



## **COMUNE DI CALTANISSETTA**

Direzione Pianificazione  
P. O. “Pianificazione Territoriale”

### **PIANO REGOLATORE GENERALE Variante Generale**

### **Norme di Attuazione**

modificate in conformità alla delibera commissariale di adozione del 13.10.1999

**Stesura iniziale di adeguamento al D. Dir. n.570 del 19/7/2005 dell'Ass.to Regionale  
al Territorio e Ambiente, di approvazione della Variante generale di revisione del  
P.R.G., del Regolamento Edilizio e delle Prescrizioni Esecutive**

#### **IL RESPONSABILE DELLA P.O.**

Arch. Alessio Bellomo

#### **IL DIRIGENTE COORDINATORE**

Ing. Gaetano Corvo

#### **L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Arch. Stefano Alletto

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

#### *Ambito territoriale di applicazione del PRG*

La presente Variante generale al Piano Regolatore Generale disciplina tutto il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Dal momento della definitiva approvazione regionale della presente Variante cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R.S. n. 23/A del 9.02.1967, della Variante generale approvata con D.A. 1071 del 24.12.1986 e delle successive varianti parziali, nonchè dei piani esecutivi vigenti, a meno che esse non vengano esplicitamente recepite o fatte salve nel progetto della Variante generale.

Tutte le attività che comportino trasformazioni urbanistiche del territorio e iniziative edificatorie sono sottoposte all'osservanza delle norme vigenti in materia, alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonchè alle indicazioni contenute nelle tavole della Variante generale al PRG.

### Art.2

#### *Elementi costitutivi*

La Variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Caltanissetta, a seguito della adozione da parte del Commissario straordinario con deliberazione del 13.10.1999, risulta costituita dai seguenti elaborati:

#### **ELABORATI ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

Tav. n. A.1 Relazione sullo stato di fatto

Tav. n. A.2 Inquadramento territoriale nell'ambito regionale

Tav. n.A\*.3 Territorio comunale scala 1:25.000 (legenda) - Il territorio comunale stato di fatto delle infrastrutture dei trasporti ed a rete, degli impianti e delle attrezzature di interesse generale con le modifiche, gli aggiornamenti e le correzioni di cui alle note dell'UTC del 22.02.1999 e del 14.04.1999

Tav. n. A\*.3 Territorio comunale scala 1:25.000: Il territorio comunale stato di fatto delle infrastrutture dei trasporti ed a rete, degli impianti e delle attrezzature di interesse generale con le modifiche, gli aggiornamenti e le correzioni di cui alle note dell'UTC del 22.02.1999 e del 14.04.1999

Tav. n. A.4.0 Il Territorio Comunale - Stato di fatto composta da n. 20 elaborati dalla lettera A alla lettera Z, in scala 1:10.000

Tav. n. A.4 Il Territorio Comunale - Vincoli e Risorse composta da n. 21 elaborati dalla lettera A alla lettera Z, in scala 1:10.000

Tav. n. A.4.1 Il Territorio Comunale - Vincoli Idrogeologici scala 1:40.000

Tav. n. A.5 L'Area Urbana - Stato di Consistenza del Patrimonio Edilizio Esistente composta da n. 2 elaborati A e B scala 1:5.000

Tav. n. A6.1 L'Area Urbana - Stato di Fatto dei Servizi e delle Attrezzature e Destinazioni D'Uso del Patrimonio Edilizio Esistente composta da n. 8 elaborati: 8, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 27 scala 1:2.000

Tav. n. A6.2 L'Area Urbana - Stato di Fatto dei Servizi e delle Attrezzature e Destinazioni D'Uso del Patrimonio Edilizio Esistente composta da n. 2 elaborati A e B scala 1:5.000

Tav. n. A6.3 Legenda - L'Area Urbana - Stato di Fatto Aree Demaniali e Immobili Soggetti a Tutela

Tav. n. A6.3 L'Area Urbana - Stato di Fatto Aree Demaniali e Immobili Soggetti a Tutela composta da n. 2 elaborati A e B scala 1:5.000

Tav. n. A\*.7 Legenda - L'Area Urbanizzata. Stato di Diritto. Previsioni relative alle attrezzature ed alle infrastrutture viarie. Aree interessate da strumenti urbanistici di attuazione. con le modifiche, gli aggiornamenti e le correzioni di cui alle note dell'UTC del 22.02.1999 e del 14.04.1999

