

D. D. G. n. 179

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA
IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI i DD.II. 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;

VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 3, comma 4 della L. n. 241 del 07/8/1990;

VISTO l'art.9 della legge n.40 del 21 Aprile 1995;

VISTO l'art. 68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;

VISTO l'art. 5, L.R. n. n. 28 del 22 dicembre 1999, nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione del'11 luglio2000;

VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02 agosto 2002 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19 maggio 2003;

VISTO il D.lgs.n.152/06 così come modificato dal D.lgs. n.4/08;

VISTO l'art.59 della L.R. 14/05/2009 n.6, così come modificato dal comma 41 dell'art.11 della L.R. n.26/2012;

VISTA la Legge Regionale 5 aprile 2011, n.5;

VISTO il DPRS n.23/2014 con il quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 59 comma 1, della Legge Regionale n. 6 del 14/05/2009, il Modello metodologico procedurale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di piani e programmi della Regione Siciliana, nel rispetto di quanto disposto dall'art.6 comma 12 del citato D.Lgs. 152/06;

VISTO il comma 5 dell'art.68 della Legge Regionale. 12 agosto 2014, n.21, così come sostituito dal comma 6, dall'art. 98 della Legge Regionale 15 maggio 2015, n.9;

VISTI i fogli prot. n. 3445 dell'1.02.2016 prot. n. 8677 del 10.03.2016 con i quali il Comune di Comiso ha trasmesso all'A.R.T.A., per l'approvazione di competenza, atti ed elaborati inerenti la revisione del PRG, con annesso Regolamento Edilizio e Variante al Piano Particolareggiato - Ambito "4", Prescrizioni Esecutive adottati con Deliberazione Consiliare n.17 del 17/04/2014 unitamente agli elaborati relativi allo Studio Geologico e allo studio Agricolo Forestale:

- **Direttive Generali, Schema di Massima ed aggiornamento Schema di Massima:**

- Atto di indirizzo: Direttive generali per la rielaborazione del PRG e del REC ex art. 3 L.R. 15/91;

- Delibera n 67 del 19.07.2007 avente per oggetto "Adozione delle direttive generali per la rielaborazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio Comunale ex art. 3 L.R. 15/91;

- Delibera n 9 del 7.02.2009 avente per oggetto "Adozione dello Schema di Massima del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio Comunale ex art. 3 L.R. 15/91;

- Elaborati dello Schema di Massima:

Relazione Generale dello Schema di Massima;

Tavola 1: Inquadramento Territoriale Regionale in scala 1:350.000;

Tavola 2: Stato di fatto del territorio in scala 1:10.000;

Tavola 3: Stato di attuazione della Pianificazione urbanistica previgente in scala 1:10.000;

Tavola 4: Regime vincolistico sovraordinato in scala 1:10.000;

Tavola 5: Sistema gerarchico della mobilità comunale in scala varie;

Tavola 6: Schema di Massima in scala 1:10.000.

- Delibera n 31 del 30.06.2009 avente per oggetto "Aggiornamento dello Schema di Massima per la rielaborazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio Comunale ex art. 3 L.R. 15/91 – Adozione determinazioni";

- Elaborati dell'aggiornamento dello Schema di Massima:

Relazione Generale (aggiornamento aprile 2009);

Tavola 1: Inquadramento Territoriale Regionale in scala 1:350.000;

Tavola 2: Stato di fatto del territorio in scala 1:10.000;

Tavola 3: Stato di attuazione della Pianificazione urbanistica previgente in scala 1:10.000;

Tavola 4: Regime vincolistico sovraordinato in scala 1:10.000;

Tavola 5: Sistema gerarchico della mobilità comunale (aggiornamento aprile 2009) in scala varie;

Tavola 6: Schema di Massima (aggiornamento aprile 2009) in scala 1:10.000.

- **Elaborati di Piano Regolatore Generale** datati luglio 2011:

1) Elaborato A: Relazione Generale del PRG;

2) Elaborato B1: Norme di Attuazione;

3) Elaborato B2: Schede Norma;

4) Elaborato C: Regolamento Edilizio;

5) Tav. 1: Inquadramento Territoriale Regionale in scala varie (erroneamente riporta 1:350.000);

6) Tav. 2: Stato di fatto del Territorio in scala 1:10.000;

7) Tav. 3 A: Stato di fatto del Territorio: Frazione di Pedalino in scala 1:2.000;

8) Tav. 3 B: Stato di fatto del Territorio: Aeroporto – C.da Billona in scala 1:2.000;

9) Tav. 3 C: Stato di fatto del Territorio: Aree produttive direttrice nord-est - Chiaramonte Gulfi in scala 1:2.000;

10) Tav. 3 D: Stato di fatto del Territorio: Aree produttive direttrice nord-ovest – Vittoria in scala 1:2.000;

11) Tav. 3 E: Stato di fatto del Territorio: I margini della città – l'espansione nord in scala 1:2.000;

12) Tav. 3 F: Stato di fatto del Territorio: Aree sportive e produttive - direttrice est in scala 1:2.000;

13) Tav. 3 G: Stato di fatto del Territorio: I margini della città – l'espansione sud-ovest in scala 1:2.000;

14) Tav. 3 H: Stato di fatto del Territorio: La città consolidata in scala 1:2.000;

15) Tav. 4: Regime vincolistico sovraordinato in scala 1:10.000;

16) Tav. 5: Il Progetto di Piano in scala 1:10.000;

17) Tav. 6 A: Il Progetto di Piano: Frazione di Pedalino in scala 1:2.000;

18) Tav. 6 B: Il Progetto di Piano: Aeroporto – C.da Billona in scala 1:2.000;

19) Tav. 6 C: Il Progetto di Piano: Aree produttive direttrice nord-est - Chiaramonte Gulfi in scala 1:2.000;

20) Tav. 6 D: Il Progetto di Piano: Aree produttive direttrice nord-ovest – Vittoria in scala 1:2.000;

21) Tav. 6 E: Il Progetto di Piano: I margini della città – l'espansione nord in scala 1:2.000;

22) Tav. 6 F: Il Progetto di Piano: Aree sportive e produttive direttrice est in scala 1:2.000;

23) Tav. 6 G: Il Progetto di Piano: I margini della città – l'espansione sud-ovest in scala 1:2.000;

24) Tav. 6 H: Il Progetto di Piano: La città consolidata in scala 1:2.000;

25) Tav. 7 A: Centro Storico: Stato di fatto individuazione degli ambiti in scala 1:1.000;

26) Tav. 8 A: Centro Storico: Analisi dei generatori della forma urbana, sistema viario e spazi pubblici in scala 1:1.000;

27) Tav. 9 A: Centro Storico: Analisi delle fasi dello sviluppo storico in scala 1:1.000;

28) Tav. 10 A: Centro Storico: Numerazione degli isolati e delle unità edilizie in scala 1:1.000;

29) Tav. 11 A: Centro Storico: Analisi tipologica per unità edilizie in scala 1:1.000;

30) Tav. 12 A: Centro Storico: Numero di elevazioni fuori terra delle unità edilizie in scala 1:1.000;

31) Tav. 13 A: Centro Storico: Tipologia strutturale delle unità edilizie in scala 1:1.000;

32) Elaborato CS1: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 1 in scala 1:1.000;

33) Elaborato CS2: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 2 in scala 1:1.000;

34) Elaborato CS3: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 3 in scala 1:1.000;

35) Elaborato CS4: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 4 in scala 1:1.000;

36) Elaborato CS5: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 5 in scala 1:1.000;

- 37) Elaborato CS6: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 6 in scala 1:1.000;
- 38) Elaborato CS7: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 7 in scala 1:1.000;
- 39) Elaborato CS8: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 8 in scala 1:1.000;
- 40) Elaborato CS9: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 9 in scala 1:1.000;
- 41) Elaborato CS10: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 10 in scala 1:1.000;
- 42) Elaborato CS11: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 11 in scala 1:1.000;
- 43) Elaborato CS12: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 12 in scala 1:1.000;
- 44) Elaborato CS13: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 13 in scala 1:1.000;
- Prescrizioni Esecutive: Piano Particolareggiato – Ambito 4:**
- 45) Elaborato A: Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano,
- 46) Elaborato B: Norme Tecniche di Attuazione del P.P;
- 47) Elaborato C: Schede relative allo stato di fatto degli immobili insistenti sull'ambito;
- 48) Elaborato D: Previsione di massima delle spese per l'attuazione del P.P ed elenchi catastali;
- 49) Elaborato 1: Inquadramento generale dell'area oggetto d'intervento in scale varie;
- 50) Elaborato 2: Planimetria delle previsioni di PRG in scala 1:1.000;
- 51) Elaborato 3: Destinazione d'uso delle aree e verifica degli standards del P.P. in scala 1:1.000;
- 52) Elaborato 4: Planimetria generale dello stato di fatto con sovrapposizione del Piano Particolareggiato in scala 1:1.000;
- 53) Elaborato 5: Planimetria generale su mappa catastale e piano particellare di esproprio in scala 1:1.000;
- 54) Elaborato 6: Planimetria generale della viabilità dei percorsi pedonali e delle aree destinate a parcheggio e a servizi. Sezioni stradali tipo, particolari costruttivi in scala 1:1.000);
- 55) Elaborato 7: Planimetria generale del verde ed essenze vegetazionali in scala 1:1.000;
- 56) Elaborato 8: Delimitazione dei comparti e individuazione degli interventi ammissibili in scala 1:1.000;
- 57) Elaborato 9: Allineamenti e perimetri regolatori in scala 1:1.000;
- 58) Elaborato 10: Profili regolatori in scale varie;
- 59) Elaborato 11: Planivolumetrico in scala 1:1.000;
- 60) Elaborato 12a: Planimetria generale impianti di smaltimento acque reflue e acque bianche, particolari costruttivi in scala 1:1.000;
- 61) Elaborato 12b: Planimetria generale rete di distribuzione idrica, particolari costruttivi in scala 1:1.000;
- 62) Elaborato 12c: Planimetria generale rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica, rete di distribuzione gas metano;
- 63) Elaborato 13: Tipologie edilizie in scala varie.
- Studio Geologico** datato dicembre 2012 redatto dal dr. geol. F. Siena comprendente:
- 64) Tavola 1: Carta geologica in scala 1:10.000;
- 65) Tavola 2: Carta geomorfologica in scala 1:10.000;
- 66) Tavola 3: Carta idrogeologica in scala 1:10.000
- 67) Tavola 4: Carta litotecnica in scala 1:10.000;
- 68) Tavola 5: Carta delle indagini in scala 1:10.000;
- 69) Tavola 6: Carta delle pericolosità geologiche in scala 1:10.000;
- 70) Tavola 7: Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:10.000;
- 71) Tavola 8: Carta di suscettività del territorio – Carta di sintesi della zonizzazione geologica, geomorfologica e idrogeologica ai fini urbanistici in scala 1:10.000;
- 72) Tavola 9: Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica, litotecnica;
- 73) Tavola 10: Carta delle indagini;
- 74) Tavola 11: Schede sondaggi sismici MASW;
- 75) Tavola 12: Schede sondaggi sismici a rifrazione e sondaggi sismici in foro "Down Hole";
- 76) Tavola 13: Schede sondaggi geognostici;
- 77) Tavola 14: Relazione: Carta delle pericolosità geologiche;
- 78) Tavola 15: Relazione: Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - zone a maggiore pericolosità sismica locale;

79) Suscettività del territorio - zonizzazione geologica, geomorfologica e idrogeologica ai fini urbanistici - Norme Tecniche di attuazione geologiche – Relazione.

- **Studio Agricolo Forestale** (Rev. n 1 maggio 2011) redatto dal dr. agr. I. Di Rosa comprendente:

80) Relazione illustrativa dello studio (maggio 2011);

81) Tavola 1: Carta uso del suolo Territorio comunale (maggio 2011) in scala 1:10.000;

82) Tavola 2: Carta uso del suolo Riserva Pino d'Aleppo (dicembre 2007) in scala 1:10.000;

83) Tavola 3: Carta degli habitat Territorio comunale (dicembre 2007) in scala 1:10.000;

84) Tavola 4: Carta degli habitat Riserva Pino d'Aleppo (dicembre 2007) in scala 1:10.000;

85) Tavola 5: Carta delle unità di paesaggio (dicembre 2007) in scala 1:10.000;

86) Tavola 6: Carta delle infrastrutture e degli impianti a servizio dell'agricoltura (dicembre 2007) in scala 1:10.000;

87) Tavola 7: Aree percorse da incendi (maggio 2011) in scala 1:10.000.

- **Valutazione Ambientale Strategica** (marzo 2013) comprendente:

88) Rapporto Ambientale: Relazione;

89) Allegato I: Sintesi non tecnica;

90) Allegato II: Questionario di consultazione;

91) Tavola 1: Il sistema delle unità confinanti e le principali infrastrutture in scala 1:50.000;

92) Tavola 2: Il regime vincolistico del territorio in scala 1:12.000;

93) Tavola 3: Le previsioni del Piano Regolatore Generale in scala 1:12.000;

94) Tavola 4: I beni paesaggistici in scala 1:12.000;

95) Tavola 5: L'ecomosaico d'area vasta in scala 1:25.000;

96) Tavola 6: Criticità e valori in scala 1:25.000;

97) Tavola 7: Il Piano struttura in scala 1:12.000;

- **Studio di Incidenza Ambientale** (marzo 2013) comprendente:

98) Elaborato S.A: Relazione – Rev.1;

99) Elaborato S.B: Allegato formulario Natura 2000 (ITA 080003);

100) Tavola 1: Inquadramento territoriale del sito (ITA 080003) in scala 1:25.000;

101) Tavola 2: Localizzazione del sito Natura 2000 (ITA 080003) su base aerofotogrammetria in scala 1:10.000;

102) Tavola 3: Ortofoto con sito Natura 2000 (ITA 080003) in scala 1:10.000;

103) Tavola 4 Rev.1: Regime vincolistico del territorio in scala 1:10.000;

104) Tavola 5: Previsioni del Piano Regolatore Generale in scala 1:10.000;

105) Tavola 6 Rev.1: Uso del suolo ed habitat del sito (ITA 080003) in scala 1.10.000:

VISTO il Verbale di accertamento dello stato di consistenza delle aree destinate ad attrezzature ed ai servizi datato 21.02.2012

VISTO il Parere ex art. 13 L. 64/74 rilasciato favorevolmente, con prescrizioni, dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con foglio protocollo n 110442 del 26.03.2013;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 15.04.2014 avente per oggetto "Adozione del Progetto per la rielaborazione del Piano Regolatore Generale del comune di Comiso, con annesso Regolamento Edilizio Comunale e Variante al Piano Particolareggiato, ambito 4, Prescrizioni Esecutive del PRG";

VISTI gli Atti di pubblicità ex art. 3 L.R. 71/78 ed ex art. 14 D.lgs 152/2006 e s.m.i. comprendenti:

- Avviso deposito atti del 27.06.2014

- Stralcio "Quotidiano di Sicilia" del 2.07.2014;

- Stralcio GURS n 28, parte II dell'11.07.2014;

- Certificazione del Segretario Comunale di avvenuta regolare pubblicazione all'Albo Pretorio della Delibera di adozione del PRG e del P.P. Ambito 4 riportante la certificazione di avvenuta regolare pubblicazione dell'avviso di deposito atti all'Albo Pretorio ed il regolare deposito degli atti ed elaborati presso l'UTC e, in formato digitale, sul sito web comunale e certificazione di presentazione di n 158 osservazioni e/o osservazioni entro i termini e n 9 osservazioni e/o opposizioni fuori termine.

VISTO il fascicolo contenente le osservazioni e/o opposizioni;

VISTA la Relazione con le proposte del Gruppo di progettazione in merito alle osservazioni ed opposizioni presentate avverso al Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n 17 del 15.04.2014;

VISTE le Planimetrie riportanti la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni datate novembre 2014:

88) Tavola 14: Planimetria con la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni scala 1:10.000;

89) Tavola 15.b: Planimetria con la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni: Aeroporto c.da Billona in scala 1:2.000;

90) Tavola 15.d: Planimetria con la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni: Aree produttive direttrice nord-ovest – Vittoria in scala 1:2.000;

91) Tavola 15.e: Planimetria con la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni: I margini della città l'espansione nord in scala 1:2.000;

92) Tavola 15.f: Planimetria con la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni: Aree sportive e produttive direttrice est in scala 1:2.000;

93) Tavola 15.g: Planimetria con la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni: I margini della città l'espansione sud-ovest in scala 1:2.000;

94) Tavola 15.h: Planimetria con la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni: La città consolidata in scala 1:2.000;

95) Elaborato 14 Piano Particolareggiato Ambito 4 Prescrizioni esecutive PRG: Planimetria con la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni in scala 1:1.000;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n 69 del 24.07.2015 avente per oggetto "Formulazione delle deduzioni alle osservazioni ed opposizioni presentate al progetto per la rielaborazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso con annesso Regolamento Edilizio Comunale, e variante al Piano Particolareggiato, Ambito 4, ai sensi dell'art. 3, comma 5 della L.R. 71 del 27.12.1978";

VISTO lo Studio di Incidenza Ambientale redatto nel marzo 2013 comprendente:

1) Elaborato S.A.: Relazione Rev. 1;

2) Elaborato S.B.: Allegato formulario Natura 2000 (ITA 080003);

3) Tavola 1: Inquadramento territoriale del sito (ITA 080003) in scala 1:25.000;

4) Tavola 2: Localizzazione del sito Natura 2000 (ITA 080003) su base aerofotogrammetria in scala 1:10.000;

5) Tavola 3: Ortofoto con sito Natura 2000 (ITA 080003) in scala 1:10.000;

6) Tavola 4 Rev. 1: Regime vincolistico del territorio in scala 1:10.000;

7) Tavola 5: Previsioni del Piano Regolatore Generale in scala 1:10.000;

8) Tavola 6 Rev. 1: Uso del suolo ed habitat del sito (ITA 080003) in scala 1:10.000;

VISTA la Valutazione Ambientale Strategica redatta nel marzo 2013 comprendente:

1) Elaborato A: rapporto Ambientale;

2) Allegato I: Sintesi non tecnica;

3) Allegato II: Questionario di consultazione;

4) Tavola 1: Il sistema delle unità confinanti e le principali infrastrutture in scala 1:50.000;

5) Tavola 2: Il regime vincolistico del territorio in scala 1:12.000;

6) Tavola 3: Le previsioni del Piano Regolatore generale in scala 1:12.000;

7) Tavola 4: I beni paesaggistici in scala 1:12.000;

8) Tavola 5: L'ecomosaico d'area vasta in scala 1:12.000;

9) Tavola 6: Criticità e valori in scala 1:25.000;

10) Il Piano struttura in scala 1:12.000;

VISTO il foglio datato 23.05.16 assunto al protocollo del DRU al n. 11865 del 6.06.16 con il quale il Comune di Comiso ha trasmesso il D.A. n. 177/GAB del 6.05.2016 relativo al processo di Valutazione Ambientale Strategica ex art. 15 del D.lgs n 152/2006 e ss.mm.ii. del Piano Regolatore Generale del comune di Comiso.

VISTA la nota prot. n 292 del 10.01.2017 con la quale il Servizio 4/DRU di questo Dipartimento ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 1 del 4 gennaio 2017, resa ai sensi dell'art.68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<... Omissis...

Rilevato:

Dalla Relazione Generale e dalla documentazione trasmessa risulta che:

Il Comune di Comiso è, ad oggi, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n 667/DRU del 4.12.2001 i cui vincoli preordinati all'espropriazione risultano decaduti.

Il territorio di Comiso, la cui superficie è di circa 64,97 kmq, ha una popolazione di 30.365 abitanti (dato del 2010) e risulta situato lungo le pendici dei monti Iblei, confina a nord e ad est con il comune di Chiaramonte Gulfi, ad est e a sud con il comune di Ragusa, ad ovest con il comune di Vittoria.

L'80% del territorio risulta pianeggiante e il restante 20% è costituito dalle propaggini meridionali dei monti Iblei. Da NE a SO il territorio comunale è attraversato dal Fiume Ippari.

Il centro abitato di Comiso raggiunge circa 500 Ha nella parte consolidata e di espansione e circa 60 Ha nella frazione di Pedalino.

I sistemi insediativi più significativi risultano essere il centro urbano, di formazione molto antica, la frazione di Pedalino, un nucleo minore posto a nord di Pedalino, "Quaglia", oltre ad insediamenti diffusi con caratteristiche residenziali rurali e/o di seconda casa o artigianali e/o piccolo industriali, insediamenti esclusivamente rurali e insediamenti esclusivamente produttivi.

L'utilizzo dei suoli è maggiormente agricolo con specializzazioni in prevalenza orticole in serra. Sono, altresì, presenti aree caratterizzate dalla coltivazione del carrubbo. Nel territorio comunale sono presenti 12 cave regolarmente autorizzate di cui otto per l'attività di estrazione del materiale alluvionale e quattro per l'attività di estrazione di calcare ad uso ornamentale.

Cenni storici:

Non vi sono testimonianze certe sulla nascita della comunità comisana, tuttavia "...tracce di insediamenti umani antichi dell'epoca neolitica ed eneolitica sono state ritrovate..." nella zona collinare dove i Siculi impiantarono delle "officine di selce". In seguito alla colonizzazione greca sembrerebbe che "...nella località del "Cozzo di Apollo" abbia avuto origine la misteriosa "Kasmenai" la mitica città che fonti storiche vogliono sia stata edificata fra "Kamarina" e "Akrai". Nel territorio comisano si trovano resti di costruzioni greche e romane, in particolare si ricorda "...il resto di un mosaico pavimentale di epoca romana trovato nei pressi della "Fonte Diana"...".l'arrivo dei Bizantini...da un nuovo impulso di risveglio quando si munisce di mura e i vari nuclei abitativi si riuniscono per formare il casale di "Comicio", successivamente chiamato "Jhomiso". "...il nucleo urbano costituito si sviluppò in località "Favaccio" con piccole case a schiera riunite intorno ai due nuclei abbaziali più antichi muniti di torri e mura di difesa: San Nicola, sorta nel IV secolo a monte del Fonte Diana e divenuta poi Chiesa dell'Annunziata e la Chiesa basilicale "Abraxia", dedicata a San Biagio anch'essa esistente sin dal IV sec. e voluta dalla colonia di mercanti israeliti di rito greco-ortodosso di ispirazione scismatica...l'evoluzione dell'abitato in epoca bizantina è lenta ma costante e prosegue...anche dopo la conquista araba. Sotto i Saraceni il casale di Jhomiso...non subì enormi varianti".

