


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 289/2015
Giudice relatore: Dott. ssa CULTRERA Concita

Causa promossa da:
Attore principale: INTESA SANPAOLO S.p.a.
c/o Avv. Enrico Di Luciano

Convenuto principale: 

ALLEGATO 7.2
STRALCIO P.R.G.



COMUNE DI PACHINO (Prov. Siracusa)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Generalità

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) gli elaborati e le tavole indicate di seguito.

1 - Relazione generale

- Tav. 0 - Quadro di riferimento comprensoriale (P.T.C.) degli Iblei;
- Tav. A1 - P.T.C. Comprensorio Turistico CASMEZ
- Tav. A2/1 - Perimetrazione del Centro Urbano (legge 865) Pachino 1:2.000
- Tav. A2/2 - Perimetrazione del Centro Urbano (865) Marzamemi 1:2.000
- Tav. A3 - Infrastrutture territoriali esistenti 1: 5.000
- Tav. A4 - Beni culturali ed ambientali 1 : 5.000
- Tav. A5 - Colture esistenti 1 : 5.000
- Tav. A6 - Carta geologica
- Tav. A7/1 - Servizi Urbani esistenti C.U. 1: 2.000
- Tav. A7/2 - Servizi Urbani esistenti Marzamemi 1:2.000
- Tav. A8 - Previsioni Urbanistiche dei Comuni limitrofi 1:25.000
- Tav. 1P - Ipotesi di inquinamento Territoriale 1:25.000
- Tav. 2P - Assetto del territorio 1 : 5.000
- Tav. 3P - Zonizzazione del centro urbano 1 : 2.000
- Tav. 4P - Zonizzazione Marzamemi 1 : 2.000
- Tav. 5P - Zonizzazione aree costiere 1 : 2.000
- Tav. 6P - Quadro sinottico

Regolamento Edilizio
Norme Tecniche di Attuazioni
Relazione Geologica.

Art. 2 - Applicazione del P.R.G.

Ai sensi della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni della legge 28/1/1977 n. 10 nonché delle leggi Regionali Siciliane 31/3/1972 n. 19, legge 26/5/1973 n. 21 e legge 27/12/1978 n. 71, la disciplina urbanistica Edilizia del P.R.G. si applica al territorio Comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e della presente norma di attuazione.

Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. e dal relativo Programma Pluriennale di Attuazione, partecipa agli oneri ad essa re-

- 2- Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.
- 3- La densità edilizia fondiaria (Df) massima sarà di mc/mq. % - 4,5.
- 4- I lotti interclusi possono venire utilizzate a scopo residenziale:
- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 8 mc/mq. e l'altezza massima di mt. 11;
 - b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è $\frac{X}{2}$ di mc. 1.000, fermo restando l'altezza massima di mt. 11;
 - c) singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1.000.
- 5- Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie o edifici a schiera ed isolati.
- 6- distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10.
- 7- Distanza minima dai confini, aderenza, nel caso di distacco non inferiore a m. 10 fra le costruzioni.
- 8- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.

CAPO IV - Zone C espansione residenziale

Art. 31 - Generalità e classificazione delle zone C.

- 1- Le zone classificate C, ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. comprendono le aree del territorio comunale su cui è prevista la costruzione di nuovi complessi residenziali.
- 2- L'edificazione avverrà per aree di intervento unitario a mezzo degli strumenti di attuazione previsti nel Capo I delle seguenti norme.
- 3- Le zone C sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:
- a) sottozona C1: riguarda le aree di espansione adiacente al centro urbano e per le quali è prevista una edilizia residenziale intensiva;
 - b) sottozona C2: riguarda le aree di espansione esterne al centro urbano e con previsione di edilizia semintensiva;
 - c) sottozona C3: riguarda le aree di espansione esterne con previsione di edilizia estensiva;
 - d) sottozona C4: riguarda le aree di espansione di Marzamemi;
 - e) sottozona Ct1, riguarda le aree per insediamenti stagionali lungo la fascia costiera;
 - f) sottozona Ct2: riguarda le aree per insediamenti turistici alberghieri sulla fascia costiera.
- 4- In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
- a) residenze;
 - b) servizi sociali;

- c) commercio al dettaglio;
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza ;
- f) teatri e cinematografi;
- g) uffici pubblici o privati, studi professionali;
- h) alberghi e pensioni.

5- Gli strumenti attuativi (Piani Particolareggiati) per queste zone devono prevedere:

- a) la viabilità di comparto;
- b) le aree per le opere di urbanizzazione nella misura prevista dal DM 2/4/1968 e comunque indicate nelle norme attuative delle sottozone, la destinazione di queste aree sarà quella indicata nella tabella A riguardante il dimensionamento di piano, allegata alle presenti norme;
- c) nella lottizzazione delle zone C1 - C2 - C3 - C4 nella individuazione delle aree ricettive all'edificazione si dovranno indicare le aree per l'edilizia residenziale privata nella misura del 60% e le aree per l'edilizia pubblica convenzionata nella misura del 40%;
- d) nel dimensionamento e nella lottizzazione delle aree nei Piani Particolareggiati si dovrà tenere come criterio direttore, la ripartizione dei pesi urbanistici e delle aree per l'edilizia popolare in parti proporzionali per ogni singola proprietà ove questo è possibile, mentre dove non è possibile una tale ripartizione si dovranno creare dei sub-comparti di attuazione.

