

620	1
DEL 18 DIC. 2001	
CONCESSIONE N.	

COMUNE DI RANDAZZO

PROVINCIA DI CATANIA

La Commissione edilizia, esaminato il presente progetto nella seduta del 18 DIC. 2001 ha espresso parere favorevole.

Randazzo, lì 18 DIC. 2001

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE

VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE NORME DI

REGIONE SICILIANA ATTUAZIONE DEL P.R.G.
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA

Visto con riferimento al parere dell'U.O. 5.2

N. 14 del 10-11-05

IL DIRIGENTE

Copia conforme all'originale adottato con Delibera Consiliare n. 62 del 28/12/2004 e allegato e parte integrante dell'atto.

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
(dott.ssa Nunziata Adornetto)

Progettista

Prof. Ing. Lorenzo Leone

L. Leone

REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO 6

AL D.D.G. N. 1046 DEL 25-11-05

IL DIRIGENTE DELL'U.O. 5.2.

Aggiornamento: Agosto 2004



IL SINDACO
Agui

Collaboratori

Ing. Salvatore Carlino

Ing. Maria Grazia Cuda

Ing. Giuseppe Pulvirenti

Arch. Patrizia Spicuzza

VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI RANDAZZO

Vengono di seguito riportati gli articoli del vigente Regolamento edilizio in cui sono state apportate delle modifiche in variante o in aggiornamento a nuove normative.

Tale modifiche, inserite sul testo originario ed evidenziate in grassetto, possono interessare l'intero articolo o solo una specifica parte.

Per l'articolo 52, per ragione di riordino e chiarezza, sono state riportate le norme relative a tutte le zone D, comprese quelle previste nella variante al P.R.G. approvata con D.P. dell' 11/03/2003.

Art.8 - VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE: VINCOLO A PARCHEGGIO

(Variante integrativa relativa all'intero articolo per l'aggiornamento alla nuova normativa sul commercio)

La costruzione di uno o più edifici che raggiunga complessivamente la cubatura massima prevista nello strumento urbanistico inibisce la esecuzione di ulteriore costruzioni sulle aree eventualmente rimaste scoperte e la sopraelevazione degli edifici costruiti.

Il divieto di ulteriori edificazioni per gli edifici privati è sancito mediante atto con il Comune da trascrivere nei registri immobiliari; l'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di parcheggi, ai sensi dell'art.18 della L. 6/08/1967 n.765 e successive modifiche ed integrazioni, è stabilito con dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti nelle zone A e B, la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta della metà rispetto a quella prescritta dal citato art.18.

Soltanto dopo tale adempimento può essere disposto il rilascio della concessione di costruzione.

Qualora leggi e regolamenti e disposizioni successive dovessero consentire una maggiore densità edilizia il privato proprietario può avvalersi di tali disposizioni.

La destinazione d'uso dell'edificio da autorizzare deve venire parimenti sancita con atto da stipulare col Comune e trascrivere sui registri immobiliari.

Dotazione di parcheggi privati :

Fatto salvo il rispetto dell'osservanza dell'art. 18 della L 6-8-1967, n. 765 e successive modifiche ed integrazioni (di cui deve darsi dimostrazione grafica e numerica) e dell'art. 5/1-2 del D.I. 2-4-68, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, e della L.R. 22/12/1999 n.28 e D.P.11/07/2000 sulla riforma della disciplina del commercio, gli edifici di nuova costruzione e i nuovi esercizi commerciali, debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli.

- a) **Abitazioni:** 1 mq ogni 10 mc (art.2 L.122 del 24/03/1989), garantendo almeno un posto auto per alloggio.

Nei casi di demolizione e ricostruzione, per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee A e B si applicano le disposizioni di cui all'art.40 della LR 19/72 così come modificato dall'art. 31 della LR 21/73.

