

A seguito dello **Studio Geologico Particolareggiato** della zona posta in Contrada Pergole, individuata come zona C – “Espansione Estensiva dei Nuclei Stagionali” e in ossequio a quanto riportato sugli elaborati tecnici prodotti dal Geologo Dr. Antonio Calamita, è stata ristudiata la zonizzazione relativa a tale porzione di territorio rappresentata nelle tavole del P.R.G. nell’elaborato **IL TERRITORIO COMUNALE: PROGETTO R 1:10.000**.

Le nuove indagini hanno permesso di dettagliare con chiarezza la vera natura dei luoghi oggetto d’esame ed è stato ritenuto indispensabile redigere, con riferimento all’unico elaborato grafico rappresentante la zonizzazione di tale porzione di territorio, una ulteriore TAV. 3.2d R 1:2.000 in ossequio con gli elaborati grafici prodotti nello studio geologico particolareggiato in maniera da poter agevolmente rapportare le nuove destinazioni di P.R.G. assunte, con le indicazioni rilevate nel recente studio esecutivo.

Tale porzione di territorio ha in previsione le **Zone C** con le sottozone **C5**, **C6** e **C7** (Espansione estensiva nuclei stagionali) individuate in buona parte nell’ambito del Piano Paesistico e con destinazione per interventi di realizzazione di nuclei con carattere prettamente stagionale e turistico alberghiero sui quali si fondano le reali speranze di sviluppo del territorio.

Nel passato parte di tali zone è stata utilizzata, in maniera del tutto sporadica, per la costruzione di singole villette stagionali per conto, in minima parte, degli abitanti di Realmonte e in massima parte di abitanti dei paesi confinanti (Siculiana, Porto Empedocle) e perfino da altre località limitrofe.

Tale interessamento, determina annualmente una presenza stagionale di circa 7.000/8.000 persone non residenti.

**Ciò giustifica ampiamente, se sommato alle numerose richieste per insediamenti turistici stagionali di talassoterapia, di elioterapia e termali, il dimensionamento di tale porzione di territorio.**

L'utilizzazione avverrà chiaramente attraverso la redazione di piani attuativi di iniziativa privata con l'interesse dell'Amministrazione di utilizzare al massimo e al meglio tali zone, in particolar modo quelle comprese fra la Torre di Monterosso e Capo Rossello, dove la particolare orografia dei luoghi e le caratteristiche geomorfologiche imporranno ulteriori particolari studi in fase di progettazione degli interventi anche con specifiche analisi geologiche atte a garantirne in tutti i casi la corretta stabilità.

La differenziazione tipologica riportata sulla nuova tavola, in ossequio con quanto rappresentato nella TAV. 3.1 R 1:10.000 è dovuta essenzialmente alle diverse caratteristiche geologiche rilevate a seguito delle indagini specifiche condotte dal Dott. Calamita e condivise pienamente.

**Tutta la rimanente parte del territorio (rappresentato in maniera dettagliata nelle TAV. 3.2a, TAV. 3.2b e TAV. 3.2c in scala R 1:2000) non ha subito rielaborazioni di sorta.**

A conclusione si riportano in stralcio le N.T.A. relativamente alle sole zone oggetto di ristudio.

## SOTTOZONA C<sub>5</sub>

**Definizione** : Espansione estensiva dei nuclei stagionali.

Comprende la zona individuata in minima parte nell'ambito del redigendo Piano Paesistico e nella zona est del territorio (contrada Scavuzzo), da destinare ad interventi per la realizzazione di nuclei con carattere prettamente stagionale e turistico alberghiero, sui quali si fondano le reali speranze di sviluppo del territorio.

**Modalità attuative** : come per C<sub>1</sub>

### **Indici urbanistici ed edilizi**

I <sub>vf</sub>	=	0,60 mc/mq
h. max	=	7,00 mt
n. elevazioni f.t.	=	2 senza seminterrato
R <sub>c</sub>	=	0,20 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	Come da DM 1444/68
dai confini del lotto	=	6.00 mt
dai confini stradali	=	Come da DM 1444/68
lotto minimo	=	1000 mq
I <sub>p</sub>	=	80 Piante/ha

**Destinazioni d'uso consentite**: Residenziale e turistico-alberghiera.

**Tipologie consentite**: ville singole o accorpate – complessi alberghieri.

**Deroghe**:

Sono consentite rispetto ai parametri sopra indicati solamente per finalità turistico alberghiere. Possono realizzarsi, esclusivamente per tramite di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, attrezzature ricettive ed attrezzature per il turismo sociale tipo ostelli per la gioventù, villaggi turistici, colonie, camping, etc.

