

3. Nel computo dell'area di pertinenza rientrano le fasce di rispetto "inedificabili" delle strade urbane ed extraurbane. Non sono, invece, computabili, ai fini del volume ammissibile, le rimanenti aree di rispetto e/o sottoposte a vincolo.

4. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di opere che non costituiscono edificazione (parcheggi pubblici e pertinenziali, servizi canalizzati od a filo e relativi sostegni, strade di servizio), ovvero di opere che, seppure "edificate", hanno carattere precario (distributori di carburante, cabine elettriche, ecc.).

Art. 22 -Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni (e ricostruzioni) ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, ai sensi della Legge n.122/89, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Le aree destinate a parcheggi pubblici, reperite nell'ambito dell'area di intervento, saranno cedute al Comune nei modi e termini stabiliti da apposite convenzioni.

In caso di impossibilità di realizzazione nelle aree di pertinenza, è altresì possibile la loro ubicazione in aree diverse, mediante convenzione approvata dal Consiglio Comunale. I parcheggi così realizzati saranno registrati come pertinenze degli edifici cui afferiscono.

Restano, in ogni caso, fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti alla Regione e al Ministero dell'Ambiente e per i Beni Culturali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

2. Le volumetrie destinate a parcheggi (interrati o fuori terra) sia di uso privato che pubblico, non sono computabili nel calcolo della volumetria ammissibile in applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria.

I Parcheggi attrezzati di cui all'uso U16 comprendono garages e autorimesse entro e fuori terra, mono o multipiano, parcheggi in superficie a un solo livello, compresi gli spazi di manovra.

3. Nei parcheggi multipiano indicati con le lettere Pm nelle tavole di Piano e' ammessa la presenza di *usi complementari* quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburanti, bar, ristoranti, uffici e attività commerciali e terziarie. E' ammessa, dove necessaria, la presenza di un *alloggio* non superiore a mq 150 di Su per il personale di custodia.

La Su destinata alle attività su indicate non può superare il 50% della superficie destinata a parcheggio.

Tale quota verrà definita dalla convenzione di cui appresso.

Nel caso di tecnologie per le quali la superficie di parcheggio non costituisca un parametro significativo si fa riferimento ai posti macchina, con 1 posto macchina = 25 mq.

Le superfici accessorie (Sa) di cui alle specifiche norme di regolamento edilizio, sono limitate al 40% di Su.

4. Il Consiglio comunale, sentito il Consiglio di quartiere o su proposta dello stesso, può deliberare di ammettere enti, associazioni o privati a realizzare i parcheggi pubblici o autorimesse sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e Comune. Con tale atto verranno definite le caratteristiche dell'intervento, le quote di uso pubblico e privato dei parcheggi e delle autorimesse, le modalità e i tempi di realizzazione e d'uso dei parcheggi e delle altre opere consentite.

Art. 23 -Atti amministrativi per interventi sull'esistente

Secondo quanto specificato dal Regolamento Edilizio, gli atti amministrativi che sovrintendono alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, con riferimento alle leggi n. 10/77, 457/78, n.94/82, n.47/85, 662/96 sono i seguenti:

a) nessun atto amministrativo (concessione, autorizzazione, comunicazione) è dovuto per gli interventi di *manutenzione ordinaria*, a meno che non si tratti di edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 29.10.99, n.490;



Art. 30 -Zona D “Attività produttive di beni e servizi”

Comprende insediamenti a prevalente o esclusiva funzione produttiva di tipo terziario o secondario, da realizzare in regime di completamento o di espansione.

L’attuazione deve avvenire secondo la zonizzazione evidenziata nelle tavole serie P₁ e P₂ (1-2-3-4).