"La vera storia della città comincia con gli Aragonesi che cedono Comiso in feudo ad un certo Federico Speciaro da Messina nel 1296. Egli edificò, nel nucleo urbano, un palazzo castello e altre fortificazioni, attorno al quale si formò il futuro paese".

Nel 1887 gli scavi per la realizzazione del Palazzo comunale portarono alla luce le antiche terme romane (locale tepidarium) e un mosaico pavimentale raffigurante scene di ambientazione marina.

Importanti risultano essere il Castello Aragoneso ed il Museo Civico di Storia Naturale.

Sulla spianata delle Sante Croci sono stati esplorati i fondi di alcune capanne circolari rinvenendo cocci, selci etc. In altre capanne sono stati rinvenuti corna fittili. Il villaggio utilizzava acqua che filtrava dalla sovrastante spianata di Margitello. La Necropoli era scavata nel fianco che scende alla Cava Porcaro. Il materiale ceramico rinvenuto appartiene al 1° periodo siculo frammisto "...al 2° periodo cui l'Orsi attribuisce la cronologia dei sec. XV-IX avanti Cristo sicchè...la stazione e la necropoli delle Sante Croci sarebbe di transizione". Elementi del 1° e del 2° periodo risultano presenti nella piccola necropoli scavata dal barone Melfi nelle contrade Paraspola, Aranci, Pipituna, Casazze-Pianogrillo in direzione Chiaramonte Gulfi.

Incerto è il nome dell'antica città. Gli storici Arezzo, Fazello, Cluverio, così come ricorre negli scritti del gesuita Padre Biagio La Leta edito nel 1862, non trovano concordanza.

Per certo si afferma che, a partire dall'anno mille, Comiso si trasforma in città medievale edificando all'interno delle mura i monumenti e restaurando le Chiese poste all'esterno.

La via di San Biagio divenne il principale asse commerciale svolgendo il ruolo di fiera di mercato. La Chiesa di San Nicola inglobava parte del quartiere di San Leonardo, caratterizzato da vie strette su cui prospettano case a schiera con ingresso su scalinata per superare le pendenze stradali.

Intorno al 1200 il castello viene ristrutturato e sorgono le prime abitazioni. Si costruisce la chiesetta della Misericordia tra l'odierna via Imbriani e via Ipparina.

Le prime testimonianze del Castello Aragonese si hanno a partire dal XIII secolo mentre taluni elementi architettonici (porta d'ingresso con arco acuto) risalgono al XV e XVI secolo nel periodo tardo gotico. Il battistero inglobato appartiene alla tarda età bizantina e conserva tracce di affreschi del periodo pre-arabo e del secolo XVI.

Tra il 1200 e il 1300 il centro abbaziale si amplia, viene ampliata la Chiesetta di San Nicola (oggi dell'Annunziata) e si definiscono e/o restaurano le Chiese di S. Elia, San Lio, S. Onofrio, e le Chiese di Sant'Agostino e San Silvestro.

Durante il 1300 viene edificata la Chiesa di S. Maria (oggi rimane la torre annessa alla Madrice) e la Chiesa dell'Immacolata (architettura gotico-sicula del XIV secolo).

La Chiesa dell'Immacolata fu ultimata nel 1374 e annessa al convento dei Minori Francescani, al completamento, nel 1478.

Nel 1321 il Barone Francesco Speciaro vendette il feudo ai Chiaramonte e, dopo alterne vicende, il feudo passò alla Casata Naselli nel 1423.

Il primo assetto bizantino veniva completato e, tra il 1300 e il 1400, vengono edificate nuove Chiese nei quartieri di espansione di San Cristoforo e San Crispino.

Agli inizi del 1400 la zona urbana comprendeva i quartieri Favacchio, Ospedale, Castro, Posteria, San Leonardo e parte di Saliceto; il centro urbano era delimitato da una cinta di mura e bastioni con 5 porte di accesso: porta dell'Ospedale, San Biagio (demolita nel 1878), Favacchio, Posteria, Castro.

Nel 1457 con i Naselli il "...Castello Aragonese giunse al suo assetto definitivo con l'aggiunta del "maestio" quadrangolare speronato con l'alloggio, il sopralzo delle mura, la costruzione di nuove ali del palazzo con elegante loggiato e il restauro e ampliamento dell'annessa cappella."

Divenuta residenza definitiva degli Aragonesi iniziarono a costruire opere monumentali quali la Chiesa del Carmine (1490), nel 1450 erano stati iniziati i lavori della Santissima Annunziata (Chiesa Madre sino al 1480, quando perse tale titolo per non avere voluto rinunciare ad officiare il rito greco-ortodosso) sui resti dell'ex tempio dedicato a San Nicola.

Tra il 1450 e il 1590 Comiso, che contava già 4230 abitanti, si consolida ed espande i quartieri sorti fuori le mura di San Crispino, San Cristoforo, Molino, Castello e San Francesco. I lavori della Madrice hanno inizio nel 1480 sui resti di un tempio preesistente.

Nel periodo tra la fine del 1400 e per tutto il 1500 si costruiscono il Palazzo Buglia e il Palazzo Donzella, la Chiesa di San Biagio, si ultima la decorazione del Fonte Diana, si costruisce la Fontana di San Biagio, la Chiesa di San Francesco all'Immacolata, i palazzi dei Sallemi, di Pietro Palazzo, dei Lo Bianco, dei Gioacchinetto, la Chiesa dell'Itria, nel 1593 il Pubblico Ospedale e, nel 1597 la Chiesa di San Giuseppe.

Nello stesso secolo si consolida l'edilizia privata, signorile ed economica. Il Palazzo signorile, caratterizzato da loggiati e terrazze, si articolava attorno ad una corte interna con atrio e a mezzo di scalinata si accedeva alle stanze dell'abitazione. Al piano terreno si trovavano i servizi quali la foresteria, le cantine e le rimesse.

Il Palazzo borghese era di dimensione minore e presentava, oltre al piano terra, un piano superiore. Vi era un cortile o corte interna e spesso era formato da più di un alloggio oltre a quello patronale.

Nel 1571 il Feudo di Comiso venne elevato a Contea e sotto il principe Gaspare II di Naselli la città ottenne sgravi fiscali ed elargizioni di terre in enfiteusi determinando una migrazione dalle campagne verso l'abitato.

Nascono nuovi quartieri: San Giuseppe, Valdazzo, e Banchitelli e si amplia quello di San Leonardo assestando sino al 1870 la struttura medievale e barocca.

La nuova edilizia si presenta povera, costituita prevalentemente da case a schiera accessibili da una scala esterna, copertura ad uno spiovente in travature di legno e correnti in canna e gesso con

tegole in cotto, i prospetti, privi di decorazioni, avevano piccole finestre e architravi e stipiti lavorati con pietra locale. Le abitazioni si svolgevano intorno ad una sala unica (soggiorno e pranzo) su cui si apriva la camera da letto; un piccolo passaggio collegava, infine, la zona giorno alla cucina.

Il territorio di Comiso nel XVI secolo, feudo dei Naselli, aveva una superficie di circa 3.600 Ha, era suddiviso in 93 contrade e comprendeva la zona tra i feudi di Canicarao ad oriente, appartenente alla città di Ibla e, ad occidente, al feudo di Boscorotondo appartenente alle città di Chiaramonte Gulfi e di Modica.

In quel periodo la città si espandeva in direzione degli assi di sviluppo, verso il mare e a nord all'altezza del Castello Aragonese e a sud ed est con i nuovi quartieri di S. Crispino, S. Cristoforo, S. Leonardo e S. Giuseppe.

Nel 1607 viene fondato il Casale di Vittoria e molte famiglie rappresentative di Comiso si trasferiscono investite dal titolo di baronia.

La pestilenza del 1624 e il terremoto del 1693 hanno determinato un ulteriore calo della popolazione.

Nel 1602 viene edificata la Chiesa di Santa Maria della Catena, nel 1614 viene ultimata la Chiesa di San Leonardo, nel 1616 il Convento dei Padri Cappuccini con l'annessa Chiesa di Santa Maria delle Grazie, nel 1617 la Chiesa del Gesù con l'oratorio dedicato a S. Filippo Neri; nel 1618 viene fondato e costruito il Monastero delle Carmelitane con la Chiesa di Santa Maria, nel 1620 ultimato il Monastero di S. Giuseppe e nel 1680 la Chiesa di Santa Maria delle Grazie.

Dopo il terremoto del 1693 si registra una fioritura di Palazzi e Pubblici Edifici: tra questi Palazzo Comitini, Palazzo Caruso, Palazzo Torre del Marchese Trigona, Palazzo Occhipinti, Palazzo Iacono-Ciarcià, casa Leopardi.

Nello stesso secolo si assiste alla nascita di insediamenti produttivi quali la Cartiera (1729), gli antichi Saponifici e la cintura circolare in muratura con docce tutto intorno il Fonte Diana (1742).

Dopo il 1800 si realizzano le scuole Pubbliche, il Ginnasio (1815), l'Orto Botanico, l'Ospedale delle Opere Pie, il Teatro Comunale, e il Monte di Prestanza (primo Istituto di Credito) nel 1842, il Mercato comunale (1871) e il Palazzo Comunale (1887).

Successivamente e fino all'approvazione dello strumento urbanistico del 2001 la città è cresciuta in modo disordinato e anonimo. Con lo strumento pianificatore del 2001 lo sviluppo delle zone di espansione si è orientato verso la qualità urbana e la connessione tra la città e la periferia con la realizzazione di servizi, in particolare di aree a verde pubblico.

Stima del fabbisogno residenziale e dati demografici:

Le analisi dei dati relativi alle abitazioni (dati ISTAT) hanno evidenziato, quale periodo di grande incremento edilizio in abitazioni e vani, quello compreso tra il 1971 e il 2001. I dati ISTAT 2001 relativi al numero delle famiglie (10.633) e al numero di abitazioni (14.398) evidenziano un surplus di circa 3.723 abitazioni, prevalentemente abusive (viene considerata una abitazione/famiglia).

L'indagine sul patrimonio edilizio esistente è stata eseguita dal Progettista comparando i dati riportati in Relazione nella seguenti tabelle: tabella 17 (andamento demografico annuale – elaborazione dati anagrafe comunale) che riporta i dati dal 1991 al 2010 della popolazione residente, il saldo naturale e migratorio e il decremento/incremento; tabella 18 (popolazione residente per dimensione del nucleo familiare – elaborazione dati ISTAT 2001), con il numero dei componenti e il numero delle famiglie; tabella 19 (popolazione residente per classe di età – elaborazione dati ISTAT 2001) e tabella 20 (popolazione residente per fasce di età – elaborazione dati ISTAT 2001); tabella 21 (edifici per tipologia di utilizzo, numero di piani fuori terra e numero di interni – elaborazione dati ISTAT 2001); tabella 22 (condizione abitative – elaborazione dati ISTAT 1991/2001) e tabella 23 (condizione abitativa per titolo di godimento relativo alle abitazioni occupate da residenti – elaborazione dati ISTAT 2001); la tabella 24 (abitazioni per tipo di occupazione – elaborazione dati ISTAT 2001), la tabella 25 (abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione – elaborazione dati ISTAT 2001), la tabella 26 (condizione abitativa per dimensione dei nuclei familiari e dimensione di alloggi relativi alle abitazioni occupate – elaborazione dati ISTAT 2001) e la tabella 27 (abitazioni occupate da residenti per disponibilità di servizi quali fornitura di acqua potabile, riscaldamento etc. – elaborazione dati ISTAT 2001).

Le abitazioni non utilizzate, pari a circa 3.750 alloggi, rappresentano un indicatore del potenziale riuso del patrimonio edilizio comunale esistente al fine della valorizzazione del tessuto storico-

architettonico. Altro dato significativo è quello relativo all'incremento di abitazioni nel decennio 1991-2001 pari a 734 unità al quale corrisponde un incremento di abitazioni occupate di 902 unità.

La dinamica della popolazione residente dal 1861 al 2001 (fonte ISTAT) mostra, ad eccezione del periodo coincidente con la prima parte del secolo scorso, un trend positivo di crescita passando dal 5,9% tra il 1971 e il 1981 al 2,8% tra il 1981 e il 1991 fino al valore dello 0,6% tra il 1991 e il 2001 mentre, nel quinquennio 2001-2006 la crescita del dato della popolazione residente si è attestato attorno al 2,0% con una media di circa 114 nuovi residenti/anno.

Le analisi demografiche effettuate dal Progettista aventi come scopo la previsione del numero di abitanti nel periodo 2011-2026 si sono avvalse dei metodi di analisi probabilistica (sia nel lungo che nel breve periodo) al fine di ottenere valori più vicini alla realtà. Dette analisi scaturiscono dai dati ISTAT relativi agli ultimi decenni (dal 1951 al 2001 – dati censimento – e, al 2006, dato anagrafico) per come riportato nella tabella sottostante:

Popolazione	anno	anno	anno	anno	anno	anno	anno	anno
	1951	1961	1971	1981	1991	1996	2001	2006
dato	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	Anagrafico
	24655	25904	26550	28110	28906	29160	29076	29647

I metodi seguiti dal progettista sono stati:

- a) - metodo della progressione lineare (dati nel periodo 1951-2006)
- b) - metodo dell'incremento medio (dati nel periodo 1951-2006)
- c) - metodo dell'incremento medio (dati nel periodo 1991-2006)
- d) - metodo dell'incremento mediano (dati nel periodo 1991-2006)

Le rappresentazioni sintetiche delle elaborazioni e dei dati statistici vengono riportate, rispettivamente e per ciascuno dei metodi assunti, in Relazione nelle Tabelle 13, 14, 15 e 16.

I dati sopra riportati sono relativi al numero della popolazione sino al 2006 (dato anagrafico e dati ISTAT).

Si riportano, di seguito, le proiezioni effettuate dal Progettista per singolo metodo:

proiezione	anno 2011	anno 2016	anno 2021	anno 2026
metodo a) popolazione	30101	30555	31008	31462
metodo b) popolazione	30148	30658	31176	31703
metodo c) popolazione	29898	30152	30407	30665
metodo d) popolazione	29898	30152	30408	30666

Il Progettista, utilizzando i dati del censimento ISTAT dal 1951 al 2001 e quelli dell'Ufficio anagrafe del comune (al 2006) ha calcolato l'incremento più probabile nel ventennio di proiezione del Piano attraverso l'applicazione dei metodi statistici già richiamati. Gli abitanti al 2011 (primo quinquennio) sono risultati:

- con il metodo della progressione lineare, abitanti 30.101
- con il metodo dell'incremento medio dati nel periodo 1951-2006, abitanti 30.148
- con il metodo dell'incremento medio dati nel periodo 1991-2006, abitanti 29.898
- con il metodo dell'incremento mediano dati nel periodo 1991-2006, abitanti 29.898

La media di detti valori (30101, 30148, 29898 e 29898) è pari a 30.011 abitanti al 2011.

Gli abitanti al 2016 (primo decennio) sono risultati:

- con il metodo della progressione lineare, abitanti 30.555
- con il metodo dell'incremento medio dati nel periodo 1951-2006, abitanti 30.658
- con il metodo dell'incremento medio dati nel periodo 1991-2006, abitanti 30.152
- con il metodo dell'incremento mediano dati nel periodo 1991-2006, abitanti 30.152

La media di detti valori (30.555, 30.658, 30.152 e 30.152) è pari a 30.379 abitanti al 2016.

In Relazione viene stimato, nel quinquennio 2011-2016 una crescita pari a circa 74 residenti/anno (totale residenti 30.200 al 2014).

Detto valore, a detta del Progettista, è sottostimato rispetto al dato delle previsioni del PRG vigente che, al medesimo anno, ha stimato 34.677 abitanti considerando "...eventuali modifiche del trend e alla luce del mutato scenario infrastrutturale, relazionale, territoriale ed economico...gli interventi...del nuovo aeroporto civile e la correlata infrastrutturazione del territorio...l'indotto

occupazionale diretto...indiretto. Le dotazioni...a carico della componente pubblica nell'aeroporto di Comiso...circa 100 unità”.

Dimensionamento del Piano:

Il numero di abitanti insediati e da insediare è stato, per come detto, valutato in circa 34.680 unità con un incremento pari a circa 4.300 abitanti, rispetto al dato ISTAT del 2010 che ha rilevato una popolazione di 30.577.

Il Progettista, nella determinazione del numero dei vani necessari, della necessità di adeguamento del patrimonio edilizio esistente e con l'istituzione del “fascicolo del fabbricato” ha stimato in 29.050 il numero degli abitanti insediabili nella struttura urbana consolidata di Comiso (26.800) e nella frazione di Pedalino (2.250), valutando in circa 5.000 gli abitanti insediabili (presenti e futuri) nelle aree di espansione in applicazione del sistema perequativo posto a base del presente Piano Regolatore.

Si riportano i dati forniti dal Progettista.

Abitanti insediabili nel periodo di validità del Piano (Comiso e Pedalino) 34.680 così suddivisi:

- Abitanti insediabili nella struttura urbana consolidata (Comiso e Pedalino)	29.050
- Abitanti insediabili in case sparse (Comiso e Pedalino)	495
- Abitanti insediabili in aree risorse (Comiso e Pedalino)	5.135
- Alloggi da realizzare nelle aree risorsa (aree di espansione) 5.135/3	1.712

Le aree risorsa, distribuite in circa 275 HA sono, per come detto, “aree di espansione” e sono state suddivise in due sottozone:

- Sottozona Ar: aree risorsa residenziale perequate;

- Sottozona Tr: aree risorsa turistico-ricettiva perequate (comprese le attività produttive e direzionali compatibili e la residenza).

In particolare:

- A Comiso centro sono previsti:

12 comparti “Ar” aventi una superficie totale pari a mq 1.009.045 l'insediamento di 3.753 abitanti e la cessione di 130.680 mq di aree per attrezzature;

7 comparti “Tr” aventi una superficie pari a mq 1.488.269 l'insediamento di 992 abitanti e la cessione di 45.181 mq di aree per attrezzature;

- A Pedalino sono previsti:

9 comparti “Arp” aventi una superficie totale pari a mq 270.923 l'insediamento di 402 abitanti e la cessione di 24.514 mq di aree per attrezzature.

In relazione al numero di abitanti da insediare il Progettista ha eseguito le verifiche sullo stato di fatto dei servizi a livello residenziale (attrezzature scolastiche, di interesse comune, civiche e per il culto, verde attrezzato e parcheggi), sul fabbisogno e la carenza di aree da reperire per ciascun servizio e la quantificazione delle aree stesse. La percentuale di aree da cedere in via perequativa è stata calcolata, per Comiso centro) nel 25% per opere di urbanizzazione e 8% per viabilità e attrezzature di lottizzazione, per la frazione di Pedalino la percentuale complessiva di aree da cedere è del 28% e, per le zone “Tr” tale percentuale è fissata nel 37%.

Tali quantità sono giustificate al fine di garantire, ex D.M. 1444/68, le quantità di aree per attrezzature sia per il numero di abitanti da insediare che per colmare il “...deficit urbanistico esistente...”.

Nel dettaglio sono state redatte le schede norma (elaborato B2) relativamente a ciascun comparto perequativo di cui si tratterà in seguito.

Norme Tecniche di Attuazione:

Le Norme Tecniche di Attuazione sono state suddivise in Capitoli:

Capitolo I: Parametri Urbanistici ed Edilizi, con gli articoli dall'1 all'articolo 16;

Capitolo II: Modalità di attuazione del PRG con gli articoli dal 17 all'articolo 42;

Capitolo III: Disciplina delle zone omogenee con gli articoli dal 43 all'articolo 86;

Capitolo IV: Attività Commerciali con gli articoli dall'87 all'articolo 89;

Capitolo V: Norme transitorie e finali con gli articoli dal 90 all'articolo 93.

In particolare,

Capitolo I: Parametri Urbanistici ed edilizi:

- Articolo 1: Criteri di applicazione;

- Articolo 2: Parametri urbanistici;
- Articolo 3: Parametri edilizi;
- Articolo 4: Posizione degli edifici;
- Articolo 5: Tipi edilizi residenziali – fronte di un edificio;
- Articolo 6: Parametri edilizi nei casi di ricostruzione;
- Articolo 7: Modalità applicative;
- Articolo 8: Osservanza della disciplina urbanistica;
- Articolo 9: Altezza delle costruzioni;
- Articolo 10: Altezza massima delle costruzioni;
- Articolo 11: Posizione degli edifici;
- Articolo 12: Arretramento normale degli edifici e dei manufatti;
- Articolo 13: Arretramento eccezionale degli edifici;
- Articolo 14: Distacchi da altri edifici e manufatti, arretramento dai confini;
- Articolo 15: Edificazione in confine di spazi privati;
- Articolo 16: Regolamentarietà dei cortili.

Capitolo II: Modalità di attuazione del PRG:

- Articolo 17: Programma pluriennale di attuazione;
- Articolo 18: Modalità di attuazione delle previsioni;
- Articolo 19: Perequazione delle possibilità edificatorie;
- Articolo 20: Attuazione indiretta o con PA;
- Articolo 21: Interventi in zone soggette a procedure particolari;
- Articolo 22: Attuazione diretta con CONC o AUT;
- Articolo 23: Tutela dei valori storico-artistici ed ambientali;
- Articolo 24: Centro storico;
- Articolo 25: Opere in immobili vincolati,
- Articolo 26: Aree di interesse paesistico;
- Articolo 27: Salvaguardia ecologica;
- Articolo 28: Tutela e potenziamento del verde,
- Articolo 29: Edificazione dei terreni in pendio;
- Articolo 30: Aree di interesse idrogeologico o paesistico previste nel PRG;
- Articolo 31: Rispetto degli standards urbanistici negli interventi con PA;
- Articolo 32: Adempimenti utilizzativi per l'attuazione dei PA;
- Articolo 33: Caratteristiche delle strade private;
- Articolo 34: Allacciamento ai servizi canalizzati;
- Articolo 35: Dotazione di parcheggi e di verde primario nei PA;
- Articolo 36: Uso edilizio del terreno;
- Articolo 37: Aree di pertinenza;
- Articolo 38: Dotazione di verde attrezzato primario privato negli interventi residenziali;
- Articolo 39: Dotazione di parcheggi privati negli interventi diretti;
- Articolo 40: Fabbricati accessori, cabine elettriche;
- Articolo 41: Opere di recinzione e di sostegno;
- Articolo 42: Accessi veicolari alle proprietà;

Capitolo III: Disciplina delle zone omogenee:

- Articolo 43: Azzonamento del territorio;
- Articolo 44: Zona territoriale omogenea A:

La zona A "Ambiti urbani di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico" comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e architettonico anche se manomessi o degradati e le aree circostanti aventi caratteristiche simili.