Sono ammesse costruzioni di strutture paralberghiere (discoteche, piscine, sale convegni ecc.).

L'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- Estensione minima per la lottizzazione 10.000 mq.

**Indici urbanistici ed edilizi:**

lvf	=	1,5 mc/mq
h. max	=	7,00 mt
n. elevazioni f.t.	=	2 senza seminterrato
Rc	=	0,50 mq/mq

**Distanze:**

dai fabbricati	=	Come da DM 1444/68
dai confini del lotto	=	5,00 mt
dai confini stradali	=	Non inferiore a 5,00 mt

La dotazione di spazi pubblici, da ricavare nell'ambito del Dm 1444/68 sarà così ripartita, relativamente al numero max degli ospiti previsti (N.O.):

- di verde e attrezzature sportive mq 15,50 x N.O. max previsti;
- di parcheggi (oltre quelli ex L. 122/89) mq 5,00 x N.O. max;
- gli spazi liberi dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Vanno comunque rispettate le limitazioni di cui all'art. 15 L.R. 78/76.

Note particolari: Ai fini della redazione dei P.A., le opere di urbanizzazione secondaria si intendono recepite, mentre le opere di urbanizzazione primaria vanno reperite in base al numero di abitanti da insediare nella misura di 10 mq per abitante (7,50 verde, 2,50 parcheggi).

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

**SOTTOZONA C<sub>6</sub>**

**Definizione:** Espansione estensiva dei nuclei stagionali.

Comprende la zona individuata nell'ambito del redigendo Piano Paesistico nella zona a sud-est del territorio, da destinare ad interventi per la realizzazione di nuclei con carattere prettamente stagionale e turistico alberghiero, sui quali si fondano le speranze di sviluppo del territorio.

**Modalità attuative:** come per C<sub>1</sub>

**Indici urbanistici ed edilizi**

lvf	=	0,40 mc/mq
-----	---	------------

h. max	=	4,00 mt
n. elevazioni f.t.	=	1 senza seminterrato
Rc	=	0,15 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	12,00 mt
dai confini del lotto	=	6,00 mt
dai confini stradali	=	Come da DM 1444/68
lotto minimo	=	1000 mq
Ip	=	80 Piante/ha

**Destinazioni d'uso consentite:** Residenziale e turistico-alberghiera.

**Tipologie consentite:** valgono le stesse tipologie consentite nella zona C<sub>5</sub>.

#### SOTTOZONA C<sub>7</sub>

**Definizione:** Espansione estensiva dei nuclei stagionali.

Comprende la zona individuata nell'ambito del redigendo Piano Paesistico compresa fra le zone C<sub>5</sub> e C<sub>6</sub> nella parte sud-est del territorio, da destinare ad interventi per la realizzazione di nuclei con carattere prettamente stagionale e turistico alberghiero con limiti di edificazione che ne parzializzano fortemente l'uso ed escludendo dall'intervento diretto le porzioni di suolo che a seguito di accurato e specifico studio geologico non abbiano le caratteristiche di stabilità richieste dalle vigenti norme.

**Modalità attuative:** come per C<sub>1</sub>

#### **Indici urbanistici ed edilizi**

Ivf	=	0,15 mc/mq
h. max	=	4,00 mt
n. elevazioni f.t.	=	1 senza seminterrato
Rc	=	0,15 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	Come da DM 1444/68
dai confini del lotto	=	6,00 mt
dai confini stradali	=	Come da DM 1444/68
lotto minimo	=	1000 mq
lp	=	100 Piante/ha

**Destinazioni d'uso consentite:** Residenziale e turistico-alberghiera.

**Tipologie consentite:** valgono le stesse tipologie consentite nella zona C<sub>5</sub>.

Arch. Salvatore BRUNO GALLO

Roma li 18 dicembre 2009