Le funzioni terziarie sono comprese nelle categoria B “Funzione terziaria” ed E “Funzione Alberghiera e per il soggiorno temporaneo” e riguardano:

- uffici per attività direzionali pubbliche e private (U3.1-U5)
- attività terziarie diffusive (U20-U21-U22-U23-U24-U25-U27)
- attività terziarie commerciali (U3.2-U3.3)
- ricettività turistica (U35-U36)
- attrezzature tecnologiche (U17)
- residenza di servizio (U1 ad esclusivo servizio)

Le funzioni secondarie sono comprese nelle categoria C “Funzione produttiva” e riguardano:

- attività artigianale di piccola dimensione (U28)
- attività per piccola e media impresa (U26)

Nelle tabelle 2-3 (allegate) sono indicate per ogni sottozona:

- le unità di intervento;
- il regime di esecuzione (espansione e completamento);
- i parametri edilizi ed urbanistici da osservare sia per il rilascio delle concessioni sia per la redazione dei Piani Particolareggiati;
- le funzioni accessorie ammissibili in aggiunta alla prevalente funzione produttiva.

Ove previsto, nella redazione dei PP, oltre al rispetto dei parametri di cui alle Tabb. su indicate, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- nelle zone destinate esclusivamente alla produzione secondaria sono consentite solo attività artigianali e servizi connessi, oltre all’obbligo di servizi tecnologici adeguati alle attività insediative;
- i parcheggi e gli spazi di manovra devono essere adeguati anche ai mezzi pesanti (autoarticolati);
- devono essere garantite adeguate aree a verde di filtro acustico e di schermatura paesaggistica.

Per gli interventi edificatori sui lotti *in cui l’Ufficio Tecnico Comunale constati l’assenza totale o parziale delle opere* di urbanizzazione primaria la concessione edilizia è subordinata alla predisposizione, per iniziativa pubblica o privata, di un programma di interventi sulle opere predette (accessi viabilistici, parcheggi ed allacciamenti alle reti tecnologiche). Nel caso di iniziativa privata le opere saranno realizzate dai proprietari a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti.

Sono state individuate le seguenti sottozone, *in relazione alla specifica destinazione*, evidenziate negli elaborati di zonizzazione con campiture diverse.

L’edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni delle singole sottozone o di quelle indicate nelle tabelle allegate.

In tutte le zone “D” di completamento gli interventi di nuova Costruzione necessitano di un Lotto minimo di intervento definito nelle singole sottozone; fanno eccezione i lotti costituiti prima del 31/05/2003 per i quali non è fissato un valore minimo, fermo restando la necessità del rispetto degli altri parametri.

“In tutte le zone D è consentita la destinazione residenziale limitatamente al personale addetto alla sorveglianza, nei limiti strettamente necessari ed in ogni caso fino al 10% della volumetria realizzata in ogni intervento”.



Sottozona D3 -Strutture turistiche di espansione

Riguarda le “unità di intervento” riconducibili all’area “Dune Alberghi” (**D3.1** ricettività bassa per tipologie alberghiere) e alle aree “Foce Naro Alberghi” (**D3.2** ricettività media per tipologie alberghiere) e Nara Sud (Villaggi turistici) e Zingarello 1 e 2. (**D3.3**).

Per tutte le zone D.3, nei piani attuativi adiacenti zone di salvaguardia ambientale si dovranno prevedere opere di compensazione, mitigazione e riequilibrio ambientale da realizzare a carico dei privati in regime convenzionatorio entro le aree di tutela. L’entità, la congruità e la consistenza delle stesse saranno accertate ed approvate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento, sulla base delle previsioni di riequilibrio ambientale previsto nelle linee guida del P.T.P.R. e/o nei Piani Paesistici locali.



Sottozona D.3.1 – Dune Alberghi – Vedi Prescrizione Esecutiva e tabella allegata

“L’ambito Dune Alberghi è interessato alle destinazioni di zona C₃ e D₃ secondo le Superfici Territoriali rispettivamente indicate nella tavola P 1-3:

- 1) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 1,5 mc/mq;
- 2) Altezza massima = 15 m;
- 3) Standard urbanistici: verde, parcheggio, servizi – 18 mq / posto letto (mq).

La rimanente superficie del Comparto deve essere utilizzata per le attività delle zone F₂, G₃, G₆ oltre che alle strutture necessarie per l’accessibilità e la fruizione del litorale”.



Sottozona D.3.2 – Attrezzature turistiche

La sottozona D.3.2 comprende attrezzature ricettive di tipologia media (alberghi e pensioni) integrate da aree per parcheggio e attrezzature scoperte da realizzare mediante Piano Particolareggiato.