Il centro storico è costituito, in linea di massima dalla perimetrazione riportata nel vigente strumento urbanistico.

Nella tavola 11.A in scala 1:1.000 sono individuate le sotto riportate 11 categorie di immobili, distinti per tipologia e, nelle NTA sono definite le norme di intervento e la destinazione d'uso:

Tipologia I: (T1): Chiese, complessi monastici ed edilizia pubblica;

Tipologia II: (T2): Edifici e complessi abitativi d'interesse storico-architettonico già vincolati ex L. 1089/39 ed ex D.lgs 42/04 o di particolare valore storico-ambientale;

Per le Tipologie I e II sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a): manutenzione ordinaria, b): manutenzione straordinaria, e c): restauro e risanamento conservativo dell'art. 20 della L.R. 71/78 e art. 3, comma 1° lettere a), b) e c) del DPR 380/2001.

Le NTA prevedono, altresì, norme speciali d'intervento e prescrizioni di tipo morfologiche nonché le destinazioni d'uso ammesse;

Tipologia III: (T3): Palazzi residenziali signorili;

Tipologia IV: (T4): Altri edifici residenziali d'interesse architettonico;

Per le Tipologie III e IV sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a): manutenzione ordinaria, b): manutenzione straordinaria, e c): restauro e risanamento conservativo dell'art. 20 della L.R. 71/78 e art. 3, comma 1° lettere a), b) e c) del DPR 380/2001. Le destinazioni d'uso sono quelle compatibili con la zona omogenea "A";

Tipologia V: T5: Edifici industriali storici;

Tipologia VI: T6: Edifici residenziali urbani;

Per le Tipologie V e VI gli interventi ammissibili sono quelli previsti dalle lettere a): manutenzione ordinaria, b): manutenzione straordinaria, c): restauro e risanamento conservativo e d): ristrutturazione edilizia dell'art. 20 della L.R. 71/78 e dal DPR 380/2001. Le destinazioni d'uso sono quelle compatibili con la zona omogenea "A";

Tipologia VII: T7: Edifici di origine artigianale e rurale

Tipologia VIII: T8: Edifici con prevalenti usi residenziali e commerciali;

Tipologia IX: T9: Edifici con usi specialistici;

Per le Tipologie VII, VIII e IX si opera a mezzo di C.E. diretta e sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a): manutenzione ordinaria, b): manutenzione straordinaria, c): restauro e risanamento conservativo e d): ristrutturazione edilizia dell'art. 20 della L.R. 71/78 e dal DPR 380/2001. Le destinazioni d'uso prevalente è residenziale. Per la Tipologia 7 e la Tipologia 9 sono, altresì, dettate Norme speciali d'intervento e prescrizioni di tipo morfologiche.

Tipologia X: T10: Edifici e superfetazioni con prescrizione di demolizione obbligatoria;

Tipologia XI: T11: Vuoti interstiziali edificabili:

Sono le aree intercluse comprendenti ruderi o lotti liberi. Lo strumento d'intervento prevede la demolizione e la ricostruzione. Per gli interventi di ricostruzione la densità fondiaria non dovrà superare quella preesistente né il 50% della densità media dell'isolato, 5 mc/mq salvo le disposizioni agevolative ex art. 28 L.R. 21/73. L'altezza non potrà superare quella degli edifici preesistenti né quella degli edifici T1 del medesimo isolato. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

Per quanto attiene alle sottozone T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10 e T11 sono state redatte apposite schede di analisi delle unità edilizie, suddivise in Ambiti denominati 8, 9, 10, 11, 12 e 13 e rappresentate negli elaborati CS8, CS9, CS10, CS11, CS12 e CS13.

In particolare:

Ogni Ambito è suddiviso in isolato riportante un numero di riferimento. A sua volta l'isolato è suddiviso in unità edilizie e classificato a seconda del valore edilizio ed architettonico.

Per ogni immobile è stata, infine, redatta una scheda con i dati generali (numero ambito, numero isolato, ubicazione, riferimenti catastali), estratto planimetria catastale, rilievo fotografico. Vengono quindi resi i dati sulla proprietà, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia ed il numero di abitazioni.

- Articolo 45: Sottozona T12:

La sottozona T12 "beni storico-culturali isolati" comprende strutture edilizie isolate che costituiscono elementi di pregio architettonico e ambientale e quelle individuate dal Piano Paesaggistico Provinciale adottato con D.A. n 1767 del 10.09.2010. In dette zone sono consentiti interventi di manutenzione, restauro conservativo e risanamento. Non sono consentiti variazioni di volumi.

In dette strutture si dovranno eliminare le manomissioni e le superfetazioni.

- Articolo 46: Zone B:

Le zone B "Ambiti urbani residenziali totalmente o parzialmente edificati diversi dalle zone territoriali omogenee A" sono zone residenziali prive di interesse storico urbanistico e prive di rilevanti valori storico-edilizi. Le zone B sono zone consolidate e in via di sviluppo al contorno del Centro urbano.

Il nuovo PRG conferma, in linea di massima, la situazione di fatto con l'obiettivo del potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale. L'isolato può essere assoggettato, in caso di insediamento "disordinato" o di insufficiente dotazione di infrastrutture, a Piano attuativo promosso dall'A.C. o da privati.

E' ammessa, altresì, in attuazione della perequazione urbanistica, per ambiti urbani unitari, individuati negli elaborati grafici di PRG, nonché nella tavola B2 scheda norma ai proprietari o all'A.C. elaborare Progetti Unitari (P.U.) secondo le modalità descritte al successivo articolo 54 delle NTA. In dette aree è consentita la realizzazione di alloggi residenziali E.R.P.

Le modalità di intervento prevedono il rilascio di singola concessione edilizia (CONC) ed "impegnativa" di assunzione degli oneri, di cessione delle aree pubbliche e di accettazione delle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione ove richiesti. Nelle aree prive di urbanizzazione primaria è prevista la redazione di un PR o PA. In detti piani saranno previste 2,50 mq/ab per parcheggi, 4,50 mq/ab per verde attrezzato oltre agli spazi per sedi viarie. Dette aree saranno computate in misura doppia nel caso in cui le aree non cedute vengano monetizzate. Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti e interventi di nuova costruzione sui lotti interclusi.

Le NTA prevedono, per i lotti di superficie inferiore ai 1000 mq formati prima della data di adozione del presente PRG (Delibera di CC 70 del 21.10.1999) le deroghe ex L.R. 19/72 e ss.mm.ii. Infine le NTA prevedono norme speciali d'intervento sull'allineamento, l'ammissibilità di autorimesse e locali caldaia a servizio degli edifici esistenti, etc.

Le zone B si suddividono in sottozone B1, B2, B3, B4, B5 e B6.

- Articolo 47: Sottozona B1:

La sottozona B1 "la città consolidata" comprende le aree edificate di formazione novecentesca e recenti, caratterizzate da rimaneggiamenti nonché le aree urbane edificate di recente formazione (frange della città consolidata o non) in cui insiste edilizia moderna anche a quattro elevazioni f.t. Sono comprese le aree urbane della frazione di Pedalino e le aree urbane definite dai Piani di zona e dai Piani di Lottizzazione operanti o completati che hanno, comunque, esaurito la capacità edificatoria. Gli indici urbanistici ed edilizi riportati nelle NTA prevedono.

Indice volumetrico fondiario	ivf = 5 mc/mq
Altezza massima	11 mt.
Numero elevazioni f.t.	3
Rapporto di copertura	Rc = 0,70 mq/mq

Distanze:

a) dai fabbricati: nulla o m. 10,00 (è consentita la deroga per casi previsti ex art. 39 L.R. 19/72)

b) dai confini del lotto: nulla o 5 mt

c) dai confini stradali: è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e complementare della residenza. Sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita per come definiti dalla L.R. 28/99 e dal D.P.R.S. 11.07.2000.

Sono consentiti, a mezzo di concessione, interventi di trasformazione a mezzo di demolizione e ricostruzione. Sopraelevazione ed ampliamenti e l'utilizzo di lotti interclusi a scopo residenziale. Altresì, a mezzo di P.R. ex L. 457/78 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

La tipologia dovrà essere armonizzata all'impianto urbanistico esistente.

- Articolo 48: Sottozona B2:

La sottozona B2 "ambiti della città consolidata da attuare previe P.E." comprende le aree urbane B2 del previgente PRG, ove già perimetrate, di Comiso centro e della frazione di Pedalino, da sottoporre a Prescrizioni Esecutive ex art. 2 L.R. 71/78. All'interno di dette P.E. si opera a mezzo di Progetti Unitari.

E' prevista, infatti, l'attuazione di alcuni Ambiti di intervento così come individuati e schedati nell'elaborato B2 Scheda norma con le modalità di cui all'art. 54 delle NTA.

In particolare l'elaborato B2 individua:

- i Comparti di intervento (delimitati nelle tavole 5 e 6 in scala rispettivamente 1:10.000 e 1:2.000 e contrassegnati da una sigla numerica che rinvia alla scheda norma ed i sub-comparti);

- la Scheda norma (insieme di prescrizioni e i criteri da rispettare nella redazione dei singoli Progetti).

In dette Schede sono descritti gli obiettivi del Comparto, l'eventuale presenza di vincoli, la funzione caratterizzante e le eventuali funzioni secondarie.

Sono, altresì, forniti:

- i dati urbanistici: superficie, servizi esistenti, rapporto di copertura, abitanti attualmente insediabili, indice volumetrico territoriale, indice di fabbricabilità superficiale territoriale, il numero di abitanti insediabili, il numero di abitanti insediabili per ettaro, le superfici per le urbanizzazioni;

- la quantità di superficie per E.R.P.,

- le prescrizioni urbanistiche: numero max di interventi, superficie minima di intervento, area di cessione e/o monetizzazione, le prescrizioni morfologiche ed ecologico/ambientali e la legenda schema distributivo (perimetro area risorsa, viabilità etc.)

Gli indici urbanistici ed edilizi per l'attuazione di dette aree oggetto di P.E. riportati nelle NTA sono:

Indice volumetrico fondiario	ivf = 5 mc/mq
Altezza massima	11 mt.
Numero elevazioni f.t.	3
Rapporto di copertura	Rc = 0,60 mq/mq

Distanze:

a) dai fabbricati: nulla o m. 10,00 (è consentita la deroga per casi previsti ex art. 39 L.R. 19/72)

b) dai confini del lotto: nulla o 5 mt

c) dai confini stradali: è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e complementare della residenza nonché alla concretizzazione di parchi lineari quali elementi caratterizzanti la progettazione dell'ambiente.

Sono consentiti, a mezzo di concessione, interventi di trasformazione a mezzo di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti e l'utilizzo di lotti interclusi a scopo residenziale

Altresì, a mezzo di P.R. ex L. 457/78 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. La tipologia dovrà essere armonizzata all'impianto urbanistico esistente.

- Articolo 49: Sottozona B3:

Le sottozone B3 "ambiti urbani intermedi di completamento e di recente formazione" comprendono aree urbane edificate recentemente definite "frange" della città consolidata "...includere nella linea definita dalla Trazzera Merlino..." nonché le aree sature edificate ex zone C4 di PRG adiacenti il centro urbano.

Gli indici urbanistici ed edilizi per l'attuazione di dette aree oggetto di P.E. riportati nelle NTA sono:

Indice volumetrico fondiario	ivf = 3,5 mc/mq.
Altezza massima	13 mt.
Numero elevazioni f.t.	4
Rapporto di copertura	Rc = 0,60 mq/mq

Distanze:

a) dai fabbricati: nulla o m. 10,00 (è consentita la deroga per casi previsti ex art. 39 L.R. 19/72)

b) dai confini del lotto: nulla o 5 mt

c) dai confini stradali: è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e complementare della residenza nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita per come definiti dalla L.R. 28/99 e dal D.P.R.S. 11.07.2000.

Sono consentiti, a mezzo di concessione e autorizzazione, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti e l'utilizzo di lotti interclusi a scopo residenziale.

La tipologia dovrà essere armonizzata all'impianto urbanistico esistente.

- Articolo 50: Sottozona B4:

Le sottozone B4 "ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione" comprendono le aree urbane edificate di recente formazione, ex zone B5 di PRG.

Gli indici urbanistici ed edilizi per l'attuazione di dette aree oggetto di P.E. riportati nelle NTA sono:

Indice volumetrico fondiario	ivf = 1,5 mc/mq
Altezza massima	13 mt.
Numero elevazioni f.t.	4

Rapporto di copertura

$R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$

Distanze:

a) dai fabbricati: nulla o m. 10,00 (è consentita la deroga per casi previsti ex art. 39 L.R. 19/72)

b) dai confini del lotto: nulla o 5 mt

c) dai confini stradali: è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e complementare della residenza nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita per come definiti dalla L.R. 28/99 e dal D.P.R.S. 11.07.2000.

Sono consentiti, a mezzo di concessione e autorizzazione, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti. A mezzo di P.R. ex L 457/78 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

La tipologia dovrà essere armonizzata all'impianto urbanistico esistente.

- Articolo 51: Sottozona B5:

Le sottozone B5 "ambiti urbani saturi in attuazione di piani attuativi completati (ex PUA n 3 e 4)" comprendono aree parzialmente edificate e/o in corso di edificazione definite da Piani Urbanistici Esecutivi (Piani di Zona e di Lottizzazione) operanti o completati già riportati nel previgente PRG.

Gli indici urbanistici ed edilizi per l'attuazione di dette aree oggetto di P.E. riportati nelle NTA sono:

Indice volumetrico fondiario $ivf = 1,2 \text{ mc/mq}$

Altezza massima 7 mt.

Numero elevazioni f.t. 2

Rapporto di copertura $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$

Distanze:

a) dai fabbricati: nulla o m. 10,00 (è consentita la deroga per casi previsti ex art. 39 L.R. 19/72)

b) dai confini del lotto: nulla o 5 mt

c) dai confini stradali: è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

Le prescrizioni particolari riguardano le aree libere.

- Articolo 52: Sottozona B6:

Le sottozone B6 "ambiti urbani saturi (ex PUA n 8)" comprendono aree definite da Piani Urbanistici esecutivi (Piani di zona e Piani di Lottizzazione) operanti o già completati riportati nel previgente strumento urbanistico e che hanno esaurito la capacità edificatoria.

Gli indici urbanistici ed edilizi per l'attuazione di dette aree oggetto di P.E. riportati nelle NTA sono:

Indice volumetrico fondiario $ivf = 0,3 \text{ mc/mq}$

Altezza massima 4 mt.

Numero elevazioni f.t. 1

Rapporto di copertura $R_c = 0,10 \text{ mq/mq}$

Distanze:

a) dai fabbricati: nulla o m. 10,00 (è consentita la deroga per casi previsti ex art. 39 L.R. 19/72)

b) dai confini del lotto: nulla o 5 mt.

c) dai confini stradali: è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale. Le prescrizioni particolari riguardano le aree libere.

- Articolo 53: Piani di lottizzazione:

I Piani di Lottizzazione comprendono "aree urbane di espansione da completare in esecuzione dello strumento attuativo del Piano previgente" sono aree interessate dai Piani Attuativi, deliberati prima dell'approvazione del PRG, già convenzionati e totalmente o parzialmente realizzati.

Le NTA rimandano alla disciplina dei singoli Piani.

- Articolo 54: Progetti Unitari:

In attuazione della perequazione urbanistica è consentito ai proprietari riuniti in comparto o all'A.C. l'elaborazione di Progetti Unitari di sistemazione integrata allo scopo di coordinare l'inserimento delle varie attrezzature dell'ambiente urbano in ambiti omogenei.

Le NTA prevedono oltre alla cessione delle aree anche la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione a scapito degli oneri di urbanizzazione. I progetti sono individuati negli elaborati grafici e, in particolare, nell'elaborato B2 scheda norma di cui si è già trattato.

- Articolo 55: Aree residenziali di riordino urbanistico:

Sono aree (P.U. n 8) individuate dall'A.C. connesse a sistemi urbani nati da interventi spontanei da recuperare ex art. 35 L. 47/85 ed ex L. 724/94 in cui insistono prevalentemente costruzioni abusive oggetto di richiesta in sanatoria.

Le NTA prevedono l'attuazione a mezzo di Piano particolareggiato di Recupero con i sotto riportati indici urbanistici ed edilizi:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare quello medio esistente nel comparto...e in ogni caso non può superare 1,5 mc/mq
- l'altezza massima non può superare 7,50 m per non più di due elevazioni f.t.;
- rapporto di copertura max 1/3;
- distanza dei fabbricati dai confini maggiore di 5,00 mt.

La destinazione d'uso consentita è residenziale, comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio delle tipologie vicinato, media struttura e delle attività non nocive ne moleste.

Sono compatibili uffici, pubblici spettacoli, attività sportive etc.

Sono consentiti, per l'edilizia esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di ristrutturazione edilizia ed intervento di restauro conservativo.

Gli interventi dovranno interessare l'ambito dell'intera area oggetto di edificazione spontanea come delimitata dall'A.C. E' prevista la realizzazione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione ex art. 3 D.M. 1444/1968 e la cessione del 51% della superficie territoriale. Se inferiore al 51% il lottizzante corrisponde all'A.C. le somme occorrenti per la realizzazione, a mezzo di esproprio, di aree fuori dal comparto. Se maggiori, in dette aree si potrà prevedere la realizzazione di nuove costruzioni.

Infine, all'art. 55 le "note particolari" prevedono un incremento del 30% dell'indice Ivt alle Cooperative edilizie ed Imprese che sceglieranno di allocare un Programma Costruttivo in aree di proprietà site all'interno del Comparto d'intervento.

- Articolo 56: Zone C:

Le zone "C" "aree residenziali di espansione, le aree risorsa perequate", comprendono quelle zone a destinazione residenziale (Ar) o miste residenziali e turistico ricettive (Tr) parzialmente urbanizzate o di nuova urbanizzazione da attuare a mezzo di Comparti ex art. 11 L.R. 71/78 in applicazione della perequazione urbanistica e localizzate, esternamente al Centro urbano. Sono suddivise in sottozone Ar (aree risorsa residenziale perequate) e sottozone Tr (aree risorsa turistico-ricettive perequate, comprese le attività produttive e direzionali compatibili e la residenza).

Gli interventi in dette aree, individuate negli elaborati di PRG, sono attuati attraverso P.A. pubblici o privati. Per l'edilizia esistente è ammesso l'intervento con Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo, opere previste dall'art. 5 L.R. 37/85 e restauro conservativo. Con Concessione diretta sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento di edifici esistenti se conformi alla destinazione di zona.

Sono, altresì, disciplinati l'ambito d'intervento, l'edificabilità massima consentita, le cessioni di aree, la dimensione minima del comparto d'intervento, gli obblighi urbanizzativi, etc. i limiti di distanza tra fabbricati.

- Articolo 57: Sottozona Ar:

Le sottozone Ar sono "aree risorsa" residenziale perequate destinate ad edilizia residenziale privata limitrofe all'attuale struttura urbana consolidata. Queste si attuano a mezzo di sistema perequativo interessante un Comparto (o sub comparto) come rappresentato nelle Schede Norma.

Gli indici urbanistici ed edilizi da utilizzare sono quelli riportati nella rispettiva "Scheda Norma" per quanto riguarda l'indice volumetrico territoriale, l'altezza massima, il numero di elevazioni f.t. il rapporto di copertura, la superficie minima della lottizzazione.

Le distanze dai fabbricati saranno pari a quella del fabbricato più alto e non inferiore a mt 10,00;

Le distanze dai confini del lotto pari a 5,00 mt;

Le distanze dai confini stradali quelle previste dal DM 1444/68

La destinazione residenziale è comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio delle tipologie vicinato, media struttura e delle attività non nocive ne moleste.

Sono compatibili uffici, pubblici spettacoli, attività sportive etc.

Sono consentiti, per l'edilizia esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di ristrutturazione edilizia ed intervento di restauro conservativo.

La tipologia edilizia prevede case mono o plurifamiliari in linea o isolati con copertura a terrazzo con falde a tegola e pendenza non superiore al 35%.

In assenza del P.A. per l'edilizia esistente è ammesso l'intervento con Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo, opere previste dall'art. 5 L.R. 37/85 e restauro conservativo. Con Concessione diretta sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento di edifici esistenti se conformi alla destinazione di zona.

L'articolo 57 delle NTA rinvia alle prescrizioni contenute nelle allegate Tabelle 1 (Comiso Centro) e 2 (Frazione di Pedalino) per quanto riguarda il riferimento al comparto, la superficie, l'indice volumetrico territoriale, l'indice volumetrico territoriale ERP, l'indice di fabbricabilità, l'indice di fabbricabilità ERP, gli abitanti insediabili, gli abitanti insediabili ERP, la percentuale di abitanti insediabili ERP, gli abitanti insediabili per ettaro, le aree da cedere per urbanizzazione primaria, per urbanizzazione secondaria, il totale delle aree da cedere per servizi, le aree da monetizzare, la superficie di urbanizzazione e la percentuale.

Infine, all'articolo 57 delle NTA sono riportate ulteriori prescrizioni particolari sulla previsione di ambiti ERP, sulla destinazione delle aree non edificate, etc.

- Articolo 58: Sottozona Tr:

Le sottozone Tr sono definite "aree risorsa" per la residenza, le attività turistico-ricettive, produttive, commerciali e direzionali a servizio del sistema aeroportuale e internodale nelle quali si applica il sistema della "...perequazione urbanistica attribuendo il diritto ad una edificabilità minima territoriale al fine di ottenere la cessione delle aree da destinare ad uso pubblico..."

Dette aree si attuano a mezzo di Piani attuativi pubblici e/o privati, Piani di Lottizzazione ex art. 15 L.R. 71/78.