- b) **Esercizi commerciali:**

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali, a servizio esclusivo di un determinato insediamento, direttamente e liberamente accessibili dalla clientela, è la seguente:

Esercizi di vicinato: La stessa della funzione residenziale

Medie strutture di vendita con sup. superiore a mq.150 :

Alimentari/miste- mq 1,00/mq di sup. di vendita

Non alimentari - mq.0,50/mq di sup. di vendita

Grandi struttura di vendita con sup. inferiore a mq. 5000 :

Alimentari/miste - mq.2,0/mq di sup. di vendita

Non alimentari - mq.1,5/mq di sup. di vendita

Grandi struttura di vendita con sup. superiore a mq. 5000 :

Alimentari/miste - mq.2,5/mq di sup. di vendita

Non alimentari - mq.2,0/mq di sup. di vendita

Centri commerciali:

la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente :

- per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti, come sopra indicato;
- per la rimanente parte di esercizi commerciali e per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti:

mq 1,00/per ogni mq. di sup. lorda di pavimento.

La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della stessa.

La possibile riduzione delle dotazioni minime previste può avvenire nei soli seguenti casi:

- Nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale con soli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso;

- Nella ristrutturazione o ampliamento di preesistenti strutture di vendita entro il 20% della superficie di vendita autorizzata;
- Nel caso la realizzazione di centri commerciali al dettaglio nel centro storico o nelle altre aree urbane a forte vocazione commerciale determini dei flussi di traffico aggiuntivo.

In tali casi il Comune richiede, in alternativa, la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico.

Le grandi strutture commerciali devono inoltre essere dotate di aree di pertinenza per il carico e scarico delle merci e per il parcheggio dei veicoli merci.

- c) Nel caso di destinazione d'uso non residenziale (uffici, ambulatori ecc.) deve essere rispettato quanto prescritto dal punto 2, dell'art.5 del D.M.2/04/1968 n.1444, prevedendo almeno 40 mq di parcheggi per ogni 100 mq di superficie lorda con la suddetta destinazione.

Tale quantità è ridotta alla metà per le zone "A" e "B" purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

- d) Per gli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili, deve essere rispettato quanto prescritto dal punto 1 dell'art.5 del D.M. 2/04/1968 n.1444 nonché quanto indicato nelle specifiche norme di zona.

Art.19 – TIPI EDILIZI

(Variante all'articolo limitatamente al tipo edilizio A1)

EDILIZIA A1

E' quella delle aree edificate e di completamento del centro storico aventi caratteri monumentali o storici o di particolare pregio ambientale, comprese entro il perimetro della zona A1 indicato nei grafici del P.R.G..

In questa zona sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione.

(omesso dalla norma preesistente: senza cambiamento di destinazione)

E' consentita la variazione di destinazione d'uso per la realizzazione di residenze, esercizi commerciali, pubblici esercizi, esercizi di artigianato e paracommerciali, nonché per lo svolgimento di attività turistico-ricettive e di intrattenimento e svago, nel rispetto delle vigenti norme igienico- sanitarie e delle dotazioni sugli spazi di pertinenza.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, gallerie commerciali, medie strutture di vendita;
- pubblici esercizi in genere;
- studi ed uffici professionali;
- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose, nocive, o in contrasto con l'utilizzazione residenziale della zona;
- istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere pubblico e privato;
- banche, uffici finanziari;
- locali per le attività ricreative e lo spettacolo;

- alberghi, pensioni, case albergo e simili.

Attività e destinazioni d'uso vietate:

- attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- attività artigianali inquinanti, rumorose o incompatibili con la residenza;
- attività che attraggono traffico motorizzato quali: grandi strutture di vendita, autofficine, distributori di carburanti e simili.

In tale zona possono essere attivati progetti di “valorizzazione commerciale” volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della recettività.

Le costruzioni e le sopraelevazioni devono essere realizzate con fronte continuo verso strada; sono ammessi corpi di fabbrica trasversali interni.

Il requisito della continuità su strada non va osservato ove sussista costruzione vicina che, prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, sia stata eseguita a distanza maggiore di ml. 1,50 dal confine.

