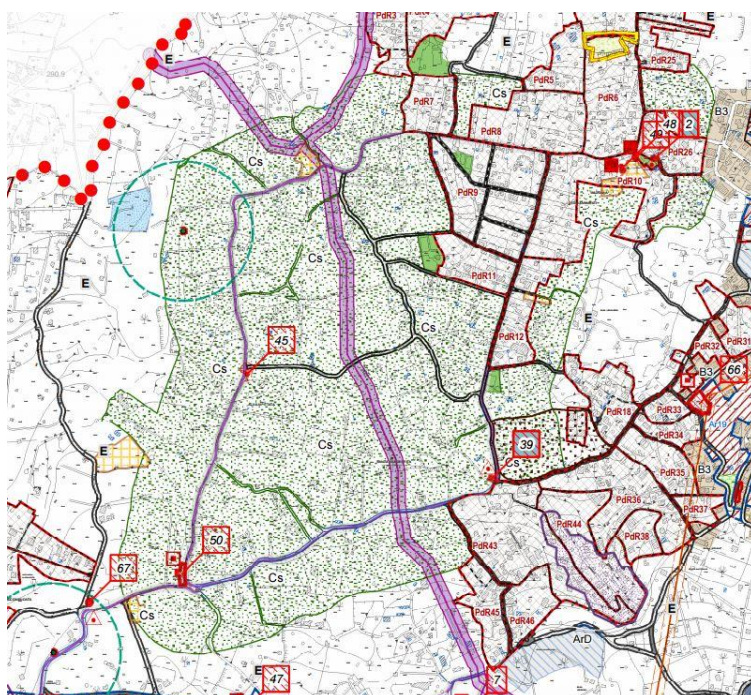




CITTA' DI MISTERBIANCO

Città Metropolitana di Catania



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DELLE ZONE Cs “LE AREE PEREQUATE PER LA RESIDENZA STAGIONALE NELL'AGRO” PREVISTE DAL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DELLE ZONE Cs

“LE AREE PEREQUATE PER LA RESIDENZA STAGIONALE NELL'AGRO” PREVISTE DAL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE.

Il Comune di Misterbianco, a seguito del nuovo Piano Regolatore Generale, divenuto efficace ed esecutivo ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art.54 della L.R. 13 agosto 2020 n.19 e ss.mm.ii, giusta Delibera di Consiglio Comunale n.60 del 29/11/2023, ha posto in essere una nuova modalità attuativa dello strumento operativo generale di governo delle trasformazioni urbanistiche nel territorio, fondata sulla perequazione urbanistica applicata - oltrech  a specifici ambiti/comparti (Ar, ArD)- anche ad alcune zone territoriali individuate ed enucleate quali “Cs - *Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro*”.

Le presenti Direttive intendono fornire, pertanto, indicazioni operative e chiarimenti procedurali per la realizzazione degli interventi – soprattutto di quelli di nuova costruzione ed urbanizzazione – in dette zone le cui modalit  di attuazione sono, nondimeno, precisate all'articolo 69 delle Norme Tecniche parte integrante del PRG, qui di seguito compendiate.

ZONA Cs. Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro.

Trattasi di aree extraurbane di insediamento a carattere stagionale estensivo ed edifici spontanei scarsamente strutturati, nelle quali si applica la perequazione urbanistica, attribuendo il diritto ad una edificabilit  minima territoriale al fine di ottenere la cessione delle aree da destinare ad uso pubblico.

Tali aree - gi  in parte zone Es (Agricole speciali) destinate prevalentemente ad edilizia stagionale nella zona della Chiesa della Madonna degli Ammalati, sono impegnate oggi da edilizia sparsa e caratterizzata da una agricoltura solo residuale nonch  da pregevoli connotati paesaggistici ambientali. La destinazione de qua risponde, peraltro, anche alle richieste formulate negli indirizzi programmatici di cui alle “Direttive generali per la revisione e rielaborazione generale del P.R.G. ex art.3 L.R. 15/91”, adottate con delibera del Consiglio Comunale n.57 del 17/12/2008, ove espressamente si indica come obiettivo del nuovo P.R.G. la regolamentazione urbanistica della zona di Madonna degli Ammalati, caratterizzata ad oggi da densit  edilizia di circa 0,15 mc/mq.

1. ATTUAZIONE DELLE ZONE CS

- Con singola concessione per residenze unifamiliari;
- Con Piani Attuativi.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità superficiale fondiaria $I_{sf} = 0,06 \text{ mq/mq}$ relativo alla superficie lorda di piano compresi eventuali portici e/o verande in relazione all'estensione complessiva del fondo;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 4,50 \text{ m}$ per fabbricati ad una elevazione fuori terra;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 1$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a $10,00 \text{ m}$.
 - b-dai confini del lotto: $5,00 \text{ m}$; è consentita la costruzione in aderenza al confine nel caso di lotti con larghezza inferiore a $18,00 \text{ m}$ sul cui confine insistono edifici limitrofi, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
 - c-dai confini stradali: come da D.M. 1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni;
- Lotto minimo edificabile: $= 3.000 \text{ mq}$;
- Indice di piantumazione: $I_p = 80 \text{ P/ha}$.