Gli indici urbanistici ed edilizi da utilizzare sono quelli riportati nella rispettiva "Scheda Norma" per quanto riguarda l'indice volumetrico territoriale, l'altezza massima, il numero di elevazioni f.t. il rapporto di copertura, la superficie minima della lottizzazione.

L'indice volumetrico territoriale è pari a 0,25 mc/mq per quanto riguarda la destinazione diversa dalla residenziale e di 0,08 mc/mq per fini residenziali.

Le distanze dai fabbricati saranno pari a quella del fabbricato più alto e non inferiore a mt 10,00;

Le distanze dai confini del lotto pari a 5,00 mt;

Le distanze dai confini stradali quelle previste dal DM 1444/68.

La destinazione è turistico-ricettiva, centri commerciali, strutture alberghiere, etc e in parte residenziale (1/3 della superficie del Comparto).

Gli interventi si attuano a mezzo di Piani Attuativi e, in assenza del P.A. per l'edilizia esistente è ammesso l'intervento con Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo, opere previste dall'art. 5 L.R. 37/85 e risanamento conservativo. Con Concessione diretta sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento di edifici esistenti se conformi alla destinazione di zona.

L'articolo 58 delle NTA rinvia alle prescrizioni contenute nella allegata Tabella 3 (Comune di Comiso) per quanto riguarda il riferimento al comparto, la superficie, l'indice volumetrico territoriale, l'indice volumetrico territoriale ERP, l'indice di fabbricabilità, l'indice di fabbricabilità ERP, gli abitanti insediabili, gli abitanti insediabili ERP, la percentuale di abitanti insediabili ERP, gli abitanti insediabili per ettaro, le aree da cedere per urbanizzazione primaria, per urbanizzazione secondaria, il totale delle aree da cedere per servizi, le aree da monetizzare, la superficie di urbanizzazione e la percentuale.

Infine, all'articolo 58 delle NTA sono riportate ulteriori prescrizioni particolari sulla previsione di ambiti ERP, sulla destinazione delle aree non edificate, etc.

- Articolo 59: Edilizia Residenziale Pubblica:

Le sottozone E.R.P. sono aree di espansione destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata, convenzionata sovvenzionata già individuate o da individuare nell'ambito dei comparti perequativi. Per l'attuazione si fa riferimento all'approvazione di un P.A. per quanto attiene ai Comparti perequativi Ar e Tr con l'obbligo della cessione minima di aree pari a 18 mq/ab di cui 7 mq/ab per urbanizzazioni primarie e 11 mq/ab per urbanizzazioni secondarie.

Gli indici urbanistici ed edilizi riportati sono.

Indice volumetrico territoriale 0,52 mc/mq nei comparti Ar1-Ar5, e Ar7-Ar12

Indice volumetrico territoriale 1,50 mc/mq nel comparto Ar6

Indice volumetrico territoriale 0,08 mc/mq nei comparti da Tr1 a Tr7

I parametri relativi all'altezza massima, al rapporto di copertura e al numero di elevazioni f.t. è definito nella normativa di ogni singola zona.

Le distanze dai fabbricati saranno pari a quella del fabbricato più alto e non inferiore a mt 10,00;

Le distanze dai confini del lotto nulla o pari a 5,00 mt;

Le distanze dai confini stradali è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

Indice di piantumazione per come definiti nella normativa di ogni singola zona

Le destinazioni d'uso sono quelle compatibili con la residenza. Sono previsti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita ex L.R. 28/99 ed ex DPR 11.07.2000. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti e l'utilizzazione di lotti interclusi a mezzo di concessione. Sono ammessi, altresì, interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica a mezzo di Piani di recupero ex L 457/78.. Le tipologie edilizie saranno del tipo mono o plurifamiliari in linea o a schiera e la copertura a terrazzo o a falde.

Le urbanizzazioni primarie sono previste in misura di 4,5 mq/ab e 2,5 all'interno delle nuove aree.

- Articolo 60: Zone D:

Gli "ambiti delle attività produttive" rappresentano quelle aree già interessate da attività industriale, artigianale e commerciale o ad esse destinate.

Sono ammesse le attività terziarie ed amministrative collegate, le attività alberghiere a servizio di quelle commerciali, etc. Le aree D si suddividono in sottozona D1 "aree per attività industriale ed artigianale di iniziativa pubblica, P.I.P.", sottozona D2 "aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata" e sottozone D3 "aree produttive perequate della frazione di Pedalino".

- Articolo 61: Sottozona D1:

La sottozona D1 comprende aree destinate alle attività industriali ed artigianali di iniziativa pubblica, P.I.P. già consolidate o di completamento interessate da Piani per gli Insediamenti Produttivi operanti poste a nord del centro abitato e le parti contermini destinate all'ampliamento. Il Piano Attuativo di iniziativa pubblica è lo strumento di attuazione. Con Concessione sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento e con Autorizzazione quelli conservativi e manutentivi.

Sono, altresì, consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzioni e nuove costruzioni come definite dalle norme vigenti.

Gli indici urbanistici ed edilizi riportati nelle NTA sono:

Altezza massima	mt 10,00 con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazione di altezza
Rapporto di copertura	Rc = 0,30 mq/mq
Distanza	dai fabbricati pari a quella del fabbricato più alto e non inferiore a mt 10,00;
dai confini del lotto	metà dell'altezza degli edifici ma non inferiore a mt 6,00;
dal filo stradale di transito	20,00 mt
dai confini stradali (via di penetrazione)	5,00 mt
lotto fondiario minimo	2.500 mq
superficie minima intervento	1,00 ettaro
indice di piantumazione	almeno 1/10 della superficie totale
vincolo di protezione a verde , pista ciclabile e marciapiede	dalla strada di transito per una fascia profonda 8 mt.
superficie spazi pubblici, attività collettive, verde e parcheggi	20% intera superficie
superficie minima parcheggi	10% della superficie di ogni singolo lotto

La destinazione d'uso è di attività lavorativa industriale ed artigianale che producono beni di consumo, per altre attività produttive o per la commercializzazione dei prodotti.

Sono ammesse attività per la lavorazione dei marmi e delle pietre.

L'uso residenziale è consentito esclusivamente quale alloggio per custode (escluso se la Slp produttiva è inferiore a 200 mq) con superficie max pari a mq 150,00.

- Articolo 62: Sottozona D2:

La sottozona D2 comprende aree destinate ad insediamenti produttivi, commerciali, distributivi da realizzare ex L.R. 28/99 ed ex DPRS 11.07.2000, comprese le grandi strutture di vendita. Sono aree legate alla produzione, agli insediamenti artigianali, industriali, commerciali, ricettivi e alla ristorazione, di completamento o di nuovo impianto poste lungo le strade statali Comiso-Chiaramonte Gulfi e Comiso-Vittoria e lungo la strada che da Comiso conduce all'area aeroportuale. Il Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata è lo strumento di attuazione. Con Concessione sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento e con Autorizzazione quelli conservativi e manutentivi.

Per lotti interclusi l'edificazione può avvenire a mezzo di singola concessione con l'onere della realizzazione della viabilità, etc.

Gli indici urbanistici ed edilizi riportati nelle NTA sono:

Altezza massima	mt 10,00 con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazione di altezza
Numero di elevazioni f.t.	2 (due)
Rapporto di copertura	$R_c = 0,30 \text{ mq/mq}$
Distanza	dai fabbricati pari a quella del fabbricato più alto e non inferiore a mt 10,00;
dai confini del lotto	metà dell'altezza degli edifici ma non inferiore a mt 5,00;
dal filo stradale di transito	20,00 mt
dai confini stradali (via di penetrazione)	5,00 mt
lotto fondiario minimo	1.500 mq
superficie minima intervento	1,00 ettaro
indice di piantumazione	almeno 1/8 della superficie totale
vincolo di protezione dalla strada a verde, pista ciclabile e marciapiede	per una fascia profonda 20 mt.
superficie spazi pubblici, attività collettive, verde e parcheggi	25% intera superficie
superficie minima parcheggi	20% della superficie di ogni singolo lotto

La destinazione d'uso è di attività lavorativa artigianale per la produzione di beni di consumo, di trasformazione, terziarie etc. commerciale per la vendita all'ingrosso e al dettaglio delle tipologie vicinato, media e grande struttura nonché edifici per uffici al servizio delle attività, abitazioni per il personale addetto, attrezzature turistico alberghiere...impianti sportivi e attrezzature per il tempo libero.

L'uso residenziale è consentito esclusivamente quale alloggio per custode con superficie max mq 200,00. (escluso se la Slp produttiva è inferiore a 200 mq)

L'articolo 62 delle NTA prescrive inoltre l'edificazione nel rispetto delle norme di cui all'art. 5 del D.I. 1444/68 e del DPR 11.07.2000. Per le attività commerciali la dotazione dei parcheggi sarà disciplinata dall'art. 16 del DPRS 11.07.2000. Inoltre, le attrezzature turistico-alberghiere non potranno impegnare una superficie superiore ad 1/8 della superficie fondiaria.

- Articolo 63: Sottozona D3:

La sottozona D3 comprende le aree produttive perequate della frazione di Pedalino. Dette aree sono destinate alle attività artigianali che producono beni di consumo, attività di trasformazione, terziarie ed amministrative collegate, commercializzazione per la vendita all'ingrosso che al dettaglio delle tipologie vicinato, media e grande struttura nonché edifici per uffici al servizio delle attività, abitazioni per il personale addetto.

L'attuazione si ha a mezzo di Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Gli indici urbanistici ed edilizi riportati nelle NTA sono:

lotto minimo	500 mq
rapporto di copertura	$R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
altezza massima	mt 7,50
numero di piani	2 (due) esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici
distacchi	dai confini mt 5,00
da altri corpi di fabbrica	mt 10,00 con possibilità di pareti cieche affiancate

dal filo stradale di transito	10,00 mt
dotazione parcheggi	10% della superficie del lotto
cubatura residenziale, di servizio ammessa	max 300 mc per lotto realizzabile cumulativamente e riutilizzando i volumi esistenti
fronti fabbricati	rivestimento di colore chiaro

La tipologia è quella delle piccole e medie aziende.

L'edificazione è da eseguire ex art. 5 p. 2 D.l. 1444/68 ed ex DPR 11.07.2000.

Per gli immobili destinati ad attività commerciale la dotazione dei parcheggi è disciplinata dall'art. 16 del DPRS 11.07.2000.

- Articolo 64: Zona E:

“Gli ambiti rurali” individuano le zone agricole. In esse è consentito l'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse. Tra gli obiettivi perseguiti vi sono la tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

Sono ammesse opere necessarie alla conduzione del fondo (stalle, silos, serre etc); le attività consentite sono: estrazione di pietre, estrazione di pietre per l'edilizia, estrazione di pietre ornamentali, estrazione di pietre da costruzione, estrazione di sabbia, ghiaia ed argilla, fabbricazione di prodotti in calcestruzzo cemento e gesso, fabbricazione di prodotti ceramici, taglio modellatura e finitura delle pietre, frantumazione di pietre e minerali vari fuori dalle cave nonché impianti a sostegno e promozione della vitivinicoltura.

A mezzo di Concessione si possono realizzare interventi conservativi, adeguativi e modificativi dei fabbricati rurali esistenti o per convertire ad usi agricoli edifici esistenti destinati ad altro o per la costruzione di nuovi, etc.

- Articolo 65: Sottozona E1:

La sottozona E1 “aree naturali protette e boschive” comprende le aree ricadenti nella “Riserva Naturale Orientata Pino d'Aleppo” nonché i siti inseriti nella Rete Natura 2000 (SIC ITA 080003 Vallata Fiume Ippari (Pineta di Vittoria), le zone boscate e del Demanio Forestale (aree di Canicarao e Cava Porcaro-Costa del Monaco) e infine il paesaggio della Torre di Canicarao e aree limitrofe.

In dette aree sono ammessi interventi di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi e quelli di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistica ambientale; è esclusa l'edificazione. Sono consentiti, previo parere dell'Ente competente, interventi previsti dalle lettere a), b), c) L.R.71/78 ed ex art. 3 comma primo lettere a), b), c) del DPR 06.06.2001 n 380.

L'articolo 65 delle NTA vieta, in dette aree, la realizzazione di insediamenti produttivi, di nuove serre, strade e piste, tralicci etc., apertura di nuove cave, movimenti di terra.

Tra gli obiettivi riportati nelle NTA vi è il restauro della Torre di Canicarao e delle aree limitrofe, il recupero paesaggistico-ambientale delle aree degradate, la conservazione del patrimonio esistente etc. Dette aree possono essere oggetto di Piani particolareggiati, Piani quadro o Piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, degli usi agricoli tradizionali, etc.

- Articolo 66: Sottozona E2:

La sottozona E2 “aree naturali per la tutela” comprende le zone di rispetto dei boschi ex L.R. 16/96 e, in quanto tali, sottoposte al “Livello di tutela 2” dalle norme del Piano Paesaggistico della provincia di Ragusa adottato con D.A. 1767 del 10.08.2010.

In dette aree sono ammessi interventi di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi e quelli di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistica ambientale; è esclusa l'edificazione.

Sono consentiti, previo parere dell'Ente competente, interventi previsti dalle lettere a), b), c) L.R.71/78 ed ex art. 3 comma primo lettere a), b), c) del DPR 06.06.2001 n 380.

E' vietato, tra gli altri, la realizzazione di insediamenti produttivi, di nuove strade e piste, tralicci etc.

Dette aree potranno essere oggetto di Piani particolareggiati, Piani quadro o Piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, degli usi agricoli tradizionali, etc.

- Articolo 67: Sottozona E3:

La sottozona E3 “aree agricole tutelate” comprende le aree agricole extraurbane di natura agricola del paesaggio del Fiume Ippari e del Torrente Profinni – aree archeologiche comprese -. e, in

quanto tali, sottoposte al "Livello di tutela 2" dalle norme del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con D.A. 1767 del 10.08.2010.

In dette aree è consentita l'edificazione per attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi.

Non è consentita la realizzazione di insediamenti produttivi, l'apertura di nuove cave, movimenti di terra. Gli indici urbanistici ed edilizi da utilizzare sono.

Indice volumetrico fondiario Ivf 0,03 mc/mq

Altezza massima 6,50 mt

Numero di elevazioni f.t. 2

Distanze:

dai fabbricati 10,00 ml

dai confini del lotto 5,00 ml

dai confini stradali: normata dalla distanza minima per tipo di strada secondo la classificazione dell'art. 2 D.lgs 285/92 e DPR n 495/1992 e ss.mm.ii.

L'articolo 67 delle NTA, infine, detta prescrizioni particolari per gli impianti per la produzione di energia rinnovabile, per la realizzazione di serre etc.

- Articolo 68: Sottozona E4:

La sottozona E4 "aree per le attività agricole a valenza ambientale" comprende il territorio extraurbano a destinazione agricola gravate da vincoli (idrogeologico ex R.D. 3267/1923, P.A.I., aree di primo livello ex Piano Regionale Materiali da Cava e Lapidei di Pregio di cui al DPRS 5.11.2010) e aree con "livello di tutela 1" ex Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con D.A. 1767 del 10.08.2010.

Dette zone sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse. Sono ammesse opere necessarie alla conduzione dei fondi per come riportato al citato art. 68 delle NTA.

Gli indici urbanistici ed edilizi da utilizzare sono.

Indice volumetrico fondiario Ivf 0,03 mc/mq

Altezza massima 6,50 mt

Numero di elevazioni f.t. 2

Distanze:

dai fabbricati 10,00 ml

dai confini del lotto 5,00 ml

dai confini stradali: normata dalla distanza minima per tipo di strada secondo la classificazione dell'art. 2 D.lgs 285/92 e DPR n 495/1992 e ss.mm.ii.

L'articolo 68 delle NTA infine detta prescrizioni particolari per gli impianti per la produzione di energia rinnovabile, per la realizzazione di serre etc.

- Articolo 69: Sottozona E5:

La sottozona E5 "aree per attività agricole" comprende le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse.

Gli indici urbanistici ed edilizi da utilizzare sono.

Indice volumetrico fondiario Ivf 0,03 mc/mq

Altezza massima 6,50 mt

Numero di elevazioni f.t. 2

Distanze:

dai fabbricati 10,00 ml

dai confini del lotto 5,00 ml

dai confini stradali: normata dalla distanza minima per tipo di strada secondo la classificazione dell'art. 2 D.lgs 285/92 e DPR n 495/1992 e ss.mm.ii.

L'articolo 69 delle NTA infine rinvia, per la sottozona E5 agli interventi previsti dall'art. 22 della L.R. 71/78 e all'articolo 23 della L.R. 71/78 per quanto riguarda impianti ed attività agrituristiche.

- Articolo 70: Sottozona Cs

La sottozona Cs "aree perequate per la residenza stagionale nell'agro" comprende aree extraurbane di insediamento a carattere stagionale estensivo ed edifici spontanei nei quali si applica la perequazione urbanistica.

Gli interventi, da attuarsi a mezzo di singola concessione per le residenze unifamiliari o con Piani Attuativi, prevede l'utilizzo dei seguenti indici urbanistici ed edilizi.

Indice di fabbricabilità superficiale fondiaria:

$I_{sf} = 0,06$ mq/mq relativo alla superficie lorda di piano compresi eventuali portici e/o verande in relazione all'estensione del fondo;

Altezza massima:

4,00 mt per una elevazione f.t. e 7,50 per due elevazioni f.t.

Distanze:

dai fabbricati:

pari all'altezza del fabbricato più alto ma non infer. a ml 10,00

dai confini del lotto:

7,50 ml è consentita la costruzione in aderenza con Piano attuativo;

dai confini stradali:

normata dalla distanza minima per tipo di strada secondo la classificazione dell'art. 2 D.lgs 285/92 e DPR n 495/1992 e ss.mm.ii.

Lotto minimo edificabile:

3.000 mq.;

Indice di piantumazione:

$I_p = 80$ p/ha.

La destinazione ammessa è residenziale stagionale, agroturistica e di ristorazione.

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

Tra gli altri interventi ammessi per l'edilizia esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, modifiche interne, ristrutturazione etc.

Per la realizzazione di attrezzature turistico-ricettive e ricreative, ristoranti, impianti sportivi, etc. è necessaria la redazione di un 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.

Le NTA stabiliscono, infine, la tipologia consentita e il tipo di copertura, oltre a prescrizioni particolari su immobili soggetti a tutela (parere della Soprintendenza) e note particolari per il rilascio della concessione sulle opere di urbanizzazione secondaria reperite nell'ambito del PRG), primarie (1 abitante ogni 25 mq.) per parcheggio, etc.

- Articolo 71: Zone Vt:

Le zone Vt "ambiti urbani della tutela ambientale" sono aree poste a sud-est del centro abitato che hanno caratteristiche paesaggistiche di particolare pregio e risultano oggetto di regime vincolistico sovraordinato. Gli interventi ammessi, con singola concessione o con Piano attuativo, prevedono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Indice di fabbricabilità superficiale

fondiaria:

$I_{sf} = 0,04$ mq/mq relativo alla superficie lorda di piano compresi eventuali portici e/o verande in relazione all'estensione del fondo;

Altezza massima:

4,00 mt

Numero elevazioni f.t.

una

Distanze:

dai fabbricati:

pari all'altezza del fabbricato più alto ma non infer. a ml 10,00

dai confini del lotto:

7,50 ml è consentita la costruzione in aderenza con Piano attuativo;

dai confini stradali:

normata dalla distanza minima per tipo di strada secondo la classificazione dell'art. 2 D.lgs 285/92 e DPR n 495/1992 e ss.mm.ii.

Lotto minimo edificabile:

6.000 mq.;

Indice di piantumazione:

$I_p = 120$ p/ha.

Gli interventi ammessi sono di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e opere di rimboschimento e sistemazione idrogeologica. Tra gli altri interventi consentiti sono ammesse costruzioni di fabbricati per la residenza a servizio del parco ed edifici per il ricovero di attrezzi, macchinari e automobili, trasformazione prodotti agricoli, allevamento e

ricovero bestiame etc. Le prescrizioni particolari consentono la costruzione di modesti impianti sportivi, piazzole per fiere, teatri tenda, etc. aree per la sosta.

Aree per attrezzature e servizi:

Il rapporto abitanti/servizi, per come stabilito dal D.I. 1444/1968 è pari a 18 mq/ab così suddiviso:
mq 4,50 aree per istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
mq 2,00 aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, etc.);
mq 9,00 aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sports,
mq 2,50 aree per parcheggi.

Dai dati riportati in Relazione i servizi esistenti, risultano essere così suddivisi:

Servizi	superf.esist.	fabbisogno	scarto standards
attrezzature scolastiche	56.499 mq	136.643 mq	- 80.144 mq
attrezz. interesse comune verde	158.471 mq	60.730 mq	+ 97.741 mq
	481.777 mq	273.285 mq	+208.492 mq
parcheggi	20.187 mq	75.913 mq	- 55.726 mq
Totale per n 30.365 abitanti	716.933 mq	546.570 mq	+170.363 mq

- Articolo 72: Zona F:

Le zone F "aree destinate alle attrezzature e ai servizi" sono destinate alle attività collettive e ai servizi urbani.

Dette aree sono suddivise in:

- Articolo 73: Zona S

attrezzature scolastiche le NTA fissano gli indici di zona:

Indice volumetrico fondiario Ivf	3,00 mc/mq
Altezza massima	7,50 ml
Distacchi tra corpi di edifici	10,00 mt
Distacchi tra confini	5,00 mt

Le prescrizioni particolari riportate nelle NTA indicano nelle aree libere non occupate dalla edificazione la destinazione di verde attrezzato e sport, parcheggio, viabilità interna, etc.

- Articolo 74: Zona Ic

Le zone Ic "attrezzature di interesse collettivo" sono aree o fabbricati di interesse collettivo, religioso, culturale, sociale, etc.

Gli indici di zona da utilizzare sono:

Indice volumetrico fondiario Ivf	2,00 mc/mq
Altezza massima	11,00 ml
Distacchi tra corpi di edifici	10,00 mt
Distacchi tra confini	5,00 mt
Parcheggi	20 mq,00 per ogni 100,00 mq di superficie utile

Le prescrizioni particolari riportate nelle NTA indicano nelle aree libere non occupate dalla edificazione la destinazione di verde attrezzato e sport, parcheggio, viabilità interna, etc.