Il coefficiente di fabbricabilità non può superare il valore di 5,00 mc. /mq.; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 6/10.

L'altezza massima degli edifici è regolata come segue:

- A) per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture di epoca recente prive di valore artistico o storico;
- B) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare quelle delle fabbriche circostanti, ma in nessun caso può eccedere l'altezza di m. 14,50 corrispondente a quattro elevazioni fuori terra. Le distanze fra gli edifici di cui alla lettera A) non possono essere inferiori a quelli

intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto delle dette sovrastrutture.

C) Viene prescritto l'obbligo del preventivo nulla-osta della Soprintendenza per tutti gli interventi ricadenti nella perimetrazione del Centro Storico.

L'eventuale distacco dei corpi di fabbrica interni dal confine deve essere non minore della metà della loro altezza ed in ogni caso non minore di ml.5,00; tale prescrizione si applica anche alle sopraelevazioni.

Sono ammessi cortili e chiostrine.

Art.33 – INTERPIANI E CUBATURA

(Variante relativa all'intero articolo)

Il solaio compreso tra la prima e la seconda elevazione fuori terra deve essere a quota non inferiore a m.4,00 rispetto al piano del marciapiede. *(omesso dalla norma preesistente: L'altezza libera dei piani terreni destinati ad attività produttiva, e comunque diversa dalla residenza, deve essere non inferiore a m.4,00).*

I locali con destinazione d'uso non abitativa, quali negozi, pubblici esercizi, sale di riunione e di esposizione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre, laboratori, officine, magazzini e simili, fatte salve eventuali diverse prescrizioni discendenti da specifiche normative, devono avere altezza libera interna non inferiore a m.3,50.

Nel caso sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna deve essere portata a m.4,50.

Per gli edifici esistenti sono ammesse deroghe all'altezza minima sopraindicata, che comunque non potrà essere ridotta al di sotto di m.3,00, in relazione alla documentata dotazione di impianti speciali di aerazione e di

climatizzazione, adeguatamente dimensionati in funzione della destinazione d'uso dei locali.

Gli uffici, gli studi professionali, i gabinetti medici e simili vengono assimilati ai fini dell'agibilità ai locali destinati ad abitazioni.

Per i piani ammezzati, sopra il piano terreno, da destinare sempre ad attività diverse dalla residenza, la luce libera non può essere inferiore a m.2,40.

I locali adibiti ad abitazione devono avere altezza minima interna utile non inferiore a m.2,70, salvo diversa prescrizione di legge.

Gli ambienti di servizio, escluso le cucine, possono essere di altezza libera non inferiore a m.2,40.

Per le costruzioni integralmente prefabbricate, realizzate da ditte specializzate nel settore, ed aventi non oltre due elevazioni fuori terra, non si applicano le precedenti prescrizioni, inerenti gli interpiani e le altezze libere.

Eventuali piani interrati o seminterrati, devono avere altezza non inferiore a m.2,50, salvo il rispetto di leggi e regolamenti con particolari destinazioni d'uso.

Per i locali coperti con volta o con soffitti cantinati si deve assumere come altezza quella media tra le quote del piano d'imposta e del colmo dell'intradosso.

Nei piani destinati ad uso di abitazione le stanze devono avere:

- a) superficie non inferiore a mq. 9,00, la lunghezza della parete minore non inferiore a m.2,50 e volume minimo mc.27,00.
- b) superficie minima della finestra (aperta all'aria libera) non minore di 1/6 della superficie della stanza, ed in nessun caso inferiore a mq. 1,50.

E' proibito ridurre la cubatura degli ambienti con tramezzi, soppalchi ed altri sistemi, quando vengasi ad ottenere ambienti che per superficie ed aerazione, non corrispondono alle prescrizioni del presente regolamento.

L'uso di soppalchi è consentito nel retro di negozi sempre che l'altezza minima degli ambienti che si ricavano sia di m.2,30 al piano terra e di m.2,30 al piano del soppalco.