Distanze

- a-dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a $10,00 \text{ mt}$;
- b-dai confini del lotto $= 5,00 \text{ mt}$;
- c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68;

Destinazioni d'uso consentite:

La destinazione è del tipo residenziale stagionale. Sono ammesse strutture agroturistiche e di ristorazione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche delle costruzioni esistenti.

Non sono consentiti gli interventi di cui all'art.22 della L.R. 71/78 e s.m.i..

Interventi consentiti.

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici per le esigenze e le pertinenze delle abitazioni, tali, comunque, da inquadrarsi nei limiti di un rapporto adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze della residenza, ove la stessa preesista e sia regolarmente assistita da atto amministrativo; nonché

ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo, ampliamento e nuova costruzione se consentiti dall'indice edificatorio fondiario di zona.

Sono consentite in dette zone, a carattere pubblico e/o privato, destinazioni relative alla realizzazione di attrezzature turistico - ricettive e ricreative, complessi a rotazione d'uso, ristoranti, discoteche e similari, nonché impianti sportivi annessi alle strutture ricettive. Per tali interventi si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

Per i complessi insediativi chiusi ad uso collettivo si applicano le disposizioni di cui all'art.15 della L.R. 71/78. Non è, altresì, consentita la destinazione industriale o artigianale nociva.

Tipologie consentite.

Costruzioni mono o plurifamiliari isolate

Copertura a falde inclinate con manto di copertura in coppi siciliani, pendenza non superiore al 35%.

Prescrizioni particolari.

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.L. 22 gennaio 2004 n.42 saranno comunque sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza.

Note particolari.

Per il rilascio della concessione:

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.
- In tutte le attività edilizie di cui al presente articolo, deve essere realizzata, a cura e spese dei proprietari, la viabilità necessaria all'accesso al lotto.
- Le opere di urbanizzazione primaria, nelle quantità minime di legge, per gli interventi di nuova edificazione vanno dimensionate rapportando un abitante per ogni 25 mq di superficie lorda da realizzare; esse vanno destinate a parcheggio pubblico, da creare in fregio a strada pubblica o da rendere tale nei modi di legge, e realizzate interamente a carico del richiedente la concessione; la dimensione minima funzionale del parcheggio anzidetto non deve essere, in ogni caso, inferiore a mq 40.

Tali opere sono soggette alla preventiva approvazione del Comune e degli Enti di tutela preposti, nonché al collaudo del Comune stesso.

Laddove il PRG preveda allargamento stradale o viabilità di nuova previsione ricadente in zona Cs o perimetralmente ad essa, dette infrastrutture sono da realizzarsi, in regime perequativo, a carico dei frontisti la strada di che trattasi.

Ulteriori prescrizioni.

In ottemperanza alle previsioni dello studio di compatibilità idraulica (ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni, di cui al Decreto del Presidente della Regione Siciliana D.P. n.47 /Serv.5°/SG/2016) redatto a seguito di nota del G.C. di Catania prot. n.151174 del 04.08.16, nella sottozona Cs ogni nuovo progetto dovrà prevedere *in funzione della dimensione, l'adozione di pavimentazioni permeabili, superfici sterrate inerbite o con grigliati in calcestruzzo inerbiti e masselli porosi inerbiti, fino alle trincee di infiltrazione, bacini di infiltrazione e sistemi sotterranei di infiltrazione con pozzi perdenti, caditoie stradali.*

Sono consentiti aggetti e sporti in ferro pieno, in legno, e in pietra bianca o lavica, escluso in qualsiasi forma l'uso del calcestruzzo armato e di qualsiasi opera in cemento a vista neanche per le copertine di muretti o fissaggio di reti e pali di recinzione.

Le falde di copertura possono fuoriuscire dal volume dell'edificio soltanto lungo i lati ove sgrondano, e ciò solo nel caso in cui non vi siano due lati consecutivi del tetto che sgrondano.

Sono ammesse grondaie e tubazioni a vista solo se di metallo ed a sezione senza piegature, ciò solo se curvate.

Materiali di rivestimento, modanature, elementi decorativi e coloriture dovranno essere consoni all'ambiente ed alla tradizione costruttiva tipica del luogo e della zona Etnea Rurale versante SUD.

Il progetto dovrà essere corredato da fotografie indicanti sia i colori che la manifattura con cui verrà rifinita la costruzione, prelevate da costruzioni individuate su mappa.

Nelle aree interessate la morfologia del terreno ed in particolare i terrazzamenti, l'impianto arboreo esistente e le emergenze naturali del terreno non possono essere modificate, tranne che per l'area occupata dalla costruzione.

Le vie di accesso dovranno pertanto seguire l'andamento del terreno essere realizzate con la stessa tipologia dei terrazzamenti, lasciate a terreno naturale o trattate con materiali che non ne consentano la pavimentazione (Cemento, Conglomerato bituminoso, etc...) ed in particolare le acque piovane debbono trovare naturale drenaggio in sito, senza interessare in alcun modo la pubblica viabilità.