- Articolo 75: Zona V:

Le zone V "spazi pubblici a verde e sportivi" sono aree poste all'interno del tessuto urbano aventi funzioni aggregative o spazi di verde attrezzato con giochi per bambini nonché aree per lo sport e loro pertinenze. In queste aree le NTA dettano prescrizioni particolari sulle specie vegetali da impiantare, sul tipo di recinzione, sull'arredo etc.. Sono, altresì, consentite la costruzione di piste ciclabili, chioschi per concerti all'aperto etc. costruzioni limitate al servizio dell'area attrezzata ad una sola elevazione, la cui distanza dai fabbricati è stabilita in ml 10,00 e quella dai confini in 5,00 ml. L'indice di piantumazione è stabilito in 120 p/Ha.

- Articolo 76: Zona Pa:

La zona Pa "Parco territoriale urbana di valenza ambientale" è definita dalle NTA quale area da destinare all'ampliamento del Parco dell'Ippari nonché alla riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree dei parchi che lambiscono il centro abitato (Porcaro, Cucuzzella, Cave Grazia). L'articolo 76 delle citate NTA detta, altresì, prescrizioni particolari relativamente alla costruzione di modesti impianti sportivi, piazzole per fiere periodiche etc. La superficie coperta massima non può essere superiore al 5% per elementi costituenti volume, altezza massima pari a 4,50 ml. distanza dai confini del lotto ml 5,00 e distanza dai fabbricati ml 10,00.

- Articolo 77: Zona P:

Le aree indicate con il simbolo P “parcheggi”, spazi riservati alla sosta degli autoveicoli, sono definite dall’art. 77 delle NTA che ne prescrive l’uso dei materiali e le piantumazioni da eseguire.

- Articolo 78: Zona Ig:

La zona Ig “attrezzature di interesse generale” sono comprende le aree o fabbricati di interesse generale, religioso, culturale sociale, ospedali rappresentate negli elaborati grafici. Gli indici di zona da utilizzare sono:

Indice volumetrico fondiario Ivf	2,00 mc/mq
Altezza massima	11,00 ml
Distacchi tra corpi di edifici	10,00 mt
Distacchi tra confini	5,00 mt
Parcheggi	20 mq,00 per ogni 100,00 mq di superficie utile

Le prescrizioni particolari riportate nelle NTA indicano nelle aree libere non occupate dalla edificazione la destinazione di verde attrezzato e sport, parcheggio, viabilità interna, etc.

Inoltre, l’articolo 78 delle NTA, detta prescrizioni relativamente alla superficie occupata dall’attuale stazione ferroviaria posta all’interno del perimetro delle aree da sottoporre a P.E.

- Articolo 79: Zona DS:

Le zone DS “distributori di carburanti” sono definite e normate all’articolo 79 delle NTA che rinvia, in generale, per la realizzazione alle norme della legislazione vigente.

- Articolo 80: Servizi e pertinenze del sistema aeroportuale:

L’articolo 80 delle NTA definisce le aree destinate ad uso della collettività ovvero alla logistica integrata e intermodalità ed attrezzata a servizio dell’attività aeroportuale individuandone gli ambiti con destinazioni d’uso indotte dall’insediamento aeroportuale, aree per nodi di scambio, zone per il passaggio da un sistema di trasporto ad un altro. L’attuazione si ha a mezzo di strumento esecutivo da realizzare da parte del Comune o da privati convenzionati secondo le modalità riportate nelle stesse NTA. Sono ammesse destinazioni di attrezzature complementari quali sportelli bancari, postali, etc con i sotto riportati indici di zona:

Indice di fabbricabilità superficiale territoriale	Ist 0,10 mq/mq
Altezza massima	5,00 ml
Distacchi tra corpi di edifici	10,00 mt
Distacchi tra confini	5,00 mt
Superficie coperta non superiore al 10% dell’area d’intervento	
Indice di piantumazione	60 p/ha

- Articolo 81: Criteri operativi per le attrezzature di uso pubblico- Articolo 82: Aree stradali- Articolo 83: Zone di rispetto:

L’articolo 83 delle NTA indica, per le “zone di rispetto”, i criteri di applicazione del vincolo, le modalità di intervento e le disposizioni sul tipo di vincolo (fasce di rispetto stradale, servizi canalizzati, vincolo di rispetto cimiteriale, aree di inedificabilità totale dei corsi d’acqua, aree boscate e fasce di rispetto dei boschi, vincolo idrogeologico, attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, attrezzature speciali, e le norme generali a difesa dagli inquinamenti).

- Articolo 84: Aree aeroportuali:

Nelle “aree aeroportuali”, definite all’articolo 84 delle NTA “sedime aeroportuale” sono vietate, in generale, tutte le opere che possano costituire ostacolo alla navigazione aerea.

- Articolo 85: Regimi vincolistici sovraordinati:

Sono aree vincolate nel rispetto della legislazione vigente o in ottemperanza della precedente pianificazione. In dette zone l’attività edilizia consentita è quella della zona omogenea dove insistono. Dette aree sono distinte dal vincolo di inedificabilità assoluta (aree di rispetto cimiteriale, boschivo, corsi d’acqua, ferroviario, P.A.I., depuratore pozzi ad uso potabile, nastro stradale) o vincolo apposto da Enti (archeologico, paesaggistico).

- Articolo 86: Aree di salvaguardia delle risorse idriche:

Sono aree di salvaguardia al fine di salvaguardare e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque potabili. L’articolo 86 le distingue in zona di tutela assoluta e zona di rispetto. Sono riportate,

altresì, le attività vietate quali accumulo di concimi organici, dispersione nel sottosuolo di acque bianche, aree cimiteriali, etc.

Capitolo IV: Attività commerciali:

- Articolo 87: Classificazione urbanistica degli esercizi:

L'articolo 87 delle NTA rinvia alla classificazione ex L.R. 28/99 ed ex DPRS 11.07.2000 degli esercizi commerciali e definisce, altresì, la superficie globale lorda (Sl), la superficie di vendita (Sv), i servizi paracommerciali e i servizi extracommerciali.

- Articolo 88: Direttive di politica commerciale:

L'articolo 88 delle NTA riporta gli obiettivi da perseguire per la localizzazione, realizzazione etc. delle strutture commerciali in genere e le opere connesse

- Articolo 89: Destinabilità commerciale degli edifici:

L'articolo 89 delle NTA ammette la destinazione commerciale in edifici esistenti, da ricostruire etc. solo se conformi alle direttive generali di localizzazione, se risultano soddisfatte le dotazioni richieste.

Capitolo V: Norme transitorie e finali:

Le norme transitorie e finali riguardano:

- Articolo 90: Edifici in contrasto con la destinazione di zona;
- Articolo 91: Edifici abusivi;
- Articolo 92: Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- Articolo 93: Salvaguardia del PRG.

Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio è composto da n 155 articoli così raggruppati:

TITOLO I "Disposizioni generali"

- Cap. 1 – Norme introduttive: (articoli da 1 a 5);

TITOLO II "Norme procedurali"

- Cap. 2 – Ammissibilità degli interventi (articoli da 6 a 25);
- Cap. 3 – Documentazione richiesta (articoli da 26 a 39);
- Cap. 4 – Adempimenti di obbligo (articoli da 40 a 46);
- Cap. 5 – Rilascio ed uso della Concessione e dell'Autorizzazione (articoli da 47 a 59);
- Cap. 6 – Conduzione dei lavori, verifiche, sanzioni (articoli da 60 a 70);

TITOLO III "Progettazione delle opere"

- Cap. 7 – Edifici abitativi (articoli da 71 a 77);
- Cap. 8 – Edifici speciali (articoli da 78 a 81);
- Cap. 9 – Edifici rurali (articoli da 82 a 86);
- Cap. 10 – Sicurezza negli uffici (articoli da 87 a 95);
- Cap. 11 – estetica degli edifici (articoli da 96 a 103);

TITOLO IV "Impianti tecnologici"

- Cap. 12 – Requisiti generali degli edifici (articoli da 104 a 124);

TITOLO V "Esecuzione delle opere"

- Cap. 13 – Misure di sicurezza (articoli da 125 a 130);
- Cap. 14 – Conduzione dei lavori (articoli da 131 a 144);
- Cap. 15 – Norme igieniche (articoli da 145 a 148);

TITOLO VI "Norme transitorie e finali"

- Cap. 16 – Norme transitorie (articoli da 149 a 151);
- Cap. 17 – Norme finali (articoli da 152 a 155).

Prescrizioni Esecutive:

Piano Particolareggiato – Ambito 4:

Il Piano Particolareggiato, Ambito 4 risulta redatto ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78 e, per come detto in premessa, è costituito da 19 elaborati ai quali si rimanda. L'area ha una superficie di circa 311.000 mq, ha forma quadrangolare, ed è ubicata in prossimità della contrada Pupi Canicarao, a nord est del centro abitato, tra le vie Vittorini, la trazzera Merlino e la trazzera Fondo Canicarao.

L'Ambito 4 interessa aree di espansione già oggetto di Piani Particolareggiati delle Prescrizioni Esecutive del pre-vigente PRG, aree urbane perequate di espansione ad iniziativa privata (Ar) individuate nel Piano all'esame e le aree E.R.P. già localizzate tra i lotti residenziali previsti.

Dette aree erano già classificate, nel piano previgente, in parte quali z.t.o. B5 "aree urbane dei margini di completamento e di recente formazione" e, in parte, z.t.o. C1 "espansione urbana".

Il volume previsto è di mc 170.715. Gli abitanti insediabili calcolati in 1500 si riferiscono a n 631 abitanti già insediati e a numero 869 abitanti di nuova previsione.

In particolare: nelle zone ERP saranno insediati circa 375 abitanti, 110 abitanti nelle aree destinate a tipologia residenziale di iniziativa privata, e 300 nelle altre zone C di Piano Attuativo.

Il numero di abitanti è stato stabilito assumendo come dato progettuale una dotazione minima di 114 mc/abitante ritenendo ogni famiglia costituita da tre componenti, per continuità con le previsioni precedenti.

Gli elaborati delle Prescrizioni Esecutive individuano i Comparti edificatori con numeri romani progressivi le z.t.o. B4 "Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione" (già z.t.o. B5) e con numeri arabi le z.t.o. Ar "aree risorsa residenziale perequate" (già zone C1 o aree destinate a servizi di livello territoriale).

In dette aree l'attuazione prevede l'individuazione dell'ambito di intervento esteso a zone con vocazione urbanistica difforme o anche discontinue, l'assoggettamento delle stesse zone a pianificazione unitaria, la creazione dei presupposti giuridico-amministrativi e tecnico-progettuali per la realizzazione dell'intervento.

L'articolo 14 delle NTA di Piano Particolareggiato prescrive:

- Per le zone omogenee B4: Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione (Comparti individuati con i numeri romani I, II, III/IV, V e VI, che costituiscono "Unità di Intervento Diretto"):

indice volumetrico fondiario I_{vf} = 1,5 mc/mq

altezza massima = 13 mt

numero elevazioni f.t. = 4

rapporto di copertura = 0,60 mq/mq

distanze: dai fabbricati nulla o mt 10,00; dai confini del lotto: nulla o mt 5,00; dai confini stradali è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale;

- Per le zone omogenee Ar: Aree risorsa residenziale perequata":

indice volumetrico fondiario I_{vf} = 0,36 mc/mq

indice di fabbricabilità sup. territoriale I_{st} = 0,12 mc/mq

altezza massima = 10,5 mt

numero elevazioni f.t. = 3

rapporto di copertura = 0,40 mq/mq

distanze: dai fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto ma non inferiore a mt 10,00; dai confini del lotto: mt 5,00; dai confini stradali: come da DM 1444/68;

indice di piantumazione = 50 p/ha

- Per le aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica: (Comparti indicati con i numeri arabi 1a, 5, 6, 7, 9, 10, e 11 che costituiscono "Unità minima di Progettazione":

indice volumetrico territoriale = 0,52 mc/mq

indice di fabbricabilità sup. territoriale I_{st} = 0,17 mc/mq

altezza massima = 10,5 mt

numero elevazioni f.t. = 3

rapporto di copertura = 0,40 mq/mq

distanze: dai fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto ma non inferiore a mt 10,00; dai confini del lotto: nulla o mt 5,00; dai confini stradali: è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale;

indice di piantumazione = 50 p/ha

- Per le zone omogenee F: "Aree destinate alle attrezzature e ai servizi":

Attrezzature scolastiche:

indice volumetrico fondiario I_{vf} = 3,00 mc/mq

altezza massima = 7,50 mt

distacchi tra corpi di edifici: 10,00 mt

distacchi dai confini = 5,00 mt

Attrezzature di interesse collettivo:

indice volumetrico fondiario I_{vf}	2,00 mc/mq
altezza massima =	11,00 mt
distacchi tra corpi di edifici:	10,00 mt
distacchi dai confini	5,00 mt

parcheggi: mq 20,00 ogni 100,00 mq di superficie utile.

I Comparti indicati con i numeri arabi 1b, 2, 3, 4, 8, 12, 13 e 14, costituiscono "Unità Minima di intervento";

Con il Piano Attuativo vengono stabilite le regole di perequazione da applicare per Comparti, l'onere dell'attuazione e della realizzazione di gran parte delle attrezzature spetta agli operatori immobiliari mentre gli oneri per la realizzazione delle attrezzature spetta agli operatori pubblici. L'attuazione avviene attraverso l'individuazione dei suoli omogenei per caratteristiche, la loro classificazione in categorie e classi e l'attribuzione dell'indice di edificabilità. Altri due passaggi sono dettati dal Comparto urbanistico e la scelta al suo interno dei suoli sui quali si dovranno concentrare i diritti edificatori.

In questa area è prevista la realizzazione di 260 alloggi così ripartiti:

n 20 alloggi nei Comparti I, III e IV (già zona B5) e 83 abitanti insediabili in aggiunta ai presunti 589 abitanti già insediati;

n 125 alloggi nei Comparti 1, 2, 4, 5 e 7 (già zona C1 destinate ad Edilizia residenziale pubblica) e 374 abitanti insediabili;

n 37 alloggi nei Comparti 3 e 6 (già zone C1 destinate ad interventi edilizi di iniziativa privata e 110 abitanti insediabili in aggiunta ai presunti 42 abitanti già insediati;

n 78 alloggi nei Comparti ex 12, 13 e 14 (in aree destinate a servizi territoriali) e 302 abitanti insediabili.

Rispetto alla situazione urbanistica vigente (PRG/2001) il presente Piano Attuativo conferma alcune zone B senza alcuna sostanziale modifica mentre altre risultano modificate interessando lo spostamento a nord di un asse stradale, l'accorpamento dei Comparti III e IV e l'inglobamento del Comparto 11 già destinato a servizi di urbanizzazione secondaria e del parcheggio, e la ripermimetrazione del Comparto I.

Sono stati, quindi, individuati (elaborato 4) i lotti saturi, i lotti con diritto edificatorio, la dotazione dei servizi da realizzare per il soddisfacimento degli standards di legge.

Il Piano Attuativo si articola, altresì, in 14 Comparti che recepiscono in gran parte la localizzazione delle z.t.o. C1 e dei servizi individuati nel PRG/2001 vigente confermando, in linea generale, la loro perimetrazione.

E' stata individuata una superficie territoriale complessiva di circa 240.000 mq da sottoporre a "sistema perequativo" distinguendo in esso le diverse tipologie di intervento edilizio, di insediamento abitativo, di destinazione d'uso:

In particolare:

I Comparti (1a, 5, 6, 7, 9, 10 e 11) destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica (L.167/62 ed ex art. 16 L.R. 71/78). In questi Comparti vengono assegnati:

indice volumetrico territoriale I_{vt} =	0,52 mc/mq
indice di fabbricabilità superficiale fondiaria I_{sf} =	0,21 mq/mq
indice volumetrico fondiario I_{vf} =	0,70 mc/mq

I Comparti (13 e 14) sono destinati ad edilizia isolata privata a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto delle NTA.

I Comparti (1b, 2, 3, 4, 8 e 12) interessano aree d'espansione a basso indice volumetrico territoriale.

In particolare sono assegnati:

indice volumetrico territoriale I_{vt} =	0,36 mc/mq
indice di fabbricabilità superficiale fondiaria I_{sf} =	0,15 mq/mq
indice volumetrico fondiario I_{vf} =	0,50 mc/mq

In detta area è prevista la realizzazione di viabilità pari a circa 45.000 mq che delimita i Comparti e si connette con la rete viaria esistente e con le zone B di completamento.

All'interno dei Comparti sono previsti i servizi di urbanizzazione secondaria (istruzione, attrezzature di interesse comune, verde, parcheggi) per come stabilito dal DM 1444/68.

Il Piano attuativo prevede, per come detto, aree per l'Edilizia economica e popolare.

Detto fabbisogno è stato valutato dal Progettista:

- sulle indicazioni delle precedenti Prescrizioni esecutive che prevedevano la realizzazione di circa 253 alloggi;
- per adeguare le nuove previsioni di Piano Regolatore che prevede l'insediamento di 5.000 nuovi abitanti da insediare nei nuovi Comparti di espansione (confermando il dato stimato di 34.680 abitanti del PRG previgente);
- l'assunzione di una disciplina che possa normare le modalità per l'individuazione delle aree funzionali all'attuazione di detti interventi di Edilizia Economica e Popolare pari al 40% della disponibilità.

Da dette considerazioni il Progettista ha valutato il ridimensionamento del numero di abitazioni da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica in complessivi 125 nuovi alloggi (48% del totale previsto) rimandando alla approvazione di strumenti attuativi la attuazione delle altre aree di espansione del PRG al fine del soddisfacimento del fabbisogno pregresso e aggiuntivo.

Il dimensionamento delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie è stato calcolato sia con riferimento alle precedenti previsioni di P.E. che riservano aree a servizi in misura di circa 53.300 mq che con riferimento ai contenuti della rielaborazione del PRG.

Le aree a standards ammontano a circa 61.000 mq (46.500 in aree di espansione e 14.500 in zone B) oltre a circa 50.000 mq di viabilità di progetto; la dotazione di aree da cedere per le aree di espansione (Ar) prevede circa 87.208 mq tra aree per standards e aree per viabilità per come risulta nella tabella di pagina 40 della Relazione e negli elaborati progettuali 3 e 4.

I fabbisogni minimi (18 mq/ab) ex D.M. 1444/68, calcolati in circa 27.000 mq rapportati ai 1500 abitanti insediabili vengono, pertanto, soddisfatti dalle aree riservate a servizi ed attrezzature collettive previste per Comparto (rif. Relazione...tabella 1 "Distribuzione attuale degli standards urbanistici nel territorio comunale")

In detta tabella, sono riportati:

Tipo di Servizio	Standards D.M.1444/68	Sup. esist. mq	Standards attuale mq/ab	Fabbisogno D.M.1444/68	Scarto standards mq
Attrezzature scolastiche:	4,50	0,00	0	6.750	- 6.750
Attrezz. inter.comune:	2,00	0,00	0	3.000	- 3.000
Verde	9,00	0,00	0	13.500	-13.500
Parcheggi	2,50	198,00	0,13	3.750	- 3.552
Totale	18,00	198,00	0,13	27.000	- 26.802

Le attrezzature da destinare ad edilizia scolastica (mq 6.750) e ad attrezzature collettive (mq 3.000) sono state localizzate nei diversi Comparti contrassegnati con i numeri 2 e 8 (scuola elementare mq 3.000), numeri 8 e 12 (asilo nido mq 1.000), numero 1b (scuola materna mq 2.500); le attrezzature di interesse collettivo sono state localizzate nei Comparti 4 e 12 (area di mq 3.000 e area di mq 2.000). Dette localizzazione possono, comunque, essere variate in fase di progetto esecutivo.

Norme Tecniche di Attuazione:

Le Norme Tecniche di Attuazione sono state suddivise in Titoli:

Titolo I: Finalità del Piano Particolareggiato Esecutivo (articoli da 1 a 4);

Titolo II: Indici e parametri urbanistici (articoli 5 e 6);

Titolo III: Norme procedurali e modalità di attuazione del P.P. Ambito 4 (articoli da 7 a 11);

Titolo IV: Procedura per l'edificazione all'interno delle aree destinate ad edilizia residenziale pubblica (art. 12 e 13);

Titolo V: Indici edilizi ed urbanistici (articoli da 14 a 18);

Titolo VI: Destinazioni d'uso (articoli 19 e 20);

Titolo VII: Modalità di progettazione degli edifici (articoli da 21 a 25);

Titolo VIII: Prescrizioni per l'arredo urbano (articoli da 26 a 30);

Titolo IX: Norme transitorie e finali (articoli da 31 a 34)

In particolare:

Titolo I: Finalità del Piano Particolareggiato Esecutivo:

Articolo 1: Finalità del Piano Particolareggiato Esecutivo;

Articolo 2: Rispetto del PRG;

Articolo 3: Valore normativo del Piano;

Articolo 4: Cambiamenti alle destinazioni d'uso;

Titolo II: Indici e parametri urbanistici:

Articolo 5: Applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi;

Articolo 6: Parametri urbanistici ed edilizi;

Titolo III: Norme procedurali e modalità di attuazione del P.P. Ambito 4;

Articolo 7: Il Piano Particolareggiato Esecutivo dell'Ambito 4;

Articolo 8: Modalità e procedure di attuazione del P.P. Ambito 4;

Articolo 9: Norme per il rilascio delle Concessioni Edilizie;

Articolo 10: Cessione di aree;

Articolo 11: Richiesta ed istruttoria della concessione e della autorizzazione;

Titolo IV: Procedura per l'edificazione all'interno delle aree destinate ad edilizia residenziale pubblica;

Articolo 12: Disposizioni generali;

Articolo 13: Istanza di concessione di area per edilizia di tipo economico e popolare;

Titolo V: Indici edilizi ed urbanistici:

Articolo 14: Prescrizioni di PRG;

Articolo 15: Indici edilizi e prescrizioni di Piano particolareggiato;

Articolo 16: Prescrizioni dei perimetri e profili regolatori;

Articolo 17: Prescrizioni per le zone omogenee B4;

Articolo 18: Prescrizioni per le zone omogenee F;

Titolo VI: Destinazioni d'uso:

Articolo 19: Prescrizioni per le singole destinazioni d'uso delle aree;

Articolo 20: Destinazione d'uso degli edifici;

Titolo VII: Modalità di progettazione degli edifici:

Articolo 21: Dotazione di parcheggi privati;

Articolo 22: Progettazione delle aree comuni;

Articolo 23: Tipologie edilizie;

Articolo 24: Distanze ed allineamenti;

Articolo 25: Recinzioni esterne;

Titolo VIII: Prescrizioni per l'arredo urbano:

Articolo 26: Aree pedonali;

Articolo 27: Opere canalizzate di urbanizzazione primaria;

Articolo 28: Impianto di pubblica illuminazione;

Articolo 29: Sistemazione a verde;

Articolo 30: Viabilità e parcheggi;

Titolo IX: Norme transitorie e finali:

Articolo 31: Termini di efficacia del piano;

Articolo 32: Disposizioni transitorie;

Articolo 33: Rinvii;

Articolo 34: Sanzioni;

Calcoli urbanistici dimensionali.