I soppalchi devono essere costruiti con materiale incombustibile.

E' consentita la costruzione di ripostigli, depositi e simili a condizione che la superficie non superi mq. 6,00.

I locali per abitazione del portiere devono essere ubicati fuori terra, comprendere almeno due vani abitabili, ed osservare le prescrizioni del presente regolamento, oltre cucina e bagno; si fa eccezione per il locale guardiola.

Art.52 - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI (Variante relativa all'intero articolo)

Questi insediamenti devono rispondere alle prescrizioni della L.R. n.71/78 e successive modifiche ed integrazioni, oltre alle seguenti.

Nel territorio comunale è vietato l'insediamento di attività industriali od artigianali dichiarate nocive ai sensi delle legge vigenti.

Sono destinati ad attività lavorative industriali ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi) per altre attività produttive o che direttamente li commercializzano, nonché ad attività commerciali, secondo quanto meglio specificato per le diverse zone.

Sono in ogni caso consentite le attività relative alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Per una distanza di m.200,00 dalla zona urbana e dai nuclei abitati è vietato costruire edifici e recingere spazi da adibire all'allevamento, alla permanenza e alla sosta, anche temporanea, di animali (recinzione per mandrie, stalle per bovini, porcili e pollai a scopo industriale,...).

Sono consentiti piccoli pollai per l'allevamento tradizionale ad uso familiare purché non in contrasto con le norme igieniche vigenti.

Gli insediamenti industriali da sorgere nelle zone (D) devono attenersi, oltre che alle vigenti leggi, anche alle seguenti norme:

- gli edifici destinati al processo industriale devono sempre essere arretrati di almeno m.20,00 dal ciglio stradale (strade pubbliche e private) e di m.10,00 dai limiti di proprietà;
- devono essere rigorosamente previsti, e con sufficiente larghezza, gli spazi necessari alle operazioni di movimento e manovre di carico e scarico senza invadere in nessun caso le sedi stradali;
- nella fascia di arretramento sono consentite piccole costruzioni accessorie come la guardiola e la pesa, salvo quanto disposto dall'art.8 della L.n.1684/1962 e successive modificazioni. In detta fascia non è ammessa nemmeno la installazione di silos;
- La superficie coperta delle costruzioni non può superare un terzo del lotto di proprietà.

In rapporto alle esigenze dell'insediamento industriale sono ammessi gli uffici, le mense e l'abitazione del custode.

E' ammessa l'istallazione di silos anche negli spazi di distacco dagli altri edifici ma sempre con l'arretramento minimo di m.10,00 dal limite di proprietà.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio (escluso le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% della intera superficie destinata a tali insediamenti.

Negli insediamenti a carattere commerciale per i parcheggi di pertinenza valgono le indicazioni riportate all'art.8 del presente Regolamento.

Nella zona "E" è ammesso l'insediamento di industrie per la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con i parametri dimensionali previsti dall'art.52 precedente.

Gli insediamenti industriali, artigianali e commerciali nel territorio comunale sono distinti nelle sotto elencate zone:

- zona D1, riservata ad attività innocue e moleste
- **zona D1v, riservata ad attività innocue**
- zona D2, riservata alla tipologia "casa – bottega"
- **zona D2v, riservata ad insediamenti commerciali**
- zona D3, riservata all'esposizione di prodotti artigianali o **insediamenti commerciali**

I parametri urbanistici delle varie tipologie sono i seguenti:

ZONA D1

Questo tipo edilizio consente l'insediamento di attività innocue e moleste, e di grandi depositi in edifici che possono avere fronte continuo o discontinuo verso strada, ed hanno le sotto elencate caratteristiche:

- il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,50 mc. /mq.;
- il rapporto di copertura non può superare il valore di 5/10 dell'area del lotto edificabile;
- il lotto minimo edificabile è di mq.600;
- l'altezza massima delle costruzioni è di m.7,00, pari a due elevazioni fuori terra; sono ammessi piano seminterrati;
- l'arretramento delle costruzioni dal filo stradale deve essere non inferiore a m.10,00;
- l'eventuale distacco di ciascuna costruzione dai limiti di proprietà deve essere non minore di m.5,00;

- non sono ammessi cortili chiusi né chiostrine;
- non sono ammessi porticati;
- la superficie da asservire a parcheggio deve essere non minore di 1/20 del volume della costruzione.