L'inizio dei lavori per la costruzione potrà essere autorizzato solo dopo:

- aver depositato documentazione fotografica riguardante la avvenuta coltivazione del terreno e la piantumazione di essenze d'alto fusto di tipo mediterraneo della zona dell'Ulivo nella quantità di 1 ogni 100 mq.
- aver realizzato l'impianto fognario.

Non è consentita la realizzazione di serbatoi di accumulo in aderenza agli edifici. Gli stessi dovranno essere posizionati a distanza di sicurezza dagli scarichi e dimensionati in base alle esigenze del fondo agricolo.

Per i serbatoi idrici già realizzati non è consentito il cambio di destinazione d'uso tranne nei casi in cui rientri nella volumetria ammissibile.

È consentita la realizzazione di un piano interrato in ampliamento rispetto alla proiezione verticale del perimetro del piano terra per una larghezza non superiore a m 2,50 da ogni lato. Eventuale intercapedine di isolamento dovrà essere realizzata all'interno del citato ampliamento di m 2,50. Infine, la distanza dai confini e dalle altre costruzioni si misura dal perimetro della costruzione f.t

Nella scivola di accesso al piano interrato non è consentita la realizzazione di aperture nelle pareti dell'edificio delimitanti la scivola ad eccezione di quella strettamente necessaria all'ingresso dei mezzi.

Non sono ammessi locali tecnici in sopraelevazione a meno del solo torrino scala.

2. INDIRIZZI ATTUATIVI

Preliminarmente, giova sottolineare che l'art.69, come sopra riportato, delle Norme di Attuazione del Piano vigente - nel regolamentare la SOTTOZONA Cs "Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro" -prevede la possibilità di operare "con singola concessione¹ per residenze unifamiliari".

Le modalità d'intervento prevedono, negli altri casi (residenze plurifamiliari), la redazione di Piani Attuativi con superficie minima di intervento fissata oggi dall'art.30² della L.R. 19/20 al comma 11.

Al fine, tuttavia, di agevolare le dinamiche insediative e di contemplare la necessaria integrazione con quanto introdotto nell'ordinamento regionale dalla nuova legge di governo del territorio L.R. n.19/20, si ritiene opportuno meglio esplicitare le possibilità di intervento diretto anche nel caso di residenze plurifamiliari.

Nello specifico, fermo restando la dimensione minima del lotto edificabile pari a tremila metri quadrati, si opererà:

- ✓ nel caso di **residenze unifamiliari** con modalità attuativa diretta (Permesso di Costruire), con l'obbligo di realizzare un unico corpo di fabbrica.
- ✓ nel caso di **residenze plurifamiliari**:
 - per estensioni inferiori a 6 mila metri quadrati, e fino alla soglia minima di tremila metri quadrati, mediante permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 20³, comma 1, della legge regionale n.16/2016 ove ne ricorrano le condizioni, con l'obbligo di realizzare un unico corpo di fabbrica e un massimo di due unità abitative.
 - per estensioni superiori a 6 mila metri quadrati a mezzo di piano attuativo

¹ Oggi Permesso di Costruire

² Art. 30 - **Contenuti del piano particolareggiato attuativo (PPA)** - (modificato e integrato dall'art. 5 della L.R. 27/2024)
..... omissis

11. L'estensione minima dei PPA non può essere inferiore a 10 mila metri quadrati per consentire il raggiungimento dell'unità minima funzionale delle opere di urbanizzazione secondarie da cedere previa stipula di convenzione. Tuttavia, per documentati motivi, è ammessa un'estensione inferiore a 10 mila metri quadrati fino a mille metri quadrati. In tal caso le aree da cedere al comune saranno calcolate a norma di legge, in riferimento all'effettiva estensione del PPA. Per estensioni inferiori a 5 mila metri quadrati, e fino alla soglia minima di mille metri quadrati, si applica il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 20, comma 1, della legge regionale n. 16/2016 ove ne ricorrano le condizioni. Nel caso di estensioni inferiori a mille metri quadrati si applicano le disposizioni relative al rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi previsti dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dalla legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni.

Art. 30 - **Contenuti del piano particolareggiato attuativo (PPA)** - (modificato e integrato dall'art. 5 della L.R. 27/2024)
..... omissis

³ Art. 20 (R) **Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.** (Decreto-Legge 5 ottobre 1993, n.398, art.4, commi 1, 2, 3 e 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n.493) (recepito dinamicamente da art.1 L.R.16/2016)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica.

A migliore intelligibilità di quanto sopra rappresentato si riporta un flow chart che schematizza le casistiche prima enunciate.

Le suddette superfici devono risultare da frazionamento catastale al 17/12/2008.

Il piano interrato in ampliamento rispetto alla proiezione verticale del perimetro del piano terra, così come previsto dall'art. 69 delle NdA, deve essere computato come superficie di progetto, dunque rientra tra i valori della superficie ammissibile pari a $I_{sf} = 0,06 \text{ mq/mq}$.

Si specifica altresì che le unità abitative, siano esse unifamiliari o plurifamiliari, hanno carattere stagionale per cui si esclude la possibilità di ottenere la residenza come prima casa.