Tav. n. A\*.7 L'Area Urbanizzata. Stato di Diritto. Previsioni relative alle attrezzature ed alle infrastrutture

viarie. Aree interessate da strumenti urbanistici di attuazione, con le modifiche, gli aggiornamenti e le correzioni di cui alle note dell'UTC del 22.02.1999 e del 14.04.1999 composta da n. 2 elaborati A e B scala 1:5.000

Tav. n. A 8 L'Area Urbana Centrale Stato di Diritto. Destinazioni Urbanistiche previste negli strumenti urbanistici vigenti composta da n. 3 elaborati 8, 21, 27 scala 1:2.000

Tav. n. A\*8 L'Area Urbana Centrale Stato di Diritto. Destinazioni Urbanistiche previste negli strumenti urbanistici vigenti con le modifiche, gli aggiornamenti e le correzioni di cui alle note dell'UTC del 22.02.1999 e del 14.04.1999 composta da n. 3 elaborati 14, 15, 22 scala 1:2.000

## **ELABORATI DI PROGETTO**

TAV. P. O. – Relazione sul Progetto;

Relazione sulle modifiche, gli aggiornamenti e le correzioni di cui alle note dell'UTC del 22.023.1999 e del 14.04.1999

TAVV. P 1 – Il territorio comunale – zonizzazione- composte da n.15 elaborati in scala 1:10.000 contrassegnati con le seguenti lettere: A - B - C - D - E - F - I - L - O - P - R - S - T - U - V

TAVV. P\* 1 –Il territorio comunale – zonizzazione- composte da n.5 elaborati in scala 1:10.000 contrassegnati con le seguenti lettere: G – H – M –N - Q

TAVV. P.\*\*1 Il Territorio Comunale - Zonizzazione modificata in conformità alla delibera di adozione del Commissario Straordinario del 13.10.1999 composta da n. 2 elaborati M e H, scala 1:10.000

TAVV. P\*\*\*.1 Il Territorio Comunale – Zonizzazione composta da n. 4 elaborati A, B, Q, R scala 1:10.000

TAVV. P.1.1 Il Territorio Comunale - Zonizzazione con sovrapposta la perimetrazione delle aree di classe 2 indicate nella Tav. 7 dello studio geologico generale

TAV. P.2.1. – La campagna – il progetto di piano

TAV. P.2.2 - La campagna schede analitico-normative

TAVV. P 3 - L'area urbana - zonizzazione, composte da n.7 elaborati in scala 1:2.000 contrassegnati con i seguenti numeri: n. 13 - 19 – 23 - 24 - 25 - 30 – 31.

TAVV. P\* 3 - L'area urbana - zonizzazione, con le modifiche, gli aggiornamenti e le correzioni di cui alle note dell'UTC del 22.023.1999 e del 14.04.1999, composte da n. 14 elaborati in scala 1:2.000 contrassegnati con i seguenti numeri: n. 7 – 8 - 9 - 10 – 14- 15 – 16 – 17 - 20 – 21 – 22 – 26 - 27 – 32.

Tav. n. P.\*\*3 L'area urbana - zonizzazione, modificata in conformità alla delibera di adozione del Commissario Straordinario del 13.10.1999 composta da n. 2 elaborati in scala 1:2000 contrassegnati con i numeri 8 e 26

Tav. n. P.3.1 L'area urbana - Viabilità composta da n. 2 elaborati A e B

Tav. n. P\*4 Norme di attuazione modificate in conformità alla delibera commissariale di adozione del 13.10.1999

Tav. n° P.4Bis Norme di attuazione integrate in attuazione della L.R. 28/99

Tav. n° R.E. Norme di attuazione integrate in attuazione della l.r.n.28/99, con le modifiche apportate con la delibera di adozione n.6 del 25/2/2003.

Nel caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati del PRG a scala diversa fanno fede le tavole a scala con minore denominatore.

Nel caso di non corrispondenza tra le indicazioni delle tavole o della Relazione e le Norme di attuazione fanno fede le indicazioni di queste ultime.

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

### Art.3

#### *Strumenti di attuazione*

Il PRG, ai sensi della legislazione regionale vigente, si attua mediante:

- a) prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici e privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi valutati per il primo decennio di validità della presente variante, costituenti parti integranti del presente Piano;
- b) piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PPE);
- c) piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e programmi costruttivi;
- d) piani di recupero (P di R) di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla L. 457/78 - programmi integrati di intervento (PIN) - programmi di riqualificazione urbana (PRI) e di recupero urbano (PRU) di cui alla L.179/1992 e alla L. 493/1993;
- e) piani degli insediamenti produttivi (PIP);
- f) piani di lottizzazione convenzionati (PdIL);
- g) piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, di cui all'art. 15 L.R. 71/78;
- h) piani territoriali di utilizzazione (PUT);
- i) accordi di programma;
- l) singole concessioni ed autorizzazioni;
- m) progetti di opere pubbliche, attraverso l'accertamento della conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

I contenuti dei diversi strumenti attuativi ed i limiti della loro applicabilità sono precisati negli articoli seguenti. Per quanto non indicato si fa riferimento alle norme legislative vigenti.