ZONA D1v

Zona per insediamenti produttivi artigianali ed industriali, soggetta a piano particolareggiato.

Comprende l'area destinata ad accogliere insediamenti per attività produttive di carattere artigianale o industriale purché non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M.23/12/1976 e successive integrazioni.

L'area sarà soggetta a Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, che definirà puntualmente la tipologia produttiva.

La superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico attrezzato e a parcheggi non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie.

L'edificazione all'interno dei singoli lotti è regolata dai seguenti indici e valori:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,5 \text{ mc/mq.}$
- Rapporto di copertura $Q = 0,40 \text{ mq/mq}$
- Lotto minimo $L_m = 3000 \text{ mq}$
- Distacco minimo dalle strade $D_s = 10 \text{ m}$
- Distacco minimo dai confini $D_c = 5 \text{ m}$
- Altezza massima $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$
- Numero max. di piani $N_{\text{max}} = 2$

Oltre l'area a parcheggio è da riservare un'area a verde non inferiore al 10% della superficie totale.

E' vietata la destinazione residenziale ad eccezione dell'alloggio del custode, di superficie comunque non superiore a 80 mq.

ZONA D2

Questo tipo edilizio consente l'insediamento soltanto di attività innocue, e di abitazioni al primo piano degli edifici.

Le caratteristiche dimensionali di questa tipologia sono quelle della edilizia C3, normata nell'art. 19 precedente.

ZONA D2v

Zona per insediamenti commerciali

Comprende l'area destinata ad accogliere attività commerciale o di grande distribuzione.

L'edificazione è subordinata alla redazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione.

Per l'area commerciale valgono le prescrizioni di cui al punto 2b dell'art. 5 del D.I. 2/4/1968, n. 1444, e quelle del D.P. 11/07/2000, in attuazione della L.R. n. 28 del 22/12/1999.

L'edificazione all'interno dei singoli lotti è regolata dai seguenti indici e valori:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 3,0 \text{ mc/mq}$.
- Rapporto di copertura $Q = 0,50 \text{ mq/mq}$
- Lotto minimo $L_m = 2000 \text{ mq}$
- Distacco minimo dalle strade $D_s = 10 \text{ m}$
- Distacco minimo dai confini $D_c = 5 \text{ m}$
- Altezza massima $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$
- Numero max. di piani $N_{\text{max}} = 2$

Oltre l'area a parcheggio è da riservare un'area a verde non inferiore al 10% della superficie totale.

ZONA D3

E' consentita la costruzione di edifici e padiglioni destinati all'esposizione e vendita di prodotti artigianali, **nonché di insediamenti commerciali di media e grande struttura di vendita, e centri commerciali.**

- Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq
- il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 3/10 dell'area del lotto edificabile;
- l'altezza massima degli edifici non può essere maggiore di m.7,00
- l'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non inferiore a m.10,00;
- il distacco dai limiti del lotto deve essere non minore di m.5,00;
- Lo spazio pedonale antistante ciascuna costruzione deve essere non minore di m.7,00;
- L'area destinata a parcheggio deve essere non inferiore a mq1,00 per ogni mc.10,00 di fabbrica; **ed in caso di attività commerciale conforme a quanto indicato nel D.P.11/07/2000, in attuazione della L.R.n.28 del 22/12/1999.**
- In ciascun lotto almeno 2/10 dell'area devono essere sistemati a verde ornamentale;
- non sono ammessi cortili e chiostrine, né costruzioni accessorie.
- Sono ammessi i portici.

Catania Agosto 2004

IL PROGETTISTA

Prof. Ing. Lorenzo Leone