Considerato che:

Occorre evidenziare che, in base agli atti pervenuti le procedure di adozione del Piano sono da reputare regolari in quanto:

- Il Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Consiliare n 17 del 15.04.2014 è corredato dello Studio Agricolo Forestale, redatto ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 30.04.1991, n 15;

- L'Autorità Competente, con D.A. n 177/GAB del 6.05.2016, in conformità al Parere Ambientale – Rapporto Istruttoria prot. n 24434 del 14.04.2016, nonché al Parere prot. n. 23901 del 12.04.2016 ha espresso parere motivato favorevole relativamente al processo di Valutazione Ambientale Strategica ex art. 15 del D.lgs n 152/2006 e s.m.i. del Piano Regolatore Generale di Comiso, nel rispetto delle prescrizioni ambientali, in ordine alla Valutazione d'Incidenza.

Il citato D.A. n 177/GAB del 6.05.2016 prescrive, altresì, l'adeguamento delle previsioni del P.R.G. alle prescrizioni dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della mobilità contenute nella nota

prot. n. 45523 del 22.09.2016 nonché, all'articolo 3) prescrive l'osservanza delle prescrizioni di carattere generale nello stesso riportate;

- Il Progetto di Piano è corredato dello Studio Geologico. L'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, verificata la compatibilità geomorfologica tra le previsioni di Piano e le caratteristiche delle aree, ex art. 13 L. 64/74 ha, con nota prot.n. 110442 del 26.03.2013, espresso parere favorevole sul Piano Regolatore Generale e sul Piano Particolareggiato Ambito 4 con riguardo alle previsioni ed alla geomorfologia dell'area come rappresentato negli atti tecnici, con le prescrizioni nella stessa nota riportate;

- E' stato predisposto il Verbale congiunto, sottoscritto dal coordinatore della Progettazione del PRG e l'incaricato delle funzioni dirigenziali, di accertamento dello stato di consistenza delle aree destinate ad attrezzature ed ai servizi pubblici;

Il P.R.G. è stato sottoposto alle procedure di pubblicazione ex art. 3 L.R. 71/78 e avverso lo stesso sono state presentate 158 osservazioni e/o opposizioni entro i termini e n 9 osservazioni fuori termine, per come riportato nell'elenco fornito dal Comune di Comiso. Le osservazioni sono state contro dedotte dal Progettista e sulle stesse il Consiglio Comunale si è determinato con delibera n 69 del 24.07.2015 avvalendosi, in alcuni casi, del supporto del parere dell'UTC..

- Dimensionamento e dati statistici:

Il Progettista, per come rilevato precedentemente, ha con la media dei valori ottenuti con quattro diversi metodi di analisi (progressione lineare, incremento medio per i periodi 1951-2006 e 1991-2006 e mediano riferito al periodo 1991-2006) ottenuto una previsione di crescita della popolazione residente pari a 74 nuovi residenti/anno (30.200 al 2014).

Il Progettista ha valutato detto valore "sottostimato rispetto al dato di 34.677 abitanti al medesimo anno assunto per il dimensionamento del PRG vigente...tenendo conto di eventuali modifiche del trend e alla luce del mutato scenario infrastrutturale, relazionale, territoriale, economico delineatosi nell'ambito geografico di riferimento... ..nuovo aeroporto civile e la correlata infrastrutturazione del territorio...".

Pertanto, è stato riconfermato alla base del PRG all'esame, il dato di 34.677 abitanti, con un aumento, quindi, di circa 5.000 abitanti insediabili e 1.712 alloggi da realizzare (nella considerazione che ogni famiglia è composta da tre persone).

Dai dati comunali e dalle informazioni sulla popolazione residente nel comune di Comiso, con riferimento ai censimenti dal 1861 al 2001 e dai dati rilevati dalle indagini anagrafiche del 2014 si rileva un incremento, quasi costante, ad eccezione dell'anno 1911 (-6,2%) e del 1936 (-27,3%) della popolazione residente.

Sulla scorta dei dati sotto riportati si rileva, altresì, che la popolazione del Comune di Comiso è aumentata passando da 16.740 abitanti (anno 1861) a n. 28.906 abitanti (censimento 1991) a n. 29.076 abitanti nel 2001 sino a n. 29.984 abitanti dato comunale al 31.12.2014, come rilevabile dalla tabella che segue:

Popolazione Comiso 1861-2014

Anno	Residenti	Variatione	Note
1861	16.740		Minimo
1871	17.580	5,0%	
1881	20.367	15,9%	
1901	26.952	32,3%	
1911	28.030	4,0%	
1921	34.448	22,9%	Massimo
1931	32.325	-6,2%	

1936	23.496	-27,3%	
1951	24.655	4,9%	
1961	25.904	5,1%	
1971	26.550	2,5%	
1981	28.110	5,9%	
1991	28.906	2,8%	
2001	29.076	0,6%	
2014 ind	29.984	3,1%	

Dal bilancio demografico dei dati comunali, riferiti al dato sulla crescita totale degli abitanti di Comiso, i dati relativi alla natalità, mortalità e al movimento migratorio evidenziano come, dal 2002 (valore 0,9) al 2015 (valore 5,7) il Comune di Comiso ha avuto una crescita della propria popolazione. In questo periodo si sono, tra l'altro, avuti incrementi della popolazione sino al 19,9 (anno 2013) anche per il fenomeno della migrazione.

Bilancio Demografico Comiso

Tassi (calcolati su mille abitanti)

Anno	Popolazione Media	Natalità	Mortalità	Crescita Naturale	Migratorio Totale	Crescita Totale
<u>2002</u>	29.073	10,9	10,6	0,3	0,6	0,9
<u>2003</u>	29.206	10,9	9,8	1,1	7,1	8,2
<u>2004</u>	29.364	10,7	9,6	1,1	1,6	2,6
<u>2005</u>	29.487	9,6	9,2	0,4	5,3	5,7
<u>2006</u>	29.609	9,3	10,8	-1,5	4,1	2,6
<u>2007</u>	29.825	9,1	9,8	-0,7	12,6	11,9
<u>2008</u>	30.117	9,7	10,8	-1,1	8,8	7,6
<u>2009</u>	30.299	10,3	9,6	0,7	3,7	4,4
<u>2010</u>	30.471	10,3	9,9	0,4	6,6	7,0
<u>2011</u>	29.881	9,6	9,4	0,2	-0,5	-0,3
<u>2012</u>	29.238	9,3	10,8	-1,5	5,1	3,6
<u>2013</u>	29.585	9,2	10,2	-1,0	21,0	19,9
<u>2014</u>	29.932	9,5	10,7	-1,1	4,6	3,5
<u>2015</u>	30.070	9,2	10,6	-1,4	7,1	5,7

Variazioni

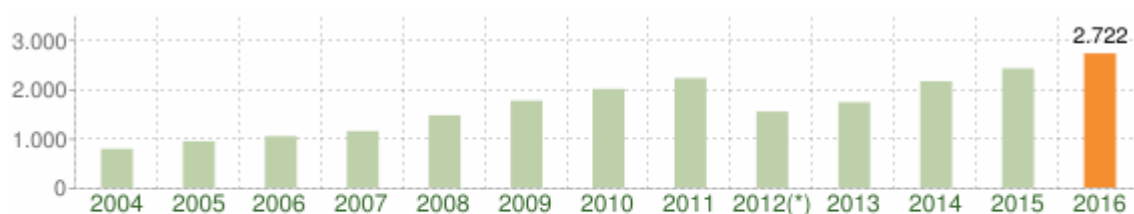
Anno	Saldo Naturale	Saldo Migratorio	Per variazioni territoriali	Saldo Totale	Popolazione al 31/12
2002	8	18		26	29.086
2003	32	207	0	239	29.325

2004	31	46	0	77	29.402
2005	13	156		169	29.571
2006	-45	121	0	76	29.647
2007	-21	376	0	355	30.002
2008	-34	264	0	230	30.232
2009	21	112	0	133	30.365
2010	11	201	0	212	30.577
2011	7	-15	0	-1.392	29.185
2012	-43	148	0	105	29.290
2013	-30	620	0	590	29.880
2014	-34	138	0	104	29.984
2015	-43	215	0	172	30.156

L'evidenza di detti dati statistici, espressione della tendenza più prossima nel tempo e in atto, sembrerebbe, dunque, dovere fare riconsiderare il dato assunto di 34.677 abitanti (e riconfermato) dal Progettista.

Ciò anche in considerazione che non vengono quantificati, se non "...le dotazioni indispensabili a carico della componente pubblica nell'aeroporto...a circa 100 unità..." i dati relativi all'indotto occupazionale derivante dalla struttura aeroportuale di Comiso e alla infrastrutturazione del territorio. Tuttavia occorre, comunque, evidenziare come nella tabella relativa al saldo naturale e al saldo migratorio il saldo totale rende (ad eccezione dell'anno 2012) valori di crescita della popolazione sempre positivi grazie al dato del flusso migratorio positivo (vedi tabella sotto riportata)

Popolazione straniera residente a Comiso al 1° gennaio 2016.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2016

COMUNE DI COMISO (RG) - Dati ISTAT 1° gennaio 2016 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Pertanto, alla luce dell'analisi sopra esposta e considerata la posizione strategica del Comune di Comiso, la presenza dell'aeroporto, la infrastrutturazione del territorio ed atteso inoltre che, per come descritto nella Relazione, le nuove previsioni sono finalizzate al perseguimento dello sviluppo socio-economico, l'ipotizzato incremento demografico si può reputare teoricamente attendibile.

Piano Regolatore Generale:

Si reputano apprezzabili le strategie, gli obiettivi, le finalità e l'impostazione assunta per la redazione della revisione del Piano Regolatore .

Pertanto si condividono, in linea di massima, ad eccezione di quanto, eventualmente, appreso specificato, le previsioni delle singole zone omogenee, le previsioni delle attrezzature e dei servizi la cui compatibilità con l'assetto geomorfologico del territorio è stata accertata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa.

Si condividono, altresì, ad eccezione delle eventuali prescrizioni riportate le norme N.T.A.) che disciplinano le singole zone omogenee e la disciplina delle modalità costruttive (R.E.C.) fermo

restando che in caso di discordanza tra le norme comunali e quelle regionali e/o statali vigenti, queste ultime prevalgono.

Si condividono, le P.E. relative all'Ambito 4 e le relative N.T.A. ad eccezione di quanto, eventualmente, appreso specificato.

Per quanto attiene alla Programmazione Commerciale le NTA delle zone omogenee "A", per la zona "B", sottozone "B1", "B3", "B4", per le "Aree residenziali di riordino urbanistico (ex P.U. n 8)", per la zona "C" sottozona "Ar" e sottozona "Tr", per le zone destinate ad "Edilizia Residenziale Pubblica" per la zona "D" sottozona "D2" e sottozona "D3" rimandano, genericamente, agli indirizzi legislativi che disciplinano le modalità di programmazione della rete distributiva (L.R. 28/99 e D.P.R.S. 11.07.2000). Le N.T.A. del P.R.G. dovranno, pertanto, essere integrate con quelle del Piano Commerciale.

Zona territoriale omogenea "A":

Nulla si ha da rilevare in ordine alla perimetrazione della zona A "Ambiti urbani di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico" in quanto il Piano all'esame conferma la previgente zonizzazione oltre ai complessi edilizi a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e architettonico così come identificati dalle 11 categorie di immobili, distinti per tipologia, vincolati ai sensi della Legge 1089/39 ex D.lgs 42/04 nonché la sottozona T12 "I beni storico-culturali isolati".

Si reputa, inoltre, di potere condividere le relative Norme Tecniche di Attuazione, riportate all'articolo 44 e all'articolo 45 salvo ulteriori considerazioni e/o precisazioni in sede di C.R.U. da parte del rappresentante della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Zona territoriale omogenea "B":

In ordine alla perimetrazione delle zone B "Ambiti urbani residenziali totalmente o parzialmente edificati diversi dalle zone territoriali omogenee A" e alle relative sottozone B1 "la città consolidata", B2 "Gli ambiti della città consolidata da attuare previe P.E.", B3 "Ambiti urbani intermedi di completamento e di recente formazione", B4 "Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione", B5 "Ambiti urbani saturi in attuazione di piani attuativi completati (ex P.U.A. 3 e 4)", B6 "Ambiti urbani saturi (ex P.U.A. n 8)" si ritiene che le stesse siano condivisibili in quanto il PRG conferma, in linea di massima, la situazione esistente con l'obiettivo del potenziamento infrastrutturale e la riqualificazione dell'ambiente.

Si reputa, inoltre, di condividere la relativa disciplina riportata all'articolo 46, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Piani di lottizzazione:

Nulla si ha da rilevare in ordine ai Piani di lottizzazione in quanto "aree urbane di espansione da completare in esecuzione dello strumento attuativo del Piano previgente", deliberati prima dell'approvazione del PRG, già convenzionati e totalmente o parzialmente realizzati.

Nulla si ha, pertanto, da rilevare sull'articolo 53 delle NTA che rimanda alla disciplina dei singoli Piani.

Aree residenziali di riordino urbanistico:

Nulla si ha da rilevare in ordine alle "aree residenziali di ordine urbanistico" individuate dall'Amministrazione comunale, da recuperare ex L. 47/85 ed ex L. 724/94 sulle quali insistono prevalentemente costruzioni abusive oggetto di sanatoria edilizia, fermo restando che il Comune accerti la sanabilità delle opere stesse.

Si reputa di potere condividere l'articolo 55 delle NTA che disciplina dette aree.

Zona territoriale omogenea "C":

Le zone "C" "aree residenziali di espansione, le aree risorsa perequate", comprendono quelle zone a destinazione residenziale (Ar) o miste residenziali e turistico ricettive (Tr) parzialmente urbanizzate o di nuova urbanizzazione da attuare a mezzo di Comparti definiti nelle "Schede norma" ex art. 11 L.R. 71/78

In linea di massima si reputa potere condividere la loro localizzazione esterna al centro urbano edificato e la relativa perimetrazione in quanto individuate in relazione alla ipotesi di sviluppo ai fini della conferma del dimensionamento del Piano.

Si condivide, altresì, la loro attuazione in applicazione del sistema perequativo.

In linea di massima si condividono le NTA riportate agli articoli 56 "aree residenziali di espansione, le aree di risorsa perequate", all'articolo 57 sottozona Ar "aree risorsa residenziale perequata", all'articolo 58 sottozona Tr "aree risorsa turistico-ricettiva perequate (comprese le attività produttive e

direzionali compatibili e la residenza) e all'articolo 59 Edilizia Residenziale Pubblica, agevolata, convenzionata, sovvenzionata.

Zona territoriale omogenea "D":

Gli "ambiti delle attività produttive" rappresentano quelle aree già interessate da attività industriale, artigianale e commerciale o ad esse destinate.

La zona "D" è articolata nella sottozona "D1" aree destinate alle attività industriali ed artigianali di iniziativa pubblica, P.I.P. già consolidate o di completamento interessate da Piani per gli Insediamenti Produttivi operanti poste a nord del centro abitato e le parti contermini destinate all'ampliamento, sottozona "D2", aree destinate ad insediamenti produttivi, commerciali, distributivi da realizzare ex L.R. 28/99 ed ex DPRS 11.07.2000, comprese le grandi strutture di vendita poste lungo le strade statali Comiso-Chiaramonte Gulfi e Comiso-Vittoria e lungo la strada che da Comiso conduce all'area aeroportuale, sottozona "D3" aree produttive perequate della frazione di Pedalino

Dette aree risultano individuate nelle tavole di piano e possono essere ritenute condivisibili.

Si condivide, altresì, la loro attuazione secondo le modalità riportate negli articoli 61, 62 e 63 delle NTA con l'integrazione delle norme ex L.R. 28/99 ed ex DPRS 11.07.2000.

Zona territoriale omogenea "E":

In ordine alle previsioni delle zone agricole "E" ed alla loro distinzione a seconda della loro stessa peculiarità nelle seguenti sottozone:

sottozona "E1" "aree naturali protette e boschive" che comprende le aree ricadenti nella "Riserva Naturale Orientata Pino d'Aleppo" nonché i siti inseriti nella Rete Natura 2000 (SIC ITA 080003 Vallata Fiume Ippari (Pineta di Vittoria), le zone boscate e del Demanio Forestale (aree di Canicarao e Cava Porcaro-Costa del Monaco) e infine il paesaggio della Torre di Canicarao e le aree limitrofe, sottozona "E2" "aree naturali per la tutela" che comprende le zone di rispetto dei boschi ex L.R. 16/96 sottoposte al "Livello di tutela 2" dalle norme del Piano Paesaggistico della provincia di Ragusa adottato con D.A. 1767 del 10.08.2010, sottozona E3 "aree agricole tutelate" comprende le aree agricole extraurbane di natura agricola del paesaggio del Fiume Ippari e del Torrente Profinni, aree archeologiche comprese, sottoposte al "Livello di tutela 2" dalle norme del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa citato, sottozona E4 "aree per le attività agricola a valenza ambientale" che comprende il territorio extraurbano a destinazione agricola gravato da vincoli (idrogeologico ex R.D. 3267/1923, P.A.I., e le aree di primo livello ex Piano Regionale Materiali da Cava e Lapidei di Pregio di cui al DPRS 5.11.2010) e aree con "livello di tutela 1" del citato Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa e sottozona E5 "aree per attività agricole" che comprende le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse si ritiene che le stesse siano da ritenere condivisibili unitamente alle NTA, articoli 64, 65, 66, 67, 68 e 69.

Sottozona Cs:

Si condivide, in linea di massima, la sottozona Cs "aree perequate per la residenza stagionale nell'agro".

Si condivide, altresì, la loro attuazione a mezzo del sistema della perequazione urbanistica.

Tuttavia, le stesse appaiono sovradimensionate e, pertanto, le zone Cs (vedi tavola 6.g in scala 1:2.000) "I margini della città, l'espansione sud-ovest" localizzate sotto e sopra la zona Ar12 e quella ricadente nella zona di rispetto cimiteriale non si condividono e saranno classificate zone E di verde agricolo. Si condividono, pertanto, in questa tavola, l'area Cs limitrofa alla zona B4, l'area Cs limitrofa alle zone Ar9 e Ar10 e quella limitrofa alla zona E4 e alla zona T12.

Non si condivide, altresì, la modalità d'intervento a mezzo di singola concessione per la residenza unifamiliare in quanto non si ritiene applicabile per l'esiguità del lotto (3.000 mq) l'applicazione del sistema perequativo.

Altresì, le NTA all'articolo 70 dovranno specificare in 10.000 mq la superficie minima del Piano attuativo.

Zone Vt:

Si condividono le aree Vt "ambiti urbani della tutela ambientale" individuati a sud-est del centro abitato in quanto hanno caratteristiche paesaggistiche di particolare pregio e risultano oggetto di regime vincolistico sovraordinato.

Si condividono, altresì, le NTA così come riportate all'articolo 71.

Zone F: "aree destinate alle attrezzature e ai servizi":

Il Piano prevede un fabbisogno complessivo, ad eccezione delle aree di verde pubblico ed attrezzato "V" e delle attrezzature di interesse collettivo "Ic", in esubero rispetto alle quantità minime stabilite dal D.M. 1444/68 (rispettivamente di mq. 208.492 mq e 97.741 mq) di 135.870 mq distinte in mq 80.144 per attrezzature scolastiche "S" e di mq 55.726 di aree per parcheggi "P" considerando 30.365 abitanti insediati al 2010.

Si reputa condivisibile, per il soddisfacimento delle quantità minime di aree per gli standard, nella considerazione che gli abitanti nel ventennio per come ipotizzato dal Progettista saranno 34.600 l'applicazione, per il loro reperimento, del sistema perequativo.

Regolamento edilizio

Si ritiene condivisibile, in linea di massima, quanto prescritto nel Regolamento Edilizio Comunale.

Tuttavia, essendo il contenuto ed i limiti del Regolamento Edilizio fissati dall'art. 33 della legge n.1150/42, indicazioni di altra natura vanno rinviate alle specifiche condizioni della vigente normativa nazionale e regionale (dove questa prevale su quella nazionale, vedi art. 2 e art. 3 della L.R.17/94 e/o art.7 della L.R.71/78), affinché eventuali discrasie a riferimenti non aggiornati non comportino confusione o divergenza interpretativa.

Pertanto, qualora dovessero emergere divergenze tra il Regolamento Edilizio e le specifiche norme di legge e/o quanto prescritto con il presente parere, le stesse dovranno risolversi a favore di quest'ultimi fatti salvi gli obblighi discendenti dall'art. 2 della L.R. 16/2016

Norme Tecniche di attuazione

In linea generale è condivisibile quanto regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione fermo restando che, l'eventuale entrate in vigore di nuove leggi in materia urbanistica, prevarranno sulle stesse.

In relazione alle modifiche e prescrizioni derivanti dalle superiori considerazioni, nonché dalle valutazioni espresse sulle osservazioni, le stesse dovranno adeguatamente essere modificate.

Il Progettista dovrà, altresì, integrare le NTA delle singole zone territoriali omogenee con riferimento alle disposizioni del DPRS 11.07.2000 e ss.mm.ii. riportando, in particolare, le prescrizioni relative alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.16 del citato D.P.R.S. 11/07/2000 in presenza di attività commerciale.

Osservazioni ed opposizioni:

Sono state presentate n.158 osservazioni/opposizioni al Piano Regolatore Generale entro i termini e n. 6 osservazione/opposizione elencate dal n. 159 al n. 164 pervenute fuori termine. Inoltre. Il C.C. si è determinato su ulteriori tre osservazioni n. 165, n 166 e n 167 presentate oltre i termini.