### Art.4

#### *Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica*

I piani particolareggiati, i piani di edilizia economica e popolare ed i piani degli insediamenti produttivi dovranno indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con le indicazioni dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi per la sosta e il parcheggio e per le attrezzature di interesse pubblico, distinte nelle categorie stabilite dal D.M. 2.04.1968;
- c) la suddivisione delle aree in isolati, ove questi non siano individuati dallo strumento urbanistico generale e la suddivisione degli isolati in lotti;
- d) lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- e) i profili regolatori lungo le principali vie e piazze;
- f) la progettazione di massima delle strade e delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- g) la progettazione di massima delle aree e/o degli edifici destinati a servizi pubblici;
- h) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti ad interventi conservativi;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- l) le norme tecniche di attuazione e le prescrizioni speciali per le sistemazioni degli spazi scoperti;
- m) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;
- n) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare;
- o) i tempi di validità del piano esecutivo e le fasi temporali di attuazione;
- p) l'eventuale enucleazione di comparti edificatori,
- q) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a ciascuno strumento attuativo.

### Art.5

### *Contenuto dei piani di lottizzazione*

Il piano di lottizzazione deve comprendere, oltre agli elaborati specificati nell'art. 84 del Regolamento Edilizio, una relazione geologico-tecnica sul terreno di fondazione, redatta in conformità alle eventuali prescrizioni dettate dal Genio Civile nel parere ex art. 13, L.64/1974, relativo alla variante generale del PRG.

L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

All'interno delle aree da lottizzare ricadenti nelle zone omogenee B e C vanno in ogni caso reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria nella misura prevista dal punto 6 della Circolare n.2/1979 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente e di seguito specificata per ciascuna zona, da destinare a spazi di sosta e parcheggio, verde pubblico, attrezzato e sportivo, oltre agli spazi destinati alle strade residenziali.

### Art.6

#### *Contenuto dei piani di recupero*

Nelle parti del territorio definite "zone di recupero" e nei casi previsti dai successivi articoli è ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.

Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente ovvero dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio.

Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art.30 della L.457/78 e succ. mod.

Nelle aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica non possono essere presentati piani di recupero di iniziativa privata fino al termine di mesi dodici dalla data della approvazione della delibera di incarico per la redazione del piano.

Trascorso tale termine senza che il piano sia stato adottato, l'iniziativa comunale si considera decaduta limitatamente alle parti di territorio interessate dai piani di recupero di iniziativa privata.

All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:

- a) le unità minime di intervento edilizio;
- b) le modalità di intervento per ogni unità edilizia nonchè i vincoli e le prescrizioni speciali cui assoggettare gli interventi;
- c) gli immobili da assoggettare a demolizione con e senza ricostruzione;
- d) le giaciture, gli allineamenti, il numero dei piani e tutti i parametri metrici e linguistici in base ai quali realizzare le nuove edificazioni in aree libere o risultanti da demolizioni;
- e) gli spazi di sosta e parcheggio e da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;
- f) i criteri e le norme da seguire nella sistemazione degli spazi non edificabili, con la precisazione degli elementi e dei materiali da utilizzare;
- g) criteri, norme e schemi progettuali per i singoli elementi che concorrono a definire la qualità dello spazio urbano quali muri, cancellate, targhe, numerazione civica, vetrine, corpi illuminanti;
- h) la progettazione di massima e il computo metrico estimativo sommario delle reti tecnologiche e delle strade;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare e/o da cedere con il relativo piano particolare ed i criteri di stima per l'indennizzo;
- l) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi e dalle presenti Norme in merito ai piani attuativi in genere.

I piani di recupero di iniziativa privata relativi alle zone A1, A2 e A3 devono riguardare di norma una unità minima di intervento costituita dall'unità edilizia, definita come entità modulare, servita da un accesso e da un corpo scala, avente autonomia statica e figurativa, e aree libere inedificate, suscettibili di autonoma realizzazione .

Il Comune potrà richiedere, nei suddetti casi, l'estensione dello studio degli interventi al fronte interessato, all'isolato o ad una parte dello stesso, per una successiva e unitaria programmazione degli interventi, da parte degli altri proprietari.