Art. 32 - Sottozona C1, edilizia intensiva.

1- Le sottozone C1 riguardano le aree adiacenti al centro urbano e sulle quali per motivi urbanistici architettonici si prevedono insediamenti con caratteristiche morfologiche e tipologiche similari al centro urbano preesistente.

2- Nella sottozona C1 sono previsti i seguenti indici:

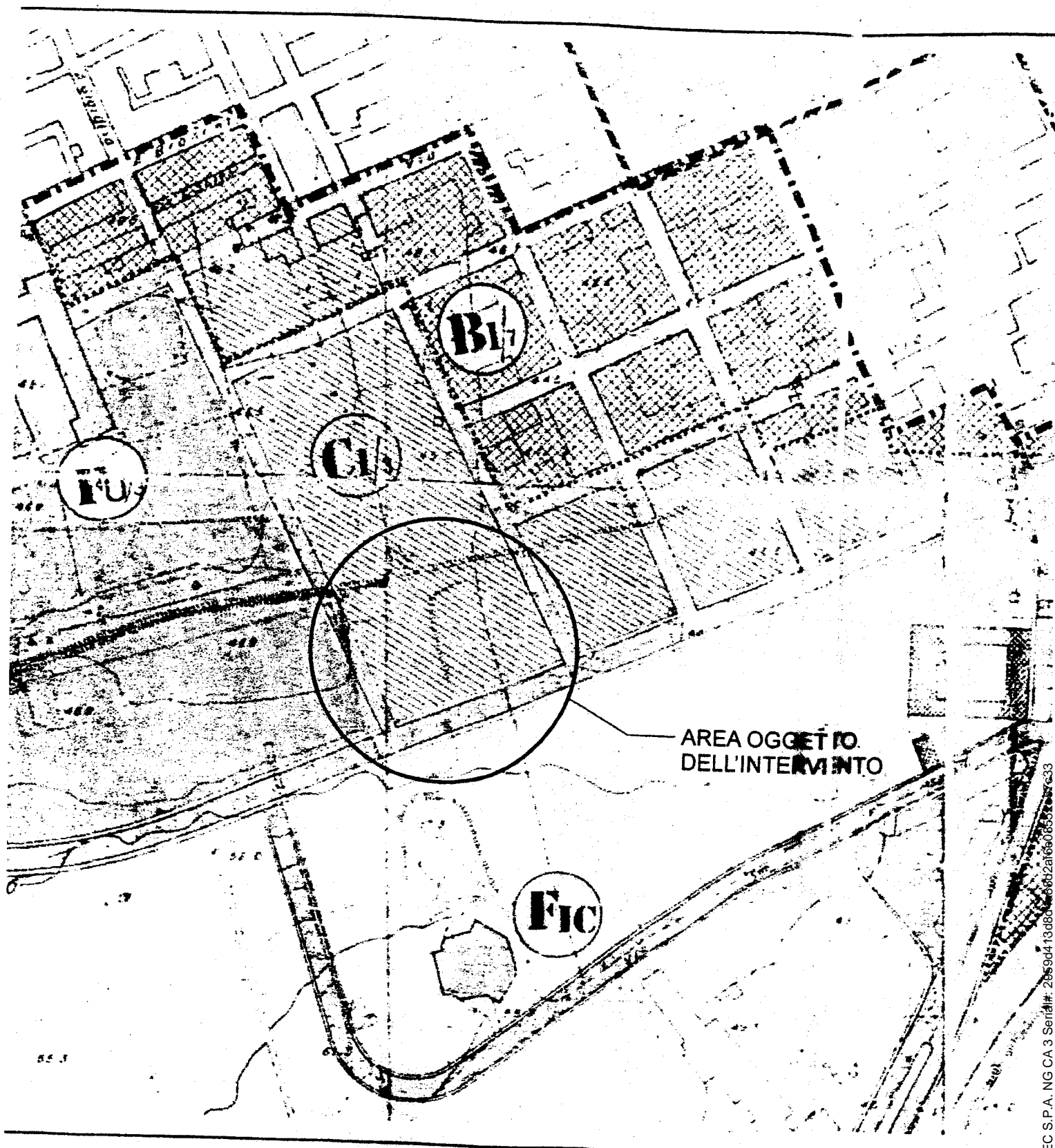
- a) densità territoriale abitanti per ettaro 180;
- b) densità edilizia fondiaria massima mc./mq. 3,50;
- c) tipologie edilizie ammesse case isolate, a nastro continuo lineari o a schiera;
- d) distanza tra i confini in aderenza oppure uguale all'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5;
- e) distanza minima dal ciglio delle strade in allineamento con i preesistenti edifici esistenti in zona B oppure a metri 5 gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verde;
- f) distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici anti-stanti metri 10;
- g) altezza massima assoluta metri 10,50;
- h) piani fuori terra tre;
- i) l'altezza virtuale per gli edifici da adibire ad edilizia economica e popolare non dovrà superare m. 4,50.