Il Consiglio Comunale, con Delibera Consiliare n 69 del 24.07.2015 ha, infine, formulato sulle stesse le proprie deduzioni avvalendosi, per alcune, di un parere richiesto all'UTC.

Dette osservazioni sono riportate in allegato e sono parte integrante dello stesso parere

Per tutto quanto sopra precede

questa Unità operativa 4.2 del Servizio 4, è del parere che il Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso (Rg), con annesso Regolamento Edilizio, e variante al P.P. Ambito 4 P.E. del PRG adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 15.04.2014 sia meritevole di approvazione nei termini dei considerata di cui sopra ed alle condizioni contenute nei pareri citati.

VISTA la nota prot. n 10351 del 9.06.2017 avente per oggetto "Comune di Comiso (Rg): Ditta Schininà Arturo e Schininà Umberto: Osservazione al Piano Regolatore Generale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n 17 del 15.04.2014" che, per stralcio, si riporta:

"...Omissis..."

"In data 1.06.17 è stata assunta al n. 9847 del protocollo generale del DRU una richiesta, da parte della Ditta Schininà Arturo e Schininà Umberto, di accoglimento, nel decreto di approvazione del PRG del Comune di Comiso, dell'opposizione già proposta dagli stessi istanti, per le ragioni esposte nel ricorso, ancora pendente al n 777/2016 avanzato al TAR di Catania per l'annullamento della Delibera di C.C. n 69 del 24.07.2015 ("...deduzione sulle osservazioni...") con la quale è stata rigettata, tra le altre, la loro osservazione.

Dagli atti risulta che:

Il Comune di Comiso, in sede di pubblicazione degli atti ed elaborati di PRG ha, tra le altre, assunto al n 0023437 del protocollo generale del Comune l'8.08.17 l'osservazione, elencata al n 95 del Registro delle osservazioni avanzata dalla Ditta Schininà Arturo e Schininà Umberto con allegati:

- allegato 1: stralcio catastale;
- allegato 2: stralcio PRG adottato;
- allegato 3: dirigenziale prot. n 6029 del 20.03.2013;
- allegato 4: stralcio PRG con inserita la proposta di zonizzazione.

Con l'osservazione presentata la Ditta in argomento ha richiesto, per il terreno di proprietà di c.da Pedalino, il cambio di destinazione urbanistica da zona E, sottozona E5 "aree per attività agricole" a zona T2 "aree risorsa turistico ricettive perequate (comprese le attività produttive e direzionali compatibili e la residenza)" normate dall'art. 58 delle NTA.

Tale richiesta è stata motivata considerando che:

- "detto appezzamento...ricade in z.t.o. E1 (aree agricole) secondo il vigente PRG...approvato con DDG n 667/DRU...del 4.12.2001";
- che già la stessa Ditta aveva presentato avverso tale destinazione urbanistica una osservazione (elencata al n 73) al PRG vigente ed accolta con DCC n 23 del 7.2000 "...tenendo conto del parere espresso dalla Commissione Consiliare che ha ritenuto valutabile positivamente la richiesta avanzata ...relativamente alla previsione di una destinazione d'uso...in zona D3...di rimandare alla variante al PRG che si renderà obbligatorio redigere allorquando l'aeroporto diverrà dato oggettivo irreversibile. A quel punto...si dovrà compatibilizzare il Piano regolatore dell'aeroporto con il Piano Regolatore della città e con la conseguente previsione di servizi...";
- che, con il Decreto...del 4.12.2001 veniva definitivamente stabilito, in merito all'osservazione n 73...che in ordine alla zona D3 si ritiene possa trovare adeguate soluzioni nell'ambito di una variante al PRG...in funzione del programmato adeguamento della struttura aeroportuale...";
- "che il Servizio 4...in riscontro all'istanza...con la quale i sottoscritti hanno richiesto l'intervento sostitutivo...per integrare il vigente Piano Regolatore...attraverso apposita variante...in z.t.o. D3...con nota prot. n 6029 del 20.03.2013 ha richiesto...al comune di Comiso di trovare adeguata soluzione in funzione dell'adeguamento dell'aeroporto, invitandolo a fornire notizie...";
- "che...è stato aperto al traffico...l'aeroporto di Comiso...";
- "che il territorio della contrada di Pedalino ha una forte caratterizzazione turistico-ricettiva...adatta a favorire la realizzazione di strutture commerciali e ricettive...".

Sull'osservazione all'esame della ditta Schininà Arturo e Schininà Umberto, così come altra osservazione (osservazione n 64 Ditta Mazza de Leva Bruno), che chiedeva la stessa modifica della destinazione da z.t.o. E5 a zona Tr Turistico-ricettiva è stata oggetto di deduzione da parte dell'UTC e da parte del Coordinatore del P.R.G. che hanno formulato, rispettivamente, la seguente proposta:

- Deduzione dell'UTC:

"(I ricorrenti, di cui alle osservazioni suddette...omissis...).

"Si ritiene, pertanto, che il Consiglio possa accogliere l'osservazione presentata in base alle proprie prerogative e valutazioni di merito su una scelta di propria ed esclusiva competenza".

- Deduzione del coordinatore del PRG:

"Il Piano adottato, anche in considerazione dell'apertura dello scalo aeroportuale civile di Comiso, ha previsto significative zone Tr "Le aree risorsa turistico-ricettive perequate comprese le attività produttive e direzionali compatibili per la residenza", da attuarsi mediante piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, coerentemente alle direttive impartite dal Consiglio Comunale ed allo schema di massima conseguentemente approvato, ed in aree più prossime all'aeroporto ed al centro abitato, con la funzione altresì di organico collegamento e di riordino dell'eventuale edilizia preesistente.

Coerentemente, quindi, con l'azione progettuale posta in essere (direttive e Schema di massima), il ricorso non appare accoglibile".

Infine, il Consiglio Comunale di Comiso, con la citata Delibera n 69/2015 di "formulazione delle deduzioni alle osservazioni..." (vedi pag. 23) nel dare lettura dei pareri sopra riportati e nell'informare che la Commissione consiliare congiunta si è espressa per la non accoglibilità conformemente al parere del Coordinatore del PRG...delibera di non accogliere l'osservazione della ditta Schininà Arturo e Schininà Umberto.

Questo Servizio, pertanto, in conformità al parere reso dal Coordinatore del PRG ha ritenuto di non accogliere l'osservazione della ditta Schininà Arturo e Schininà Umberto.

Per quanto sopra, nel confermare il parere espresso dallo scrivente Servizio 4/DRU si trasmette, per

le eventuali diverse valutazioni del Consiglio Regionale dell'Urbanistica la richiesta, della Ditta Schininà Arturo e Schininà Umberto unitamente al ricorso avanzato al Tar di Catania, fermo restando che anche una diversa valutazione da parte del comune di Comiso, potrà essere assunta in sede di controdeduzioni.”

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n 55 del 19.07.2017 che di seguito, parzialmente, si trascrive:

“...Omissis...”

Visti gli atti ed elaborati allegati al suddetto parere;

Sentita nel corso della seduta del 20/04/2017 l'Amministrazione comunale che ha illustrato obiettivi, finalità e contenuti della variante Generale del Piano Regolatore Generale.

Valutato il contenuto della proposta dell'Ufficio.

Sentiti i relatori che, a seguito di sopralluogo e lavori di commissione, nel corso della seduta di Consiglio del 21/6/2017, hanno illustrato il Piano manifestando l'orientamento di condividere la proposta dell'Ufficio.

Considerato che nel corso della discussione è emersa la necessità di approfondire lo studio di alcune previsioni di piano per meglio chiarire la coerenza delle stesse.

Sentiti i relatori che a seguito di ulteriori lavori di commissione hanno relazionato in ordine alle tematiche emerse nel corso della seduta del 21/6/2017.

Considerato che:

Per quanto concerne l'**impostazione metodologica** il PRG di Comiso si presenta come un piano equilibrato e avanzato nell'impostazione e pertanto nel corso della discussione il Consiglio ha ritenuto di condividere la proposta di parere dell'ufficio che forma parte integrante del presente voto con le seguenti ulteriori puntualizzazioni e prescrizioni:

Sottozone Cs:

Le sottozone Cs – Aree perequate per la residenza stagionale dell'agro, a metà strada fra aree per casa vacanza e case rurali, appaiono sovradimensionate nell'estensione e non sostenute da adeguata valutazione degli effettivi fabbisogni e pertanto se ne prescrive l'eliminazione con conseguente destinazione delle aree interessate a zona “E” di Verde agricolo.

Zone territoriali omogenee “D”:

Le Zone “D”, in coerenza con le scelte programmatiche attuate e in attuazione, sono volte alla promozione dello sviluppo locale attraverso la localizzazioni delle aree destinate agli insediamenti produttivi ed ai servizi relativi alle attività economiche e sociali; le stesse Zone D risultano in prevalenza occupate da localizzazioni di carattere produttivo o con strumenti attuativi già approvati. In particolare la Sottozona D2 adiacente alla S.P. Comiso-Chiaramonte, è oggetto del Piano Particolareggiato della zona “D2 Aree produttive e miste artigianali e commerciali” adottato in variante allo strumento urbanistico vigente con delibera C.C. n. 75 del 07.08.04 e approvato con D.A. del 10.05.2007, ove è obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo pubblico e/o privato prima del rilascio della concessione edilizia ed è prescritto che la superficie complessiva da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non possa essere inferiore al 25% dell'intera superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

Le zone “D” vengono approvate, fatta salva la compatibilità con i vincoli aeroportuali come di seguito specificato.

Vincolo Aeroportuale:

Per quanto riguarda la presenza dell'Aeroporto, la connessa situazione operativa e infrastrutturale, e le azioni da porre in essere finalizzate sia alla sicurezza della navigazione aerea che della tutela del territorio dai rischi generati dall'attività di volo è necessario fare riferimento alle modifiche al Codice della navigazione apportate, per la parte aerea, nel 2005 e nel 2006 attraverso le quali vengono affrontati i temi dell'inquinamento acustico e dell'impatto ambientale di tali grandi opere, con particolare riguardo ai vincoli alla proprietà privata nelle zone limitrofe agli aeroporti. La nuova normativa sulle fasce di rispetto aeroportuali (D.Lgs. n. 96/2005, artt. 707, 716) ha eliminato i vincoli generici di inedificabilità “assoluta” (all'interno dei 300 metri dal perimetro aeroportuale) e “relativa” (oltre i 300 metri), introducendo il principio del rispetto delle superfici di decollo e atterraggio calcolate secondo le caratteristiche specifiche del singolo aeroporto; le modifiche introdotte dal nuovo D.Lgs. n. 151/2006 (art. 707, c. 5) fissano deroghe all'inedificabilità nelle direzioni di atterraggio e decollo e, di

conseguenza, la possibilità di autorizzare opere e attività compatibili con gli appositi piani di rischio che i comuni, sul cui territorio ricadono gli aeroporti, devono adottare secondo il regolamento ENAC ed eventuali direttive regionali in materia.

Il Codice della Navigazione, art. 707, prevede che sia l'ENAC a individuare le zone da sottoporre a vincolo e fissare le limitazioni relative agli ostacoli e ai potenziali pericoli per la navigazione aerea, e che gli enti locali adeguino i propri strumenti di pianificazione alle suddette prescrizioni.

Pertanto si prescrive l'adeguamento del Piano alle prescrizioni dell'ENAC, ed in particolare:

- l'aggiornamento alla nuova normativa dell'art. 84 "Aree aeroportuali" contenuto nelle Norme di Attuazione - Elaborato B1 (in cui si fa riferimento al Codice della navigazione R. D. n. 327/1942);
- l'individuazione cartografica delle zone da sottoporre a vincolo secondo la relativa Mappa di vincolo dell'Aeroporto di Comiso.

Schede norma e indicazioni sul rischio:

Si richiede che nelle Schede Norma le indicazioni riportate in calce con i punti elenco a), b), c), n)..
siano collegate con più chiarezza alle prescrizioni contenute nella scheda stessa, facendo particolare attenzione alle indicazioni riferite alle aree soggette a rischio idraulico.

Osservazioni

Le Osservazioni/Opposizioni sono decise in conformità al parere n. 1/2017 reso sulle medesime dall'Ufficio ad eccezione di quelle ormai superate dalle prescrizioni di cui al presente voto.

Riguardo all'osservazione presentata in data 1.06.17 ed assunta al protocollo DRU al n. 9847 dalla Ditta Schininà Arturo e Schininà Umberto, trasmessa in uno alle valutazioni dell'Ufficio con nota prot. 10351 del 9/6/2017, parte integrante del presente Voto, il Consiglio, preso atto che la stessa costituisce reitera dell'osservazione n. 95 presentata avverso al piano e valutata la relazione dell'ufficio su detta osservazione nel corpo della richiamata nota n 10351/2017 esprime, in coerenza con quanto ritenuto dall'Ufficio, parere di non accoglimento della reiterata osservazione della Ditta Schininà, salva la facoltà del Consiglio comunale di proporre, in sede di controdeduzioni, diversa determinazione della stessa.

Per tutto quanto sopra ritenuto e considerato il Consiglio, in coerenza alla proposta di parere n. 1/U.O.4.2/S4/DRU del 4/1/2017 e della nota prot. 10351 del 9/6/2017, che costituiscono parte integrante del presente voto, è del **Parere** che il Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso (Rg), e la variante al P.P. Ambito 4 P.E. del PRG adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 15.04.2014 siano meritevoli di approvazione con le modifiche e prescrizioni nei termini dei superiori considerata ed alle condizioni contenute nei prescritti preventivi pareri resi dagli Enti preposti sul medesimo piano.

VISTA la propria dirigenziale prot. n 16244 dell'11.09.2017 con la quale ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. 71/78 è stato invitato il Comune di Comiso a provvedere all'adozione delle proprie controdeduzioni;

VISTO il foglio prot. n 38445 del 16.10.2017 assunto al protocollo del D.R.U. al n 19050 con il quale il Comune di Comiso comunica di avere adottato, con deliberazione n 76 del 14.10.2017 le proprie controdeduzioni ai pareri resi dal CRU e dal servizio 4/DRU sul PRG;

VISTO il foglio prot. n 38856 del 18.10.2017 assunto al n 19244 del protocollo del DRU il 24.10.2017 con il quale il Comune di Comiso ha trasmesso a mezzo PEC le controdeduzioni del Progettista, la D.C.C. n 76 del 14.10.2017 e la proposta di deliberazione sulle controdeduzioni al voto CRU n 55/17;

VISTA la nota prot. n 19630 del 30.10.2017 con la quale il Servizio 4/DRU di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente alla documentazione nella stessa riportata, la proposta di parere n 12 del 30.10.2017 che di seguito, per stralcio, si riporta:

"... Omissis..."

In particolare, il Progettista contro deduce al voto CRU 55/17 nel seguente modo:

A) Sottozone Cs:

"...le sottozone Cs rappresentano aree antropizzate a ridosso del centro urbano a carattere stagionale estensivo ed edifici spontanei, legittimati o legittimabili, scarsamente strutturati, inserite dal previgente strumento urbanistico in zona agricola, cui è stata attribuita destinazione di aree perequate di edilizia stagionale consolidata, ovvero di tipo residenziale stagionale, nelle quali si applica la perequazione urbanistica, attribuendo il diritto ad una edificabilità minima territoriale (Isf = 0,06 mq/mq relativo alla superficie lorda di piano compresi eventuali portici e/o verande in relazione all'estensione

complessiva del fondo) al fine di ottenere la cessione delle aree da destinare ad uso pubblico ivi ammettendo le strutture agroturistiche e di ristorazione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche delle costruzioni esistenti. Tale assegnata zonizzazione ha, pertanto, riconosciuto a dette aree il consolidato stato di fatto presente.”

Vengono prodotti dal Progettista stralci con sovrapposizione ortofoto e planimetrie catastali numerati da 1 ad 8 riguardanti le zone “prevalentemente già urbanizzate” fornite di rete elettrica, fognaria ed idrica e servite da viabilità la cui “parcellizzazione della proprietà e la densità costruttiva elevata richiedono possibilità diverse da quelle a carattere agricolo”.

Il Progettista, nell’evidenziare il carattere di stagionalità estensiva a dette zone periferiche, ma di elevata densità, riconoscendo la mancanza dei “necessari servizi e senza possibilità di regolamentazione urbanistica” propone in prima istanza il mantenimento delle stesse così come perimetrato nel PRG e, in subordine propone, nella considerazione della stessa diversificazione delle zone Cs in adesione al parere DRU n 1 del 4.01.2017 di “...scorporare dal perimetro complessivo delle Cs le aree antropizzate, che mantengono la destinazione del PRG adottato (aree perequate per la residenza stagionale nell’agro) da quelle meno urbanizzate da riclassificare come sottozona E5 – le aree per le attività agricole, prevedendo per le prime la possibilità di edificare con superficie minima di intervento non inferiore a 5.000 mq in parziale adesione al predetto parere DRU 1/2017.”.

Viene, conseguentemente, proposta la riduzione delle sottozone Cs mantenendo gli ambiti interessati da fenomeni di antropizzazione e le zone interposte ed in adiacenza e con le ulteriori prescrizioni per la zona Cs1 del voto CRU per quanto riguarda il vincolo aeroportuale così come appresso riportato:

- Zona Cs1: riclassificazione a zona E5 “aree per attività agricola” della fascia compresa entro i 300 metri dal perimetro del sedime aeroportuale in attesa della consegna delle mappe di vincolo da parte dell’ENAC;
- Zona Cs4 (localizzata sopra la zona Ar12): riclassificazione a zona E5 “aree per attività agricola” ad esclusione della porzione limitrofa alle zone Ar9 e Ar10;
- Zona Cs6 (localizzata sotto la zona Ar12): riclassificazione a zona E5 “aree per attività agricola” della porzione meridionale;
- Zona Cs7: riclassificazione a zona E5 “aree per attività agricola” della porzione ricadente nella zona di rispetto cimiteriale.

B) Zone D:

per quanto riguarda la porzione di area classificata D2.4 situata lungo la S.P. n 4 Comiso-Grammichele ricompresa entro le aree a vincolo aeroportuale, il Progettista propone il mantenimento della destinazione attribuita D2 “nella considerazione sia degli interventi già ivi realizzati, sia che trattasi – per la residuale porzione – di area produttiva di esigua estensione, già classificata tale anche dal previgente strumento urbanistico ed, allo stato, assoggettabile alle prescrizioni dell’art. 22 della legge regionale 10 agosto 2016 n 16 che ha recepito...il Testo Unico...in materia edilizia...”;

C) Vincolo aeroportuale:

Il Progettista, a riscontro delle osservazioni del CRU precisa che l’art.84 delle NTA “Aree aeroportuali” riporta testualmente il riferimento al Regio Decreto n 327/1942 “Codice della navigazione”, e alle successive modifiche ed integrazioni (legge n 58/1963 e D.lgo 96/2005 e n 151/2006. Viene precisato, a tal proposito, che già, quando l’aeroporto era militare erano imposti sul territorio vincoli in applicazione della normativa nazionale in materia di “limitazione della costruzione di ostacoli alla navigazione aerea”.

Inoltre, la società incaricata della redazione del progetto definitivo dell’aeroporto ha predisposto la mappa di “Individuazione delle zone soggette a vincoli e limitazioni...” e le “Linee guida per l’applicazione della legge 04.02.1963 n 58” . Il Progetto è stato approvato dall’ENAC il 31.01.03 e il comune di Comiso con atto n 31/03 ha deliberato, tra l’altro, l’inserimento delle consequenziali modifiche allo strumento urbanistico...TAV n 94 e dal DOC n 25.

Il Progettista, nel rappresentare che l’UTC tiene conto nell’esame delle pratiche edilizie o nel rilascio di certificazioni dei vincoli riportati nella TAV n 94 precisa, altresì, che sia con il D.lgs 96/2005 e con l’art. 707 del D.lgs 151/2006 è prevista da parte dell’ENAC l’individuazione delle zone da sottoporre a vincolo e riportate su apposite mappe di vincolo da pubblicare presso i comuni interessati per l’inserimento nei propri strumenti urbanistici. E che, lo stesso art. 707 prevede la possibilità di

autorizzare opere o attività purchè compatibili con appositi piani di rischio che i comuni adottano sentito l'ENAC..

Il Progettista specifica che dette mappe di rischio a tutt'oggi non risultano essere state consegnate dall'ENAC e che gli elaborati grafici riportano solo il sedime aeroportuale, rinviandosi per la parte normativa-regolamentare alle prescrizioni del Regio Decreto n 327/1942 con la precisazione che "ove il Codice della navigazione imponga limitazioni ulteriori o più restrittive, esse prevarranno su difformi indicazioni espresse dal presente PRG".

Viene rappresentato che con nota prot. n 0044142 P del 3.05.17 l'ENAC ha comunicato di avere in corso la redazione delle mappe di vincolo relative all'aeroporto di Comiso...

Per quanto riguarda il Piano di rischio ex art. 707 del Codice della navigazione il Progettista precisa che il Comune ha già provveduto alla redazione che risulta all'esame dell'A.C.

Infine il Progettista aggiorna, per come prescritto dal CRU l'art. 84 delle NTA.

Viene riportato, di seguito l'art. 84 "aree aeroportuali". Definizione...

C) Schede norma e indicazioni sul rischio:

Il Progettista, in accordo con quanto riportato nel parere CRU n 55/17 propone di richiamare e riportare, ad integrazione, nel corpo dell'art. 57 delle NTA Sottozona Ar le aree risorsa residenziale perequate le indicazioni enucleate con le lettere a) b) e c).

D) Norme Tecniche di attuazione:

Per come prescritto dal CRU il Progettista propone di inserire dopo l'art. 39 delle NTA quanto richiesto relativamente alle disposizioni del DPRS 11.07.2000 e ss.mm.ii. riportando, in particolare, le prescrizioni relative alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.16 del citato D.P.R.S. 11/07/2000 in presenza di attività commerciale delle singole zone territoriali omogenee con riferimento.

Viene riportato, pertanto, il testo dell'art. 39 bis "Parcheggi pertinenziali per la clientela. Definizione, dotazione minime delle aree".

