubblici di levante, Via Xifonia fino all'innesto con Via Reno, Via Reno, Piazza delle Grazie, Via Marina Levante, Via Xifonia fino all'innesto con la predetta via, Lungomare Paradiso; per il litorale di levante.
Via X Ottobre, per il litorale di ponente.

Sul Monte Tauro : per il versante orientale SC.5 dall'innesto con la SC.6 all'innesto con la SC.14; per il versante occidentale SC.15 fino all'innesto con la S.P.61; S.P.61 fino all'innesto con la SC.6; S.P.61 dall'innesto con la SC.17 all'innesto con la SC.2 e da questa fino all'innesto con la SC.3.

In contrada Gesira : la strada che circonvalla il canale di Brucoli dal ponte in previsione fino alla foce del canale.

In contrada S.Calogero : la SS.114 dall'attraversamento con il torrente omonimo al bivio con Lentini, lungo il versante a valle.

La medesima prescrizione è valida per le recinzioni lungo i cigli delle predette strade, per cui esse potranno essere in muratura piena fino all'altezza massima di cm.50 sul piano viario, la rimanente parte essendo con paletti metallici e rete metallica.

Art.32 - Spazi pubblici nelle zone

In conformità agli artt.4 e 5 del D.M. 2-4-1968 ad integrazione della Legge 6-8-1967 n.765, debbono osservarsi le seguenti minime quantità di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, relativamente alle superfici di zona :

ZONE A e B : quelle che potranno reperirsi, nei limiti già enunciati dal precedente Art.26, varranno in misura doppia dell'effettiva.

ZONE C/1 - vedi Art.26

ZONE C/2 - mq.12/abitante, di cui almeno 4 mq. per scuole.

ZONE D - non inferiore del 10% della totale superficie, escluse le sedi viarie.

ZONE E - non inferiore a mq 6 per abitante.

ZONE F - per l'istruzione media superiore 1,5 mq/abitante. Per attrezzature sanitarie ed ospedaliere 1 mq/abitante. Per parchi pubblici urbani o territoriali 15 mq/abitante.--

Art.33 - Cavedi e cortili

I cavedi ed i cortili sono ammessi solo nelle zone A e B, di cui al precedente Art.25; più in particolare, nelle zone A essi avranno il lato minimo non inferiore a ml.4,00 e la loro superficie non sarà inferiore ad 1/8 delle superfici che vi prospettano; nelle zone B essi avranno il lato minimo non inferiore a ml.5, e la loro superficie non sarà inferiore ad 1/4 delle superfici che vi prospettano. La lunghezza delle pareti e dei lati di cavedi e cortili prescinderà dalle rientranze inferiori a ml. 1, che non andranno a favore del computo.

Nei cavedi è vietata qualsiasi costruzione. Due cavedi limitrofi equivarranno ad unico spazio - con i derivanti vantaggi - a condizione che ciò risulti da convenzione perpetua tra i proprietari, con impegno che il cavedio originatosi sia unico e che il relativo confine sia delimitato da una rete metallica, su muretto non superiore a un metro lineare.-