Art. 33 - Sottozona C2, edilizia semintensiva.

1- La sottozona C2 riguarda le aree esterne al centro urbano.

2- Nella sottozona C2 sono previsti i seguenti indici:

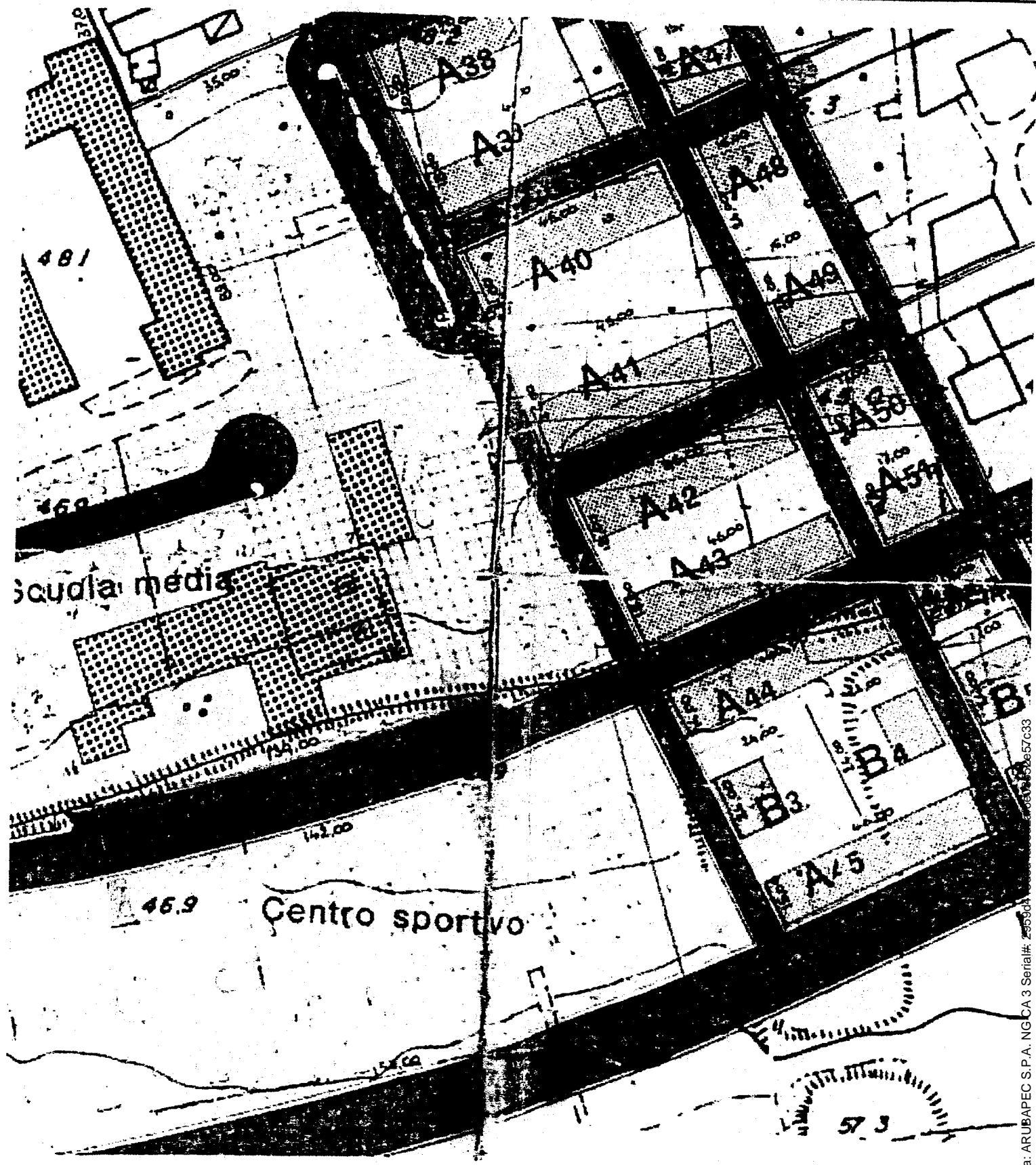
- a) densità territoriale abitanti per ettaro 165;



AREA OGGETTO
DELL'INTERVENTO

STRALCIO DI P.R.G.
Scala 1:2000





STRALCIO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
 Scala 1:1000