9) Per quanto attiene alle osservazioni e/o opposizioni presentate sul PRG per le quali veniva richiesta una verifica o un chiarimento l'UTC, procedendo in tal senso, si determina nel modo seguente:

- osservazione n 18 Ditta Meli Giuseppe e altri: si conferma il mancato inizio dei lavori e quindi l'avvenuta decadenza della C.E. n 10803/2009;
- osservazione n 28 Ditta Garrone Lucia: si ritiene possibile il mantenimento della zonizzazione precedente B4;
- osservazione n 38 Ordine architetti e ingegneri e Collegio dei geometri: trattasi di un errore di battitura del punto 5 dell'osservazione e che quindi si intende accolto;
- osservazione n 67 Ditta Lauretta Francesco: l'UTC ritiene possibile che il C.C. possa ribadire il mantenimento della zonizzazione precedente, B4;
- osservazione 98 Ditta Blanco Emanuele: l'UTC ritiene possibile che il C.C. possa ribadire il mantenimento della zonizzazione precedente, B4;
- osservazione n 99 Ditta Mautese Raffaele: conferma la possibilità del mantenimento della zonizzazione B del PRG previgente escludendo la riclassificazione a B4 dell'area zonizzata C nel previgente PRG;
- osservazione n 100 ditta Sallemi Salvatore: si ritiene possibile il mantenimento della zonizzazione precedente B4 secondo la perimetrazione del PRG previgente;
- osservazione n 106 Ditta Poidomani Giovanna: si ritiene possibile il mantenimento della zonizzazione precedente B4 secondo la perimetrazione del PRG previgente;
- osservazione 107 ditta Sallemi Giovanna: si ritiene possibile il mantenimento della zonizzazione precedente B4 secondo la perimetrazione del PRG previgente;
- osservazione n 140 ditta Romeo Antonio ed altri: l'UTC ritiene possibile che il C.C. possa ribadire il mantenimento della zonizzazione precedente, B4;
- osservazione n 158 Ditta Zenzaro Andrea: l'UTC ritiene possibile che il C.C. possa ribadire il mantenimento della zonizzazione precedente, B4;
- osservazione n 162 Ditta Massari Giuseppe: l'UTC ritiene possibile il mantenimento della zonizzazione precedente B4 secondo la perimetrazione del previgente PRG.

10) Con proposta di delibera del 28.09.2017 il Responsabile dirigenziale dell'Area 3 del comune di Comiso, vista la Relazione del coordinatore del PRG del 27.09.17, vista la relazione integrativa dell'UTC sulle osservazioni del 27.09.17 nel condividere i rilievi, stralci e prescrizioni del voto CRU e del parere del servizio 4/DRU, ad eccezione di quanto contro dedotto dal coordinatore del PRG e di quanto relazionato dallo stesso UTC, vista, ancora la nota prot. n 34891 del 27.09.17 della ditta Tomaselli Mario ed altri con la quale in riferimento all'osservazione n 135 esitata favorevolmente in maniera parziale dal C.C. e dal CRU chiede di realizzare attività di vendita al dettaglio delle tipologie vicinato e media struttura, propone al Consiglio comunale:

“- di formulare controdeduzioni...

“- di dare atto che sull'osservazione reiterata della Ditta Schininà il C.c. si è già espresso...

“- di accogliere/non accogliere l'osservazione della Ditta Tomaselli Mario...”

“- Omissis...),

11) Con atto deliberativo n 76 del 14.10.2017 il consiglio Comunale di Comiso ha adottato, ai sensi dell'art. 4, comma 6 della L.R. 71/78 le controdeduzioni al voto CRU n 55 del 19.07.17 ed al parere del Servizio 4/DRU in conformità a quanto relazionato dal coordinatore del PRG e dall'UTC.

Inoltre, con la stessa delibera il C.C. da atto di essersi già espresso per quanto riguarda l'osservazione della Ditta Schininà e accoglie l'osservazione della Ditta Tomaselli Mario.

Considerazioni:

Alla luce della documentazione esaminata, relativamente alle controdeduzioni di cui alla delibera n 76 del 14.10.2017 si esprime quanto appresso:

Si conferma l'assegnata zonizzazione Cs “aree perequate per la residenza stagionale nell'agro” interessati dal fenomeno edilizio continuo e zone di completamento interposte, ove siano ravvisabili condizioni di significativa antropizzazione diffusa, di consistenza edilizia, di presenza di opere di urbanizzazione, non ultimo di frazionamento fondiario consistente, che non potrebbero rispondere alle caratteristiche intrinseche per una eventuale classificazione di verde agricolo, fermo restando la verifica di sanabilità delle costruzioni già realizzate.

Per le rimanenti zone non interessate da costruzioni o da costruzioni solo sparse e/o sporadiche si propone la classificazione di zona E5 “aree per attività agricola” conformemente al parere del Progettista.

In sede di adeguamento del Piano al Decreto approvativo gli elaborati dovranno essere visualizzati con la corretta perimetrazione.

Si condividono le controdeduzioni relative alla zona D2.4 situata lungo la S.P. n 4 Comiso-Grammichele.

Si condivide la modifica all'art. 57 delle NTA formulato dal progettista;

Si condivide l'art. 39 bis delle NTA così come formulato dal progettista;

Si accolgono, conformemente a quanto dedotto e adottato dal C.C. le seguenti osservazioni:

- osservazione n 18 Ditta Meli Giuseppe e altri;
- osservazione n 28 Ditta Garrone Lucia;
- osservazione n 38 Ordine architetti e ingegneri e Collegio dei geometri;
- osservazione n 67 Ditta Lauretta Francesco;
- osservazione 98 Ditta Blanco Emanuele;
- osservazione n 99 Ditta Mautese Raffaele;
- osservazione n 100 ditta Sallemi Salvatore;
- osservazione n 106 Ditta Poidomani Giovanna;
- osservazione 107 ditta Sallemi Giovanna;
- osservazione n 140 ditta Romeo Antonio ed altri;
- osservazione n 158 Ditta Zenzaro Andrea;
- osservazione n 162 Ditta Massari Giuseppe.

Si ritiene, altresì, di accogliere conformemente a quanto adottato dal C.C. l'osservazione della Ditta Tomaselli Mario ed altri.

Per quanto precede questa U.O. S.4.2/DRU propone **Parere** che le controdeduzioni formulate dal Comune di Comiso (RG), con delibera consiliare n. 76 del 14.10.2017 ai sensi dell'art. 4 della L.R. 71/78, si possono condividere limitatamente a quanto contenuto nelle considerazioni di cui sopra salvo ulteriori considerazioni da parte del Consiglio regionale dell'urbanistica.

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 60 dell'8.11.2017, che di seguito parzialmente si trascrive:

“...*Omissis*...”

“Vista la nota del Servizio 4 - U.O. 4.2 del D.R.U., prot. n. 19630 del 30/11/2017, con la quale è stata trasmessa alla Segreteria del CRU, per l'acquisizione del competente parere, la proposta di parere n. 12 del 30/10/2017 sulle controdeduzioni del Consiglio Comunale formulate in conformità a quanto relazionato dal Coordinatore della Progettazione ing. Maurizio Erbicella di cui all'allegato E ed a quanto relazionato dall'UTC, di cui all'allegato F.

Visti gli atti ed elaborati allegati alla suddetta delibera.

Valutato il contenuto della proposta dell'Ufficio.

Sentiti i relatori che hanno illustrato le controdeduzioni del Comune e le proposte determinazioni dell'Ufficio sulle stesse.

Considerato che nel corso della discussione il Consiglio ha ritenuto di condividere le proposta di parere dell'ufficio che forma parte integrante del presente voto ad eccezione della zona CS_7 per la quale si prescrive la destinazione di “fascia di rispetto cimiteriale” per la porzione della stessa ricadente in detta area.

Per tutto quanto sopra il Consiglio, in coerenza alla proposta di parere n. 12/U.O.4.2/S4/DRU del 30/10/2017 che costituisce parte integrante del presente voto, è del **Parere** che il Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso (Rg) e la variante al P.P. Ambito 4 P.E. del PRG adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 15.04.2014 sia meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni nei termini dei superiori considerata ed alle condizioni contenute nei prescritti preventivi pareri resi dagli Enti preposti sul medesimo piano e fermo restando l'obbligo per il Comune della redazione del R.E.C. adeguato alla normativa edilizia vigente.

RITENUTO di potere condividere i sopracitati pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n. 55 del 19 luglio 2017 e n. 60 dell'8 novembre 2017, assunti rispettivamente con riferimento alla proposta di parere dell'U.Op. 4.2 del Servizio 4/DRU n. 1 del 4 gennaio 2017, alla dirigenziale prot. n 10351 del 9.06.17 e alla proposta di parere dell'U.Op. 4.2 del Servizio 4/DRU n 12 del 30.10.2017.

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

D E C R E T A

ART.1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n. 55 del 19 luglio 2017 e n. 60 dell'8 novembre 2017, nonché alle modifiche, prescrizioni e indicazioni di cui ai pareri degli Uffici in premessa citati, è approvata la revisione del Piano Regolatore Generale le Norme Tecniche di Attuazione e la variante al P.P. Ambito 4 P.E. del Comune di Comiso, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 15 aprile 2014;

ART.2) Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso lo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nel parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 55 del 19 luglio 2017 e al parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 60 dell'8 novembre 2017;

ART.3) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

- 1) Delibera di Consiglio Comunale n 17 del 15.04.2017 avente per oggetto “Adozione del Progetto per la rielaborazione del PRG del Comune di Comiso, con annesso REC e variante al P.P. Ambito 4, P.E. del PRG”;
- 2) Delibera di Consiglio Comunale n 69 del 24.07.2015 avente per oggetto “Formulazione delle deduzioni alle osservazioni ed opposizioni presentate al Progetto per la rielaborazione del PRG del Comune di Comiso, con annesso REC e variante al P.P. Ambito 4, P.E. del PRG ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. n 71/78”;

- 3) Dirigenziale prot. n 10351 del 9.06.17 avente per oggetto “Comune di Comiso (Rg): Ditta Schininà Arturo e Schininà Umberto: Osservazione al PRG adottato con Delibera di C.C. n 17 del 15.04.2014;
 - 4) Proposta di parere n 1 del 4 gennaio 2017 resa dall’U.O. S4.2 del Servizio 4/DRU con relativo allegato “Valutazione delle osservazioni ed opposizioni”;
 - 5) Parere del Consiglio Regionale dell’Urbanistica reso con il voto n 55 del 19.07.2017;
 - 6) Delibera di Consiglio Comunale n 76 del 14.10.2017 avente per oggetto “Progetto per la rielaborazione del PRG del Comune di Comiso, con annesso REC e variante al P.P. Ambito 4, P.E. del PRG Adozione controdeduzioni al voto CRU n 55 del 19.07.17 ed al parere n 1 U.O. 4.2/S4/DRU con allegato annesso ai sensi del 6 comma dell’art. 4 della L.R. 71/78”;
 - 7) Proposta di parere n 12 del 30.10.2017 resa dall’U.O. S4.2 del Servizio 4/DRU;
 - 8) Parere del Consiglio Regionale dell’Urbanistica reso con il voto n 60 dell’8.11.2017;
- **Elaborati di Piano Regolatore Generale** datati luglio 2011:
- 9) Elaborato A: Relazione Generale del PRG;
 - 10) Elaborato B1: Norme di Attuazione;
 - 11) Elaborato B2: Schede Norma;
 - 12) Elaborato C: Regolamento Edilizio;
 - 13) Tav. 1: Inquadramento Territoriale Regionale in scala varie (erroneamente riporta 1:350.000);
 - 14) Tav. 2: Stato di fatto del Territorio in scala 1:10.000;
 - 15) Tav. 3 A: Stato di fatto del Territorio: Frazione di Pedalino in scala 1:2.000;
 - 16) Tav. 3 B: Stato di fatto del Territorio: Aeroporto – C.da Billona in scala 1:2.000;
 - 17) Tav. 3 C: Stato di fatto del Territorio: Aree produttive direttrice nord–est - Chiaramonte Gulfi in scala 1:2.000;
 - 18) Tav. 3 D: Stato di fatto del Territorio: Aree produttive direttrice nord-ovest – Vittoria in scala 1:2.000;
 - 19) Tav. 3 E: Stato di fatto del Territorio: I margini della città – l’espansione nord in scala 1:2.000;
 - 20) Tav. 3 F: Stato di fatto del Territorio: Aree sportive e produttive - direttrice est in scala 1:2.000;
 - 21) Tav. 3 G: Stato di fatto del Territorio: I margini della città – l’espansione sud-ovest in scala 1:2.000;
 - 22) Tav. 3 H: Stato di fatto del Territorio: La città consolidata in scala 1:2.000;
 - 23) Tav. 4: Regime vincolistico sovraordinato in scala 1:10.000;
 - 24) Tav. 5: Il Progetto di Piano in scala 1:10.000;
 - 25) Tav. 6 A: Il Progetto di Piano: Frazione di Pedalino in scala 1:2.000;
 - 26) Tav. 6 B: Il Progetto di Piano: Aeroporto – C.da Billona in scala 1:2.000;
 - 27) Tav. 6 C: Il Progetto di Piano: Aree produttive direttrice nord–est - Chiaramonte Gulfi in scala 1:2.000;
 - 28) Tav. 6 D: Il Progetto di Piano: Aree produttive direttrice nord-ovest – Vittoria in scala 1:2.000;
 - 29) Tav. 6 E: Il Progetto di Piano: I margini della città – l’espansione nord in scala 1:2.000;
 - 30) Tav. 6 F: Il Progetto di Piano: Aree sportive e produttive direttrice est in scala 1:2.000;
 - 31) Tav. 6 G: Il Progetto di Piano: I margini della città – l’espansione sud-ovest in scala 1:2.000;
 - 32) Tav. 6 H: Il Progetto di Piano: La città consolidata in scala 1:2.000;
 - 33) Tav. 7 A: Centro Storico: Stato di fatto individuazione degli ambiti in scala 1:1.000;
 - 34) Tav. 8 A: Centro Storico: Analisi dei generatori della forma urbana, sistema viario e spazi pubblici in scala 1:1.000;
 - 35) Tav. 9 A: Centro Storico: Analisi delle fasi dello sviluppo storico in scala 1:1.000;
 - 36) Tav. 10 A: Centro Storico: Numerazione degli isolati e delle unità edilizie in scala 1:1.000;
 - 37) Tav. 11 A: Centro Storico: Analisi tipologica per unità edilizie in scala 1:1.000;
 - 38) Tav. 12 A: Centro Storico: Numero di elevazioni fuori terra delle unità edilizie in scala 1:1.000;
 - 39) Tav. 13 A: Centro Storico: Tipologia strutturale delle unità edilizie in scala 1:1.000;
 - 40) Elaborato CS1: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 1 in scala 1:1.000;
 - 41) Elaborato CS2: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 2 in scala 1:1.000;
 - 42) Elaborato CS3: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 3 in scala 1:1.000;
 - 43) Elaborato CS4: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 4 in scala 1:1.000;
 - 44) Elaborato CS5: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 5 in scala 1:1.000;

- 45) Elaborato CS6: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 6 in scala 1:1.000;
- 46) Elaborato CS7: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 7 in scala 1:1.000;
- 47) Elaborato CS8: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 8 in scala 1:1.000;
- 48) Elaborato CS9: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 9 in scala 1:1.000;
- 49) Elaborato CS10: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 10 in scala 1:1.000;
- 50) Elaborato CS11: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 11 in scala 1:1.000;
- 51) Elaborato CS12: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 12 in scala 1:1.000;
- 52) Elaborato CS13: Schede analisi unità edilizie Ambito urbanistico 13 in scala 1:1.000;
- Prescrizioni Esecutive: Piano Particolareggiato – Ambito 4:**
- 53) Elaborato A: Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano,
- 54) Elaborato B: Norme Tecniche di Attuazione del P.P;
- 55) Elaborato C: Schede relative allo stato di fatto degli immobili insistenti sull'ambito;
- 56) Elaborato D: Previsione di massima delle spese per l'attuazione del P.P ed elenchi catastali;
- 57) Elaborato 1: Inquadramento generale dell'area oggetto d'intervento in scale varie;
- 58) Elaborato 2: Planimetria delle previsioni di PRG in scala 1:1.000;
- 59) Elaborato 3: Destinazione d'uso delle aree e verifica degli standards del P.P. in scala 1:1.000;
- 60) Elaborato 4: Planimetria generale dello stato di fatto con sovrapposizione del Piano Particolareggiato in scala 1:1.000;
- 61) Elaborato 5: Planimetria generale su mappa catastale e piano particellare di esproprio in scala 1:1.000;
- 62) Elaborato 6: Planimetria generale della viabilità dei percorsi pedonali e delle aree destinate a parcheggio e a servizi. Sezioni stradali tipo, particolari costruttivi in scala 1:1.000);
- 63) Elaborato 7: Planimetria generale del verde ed essenze vegetazionali in scala 1:1.000;
- 64) Elaborato 8: Delimitazione dei comparti e individuazione degli interventi ammissibili in scala 1:1.000;
- 65) Elaborato 9: Allineamenti e perimetri regolatori in scala 1:1.000;
- 66) Elaborato 10: Profili regolatori in scale varie;
- 67) Elaborato 11: Planivolumetrico in scala 1:1.000;
- 68) Elaborato 12a: Planimetria generale impianti di smaltimento acque reflue e acque bianche, particolari costruttivi in scala 1:1.000;
- 69) Elaborato 12b: Planimetria generale rete di distribuzione idrica, particolari costruttivi in scala 1:1.000;
- 70) Elaborato 12c: Planimetria generale rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica, rete di distribuzione gas metano;
- 71) Elaborato 13: Tipologie edilizie in scala varie.
- Studio Geologico** datato dicembre 2012 redatto dal dr. geol. F. Siena comprendente:
- 72) Tavola 1: Carta geologica in scala 1:10.000;
- 73) Tavola 2: Carta geomorfologica in scala 1:10.000;
- 74) Tavola 3: Carta idrogeologica in scala 1:10.000
- 75) Tavola 4: Carta litotecnica in scala 1:10.000;
- 76) Tavola 5: Carta delle indagini in scala 1:10.000;
- 77) Tavola 6: Carta delle pericolosità geologiche in scala 1:10.000;
- 78) Tavola 7: Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:10.000;
- 79) Tavola 8: Carta di suscettività del territorio – Carta di sintesi della zonizzazione geologica, geomorfologica e idrogeologica ai fini urbanistici in scala 1:10.000;
- 80) Tavola 9: Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica, litotecnica;
- 81) Tavola 10: Carta delle indagini;
- 82) Tavola 11: Schede sondaggi sismici MASW;
- 83) Tavola 12: Schede sondaggi sismici a rifrazione e sondaggi sismici in foro "Down Hole";
- 84) Tavola 13: Schede sondaggi geognostici;
- 85) Tavola 14: Relazione: Carta delle pericolosità geologiche;
- 86) Tavola 15: Relazione: Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - zone a maggiore pericolosità sismica locale;

87) Suscettività del territorio - zonizzazione geologica, geomorfologica e idrogeologica ai fini urbanistici - Norme Tecniche di attuazione geologiche – Relazione.

- **Studio Agricolo Forestale** (Rev. n 1 maggio 2011) redatto dal dr. agr. I. Di Rosa comprendente:

88) Relazione illustrativa dello studio (maggio 2011);

89) Tavola 1: Carta uso del suolo Territorio comunale (maggio 2011) in scala 1:10.000;

90) Tavola 2: Carta uso del suolo Riserva Pino d'Aleppo (dicembre 2007) in scala 1:10.000;

91) Tavola 3: Carta degli habitat Territorio comunale (dicembre 2007) in scala 1:10.000;

92) Tavola 4: Carta degli habitat Riserva Pino d'Aleppo (dicembre 2007) in scala 1:10.000;

93) Tavola 5: Carta delle unità di paesaggio (dicembre 2007) in scala 1:10.000;

94) Tavola 6: Carta delle infrastrutture e degli impianti a servizio dell'agricoltura (dicembre 2007) in scala 1:10.000;

95) Tavola 7: Aree percorse da incendi (maggio 2011) in scala 1:10.000.

- **Valutazione Ambientale Strategica** (marzo 2013) comprendente:

96) Rapporto Ambientale: Relazione;

97) Allegato I: Sintesi non tecnica;

98) Allegato II: Questionario di consultazione;

99) Tavola 1: Il sistema delle unità confinanti e le principali infrastrutture in scala 1:50.000;

100) Tavola 2: Il regime vincolistico del territorio in scala 1:12.000;

101) Tavola 3: Le previsioni del Piano Regolatore Generale in scala 1:12.000;

102) Tavola 4: I beni paesaggistici in scala 1:12.000;

103) Tavola 5: L'ecomosaico d'area vasta in scala 1:25.000;

104) Tavola 6: Criticità e valori in scala 1:25.000;

105) Tavola 7: Il Piano struttura in scala 1:12.000;

- **Studio di Incidenza Ambientale** (marzo 2013) comprendente:

106) Elaborato S.A: Relazione – Rev.1;

107) Elaborato S.B: Allegato formulario Natura 2000 (ITA 080003);

108) Tavola 1: Inquadramento territoriale del sito (ITA 080003) in scala 1:25.000;

109) Tavola 2: Localizzazione del sito Natura 2000 (ITA 080003) su base aerofotogrammetria in scala 1:10.000;

110) Tavola 3: Ortofoto con sito Natura 2000 (ITA 080003) in scala 1:10.000;

111) Tavola 4 Rev.1: Regime vincolistico del territorio in scala 1:10.000;

112) Tavola 5: Previsioni del Piano Regolatore Generale in scala 1:10.000;

113) Tavola 6 Rev.1: Uso del suolo ed habitat del sito (ITA 080003) in scala 1.10.000:

ART.4) Il Comune di Comiso (Rg) dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento e dovrà curare che in breve tempo vengano apportate dal Progettista le modifiche e le correzioni agli elaborati di Piano che discendono dal presente Decreto, affinché per gli Uffici e per l'utenza risulti un testo definitivo e completo.

ART.5) Il presente decreto dovrà essere pubblicato nel sito *web* dell'Amministrazione comunale (Albo pretorio *online*) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti.

ART.6) Il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione Siciliana.

ART.7) Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data della pubblicazione, ricorso giurisdizionale dinnanzi al T.A.R., entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni.

ART.9) Ai sensi dell'art. 68 della legge Regionale 12 agosto 2014, n. 21, il presente Decreto è pubblicato nel sito istituzionale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica.

Palermo, li 14/11/2017

Il Dirigente Generale
(dott. Carmelo Frittitta)
firmato