L'attività edificatoria deve essere avviata nel rispetto della tabella indicata e dei parametri previsti da DM 1444/68:

- 1) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 1,5 mc/mq;
- 2) Altezza massima = 15 m;
- 3) Standard urbanistici: verde, parcheggio, servizi – 18 mq / posto letto (mq).



Sottozona D.3.3 – Naro sud (Villaggi turistici)

La sottozona D3.3. fa parte di un Comprensorio destinato allo sviluppo turistico e comprendente una pluralità di funzioni di riqualificazione ambientale, attrezzature sportive e ricettività turistica di tipo estensivo.

La particolare delicatezza dell'area, che costituisce la più importante offerta turistica, richiede particolare attenzione nell'assetto funzionale e nella distribuzione degli interventi.

Il Comprensorio che deve avere carattere unitario è sottoposto a Piano Particolareggiato; comprende aree da sottoporre a tutela e valorizzazione ambientale lungo la riva orientale del fiume Naro e lungo la spiaggia, aree edificabili per attrezzature ricettive a bassa densità (tipo villaggio turistico o complessi similari) e aree per attrezzature leggere compatibili con le normative regionali.

Più precisamente:

- a) una zona G2 (Parco territoriale) destinata alla realizzazione di un parco fluviale, come componente della rete ecologica generale e del sistema di verde territoriale, ma comprendente attrezzature sportive scoperte e spazi per il tempo libero a servizio del complesso turistico e a questo collegati; tali attrezzature dovranno essere di tipo compatibile con le caratteristiche ambientali del sito e integrati da complessi vegetazionali di nuova impiantazione, mediante alberature di alto e medio fusto, macchie, arbusteti tipici, ecc; nella fascia lungo il fiume, per una profondità di ml. 50 dal margine delle sponde è vietata qualsiasi attività di trasformazione del suolo mentre sono obbligatorie opere di salvaguardia idraulica finalizzate alla regimazione del fiume e opere di rinaturazione mediante ricostruzione e integrazione della flora autoctona.
- b) una zona G2 costituita dalla fascia compresa tra i 150 e i 300 ml dalla battigia destinata a parco marino di protezione della spiaggia in cui, oltre a opere di valorizzazione naturalistica è possibile la realizzazione di opere e impianti destinati alla diretta fruizione del mare e servizi legati al complesso turistico, quali attrezzature sportive (tennis, piscine e relativi servizi,) e attrezzature turistiche (ristorante, bar, discoteca, ecc.) purché di limitato impatto;
- c) una zona G5.2 (Verde privato attrezzato) in cui è possibile realizzare servizi per il complesso turistico e in cui è fatto obbligo di conservazione della originale struttura rurale costituita dalla masseria "La Misita";
- d) una zona D3.3 - Ricettività turistica di tipo estensivo con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,40 mc/mq, per la parte compresa entro i 500 dalla battigia e di 0,75 mc/mq per la parte oltre i 500 metri dalla battigia (art. 15 della L.R. n°78/76);

In ogni caso gli edifici da prevedere nel Piano Particolareggiato non potranno superare i 7 metri di altezza.

La previsione potrà essere attuata per stralci funzionali, (mantenendo le proporzioni tra le diverse destinazioni), non inferiori al 40% dell'intera previsione.

I parametri edificatori sono:

- 1) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 0,75 mc/mq;
- 2) Altezza massima = 7 m;
- 3) Standard urbanistici: verde, parcheggio, servizi – 18 mq / posto letto (mq).

I piani attuativi relativi alla sottozona D3.3 Naro Sud (alloggi turistici), dovranno essere preceduti da uno specifico studio sulla quantità e tipologia dei flussi turistici presenti e prevedibili e sull'impatto ambientale, da sottoporre all'approvazione del C.C. di Agrigento. Fino all'approvazione di tale studio valgono le procedure, le norme ed i contenuti della sottozona agricola E1.

Nelle aree limitrofe a zone di salvaguardia tutelate, nei piani attuativi sarà ridotto il previsto indice di fabbricabilità fondiaria a 0,4 mc/mq e comunque, complessivamente l'indice non dovrà superare lo 0,75 mc/mq.