## Art. 7

### *Accordo di programma*

Al fine di realizzare complessi integrati di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, direzionale, residenziale e dei servizi, con l'obiettivo primario della crescita economica e produttiva e dello sviluppo e di riqualificazione del territorio interessato, i soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistica e territoriale, quali Regione, Provincia e Comune, possono stipulare accordi di programma.

L'Accordo di programma, accompagnato dagli elaborati tecnici di seguito descritti, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica comunale, che può riguardare le zone territoriali omogenee A, B, D, EF ed F della Variante generale.

Il complesso degli interventi previsti dall'Accordo di Programma si attua con le stesse procedure dei Piani esecutivi.

Qualora l'Accordo comporti modifiche alle previsioni della Variante Generale al P.R.G., esso è soggetto alle procedure di approvazione proprie dei piani esecutivi in variante. L'Accordo di Programma dovrà in ogni caso garantire:

- a) il rispetto dei principi generali di pianificazione definiti dalla Variante generale;
- b) la salvaguardia e valorizzazione di tutti i valori socioculturali presenti nell'ambito territoriale di riferimento ed identificati nel piano;
- c) la conservazione dei valori paesaggistici e morfologici del territorio interessato e del sistema dei vincoli definiti nella Variante generale;
- d) il coordinamento degli interventi edilizi da attuare.

L'Accordo di Programma dovrà individuare gli strumenti e le modalità di attuazione degli interventi ed in particolare le convenzioni disciplinanti la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà delle aree interessate.

L'Accordo di Programma per poter essere considerato strumento di attuazione del P.R.G., dovrà contenere almeno i seguenti elaborati ed allegati:

- a) tavola di inquadramento degli interventi nel P.R.G.
- b) relazione illustrativa dell'intervento contenente la descrizione del complesso degli interventi da realizzare e l'individuazione dei soggetti interessati;
- c) relazione sulle previsioni d spesa per l'attuazione degli interventi;
- d) tavole progettuali relative alle singole zone di intervento, contenenti:
  - planimetria su base aerofotogrammetrica e catastale, con l'individuazione della rete viaria, della suddivisione delle aree in isolati, delle aree pubbliche e private, delle modalità di intervento su ciascun edificio esistente;
  - planimetria su base aerofotogrammetrica, con le prescrizioni e le indicazioni planovolumetriche.
- e) norme tecniche di attuazione.

## Art.8

### *Contenuto dei Programmi complessi*

Al fine della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di parti del territorio comunale individuate dalla Amministrazione comunale, oltre che attraverso piani di recupero o piani particolareggiati, si può, con le procedure previste dalle leggi vigenti, intervenire attraverso i Programmi Integrati di Intervento e i Programmi di Recupero e Riqualificazione Urbana, i cui contenuti sono specificati nel seguito.

I Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.), normati dall'art 16 della L. 179/1992, hanno lo scopo di avviare iniziative volte a riqualificare il tessuto urbanistico edilizio od il contesto ambientale attraverso una serie di opere caratterizzate dalla presenza di una pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, comprese le opere di urbanizzazione, e finalizzate ad una più razionale utilizzazione ed organizzazione del territorio comunale, delle infrastrutture, della residenza e del patrimonio edilizio esistente.

I Programmi Integrati di Intervento devono essere caratterizzati da una dimensione tale da incidere significativamente sulla riorganizzazione urbana e territoriale e, preferibilmente, dal concorso di più operatori e di risorse finanziarie pubbliche e private.

Essi possono riguardare in particolare:

- a) parti del centro urbano che presentano fenomeni di congestramento;

- b) zone interne o contigue alle borgate rurali;
- c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;
- d) zone interne o contigue al perimetro urbano, nelle quali si riscontrano carenze di strutture urbane e di servizi, ed al cui interno siano presenti aree inedificate e degradate;
- e) aree con destinazioni produttive e terziarie dismesse, parzialmente urbanizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.
- f) parti del territorio rurale classificate EF ed A5 nella Variante generale.

Tali programmi sono redatti dal Comune ovvero da soggetti pubblici o privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro e presentati al Comune, che li approva con le procedure previste per i piani esecutivi.

I Programmi Integrati di Intervento devono contenere almeno:

- 1) una relazione tecnica illustrativa dell'intervento;
- 2) lo schema planovolumetrico di progetto e gli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento della concessione edilizia con relativi computi metrici estimativi;
- 3) la documentazione attestante la disponibilità delle aree e degli edifici interessati;
- 4) lo schema di impegnativa di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma e l'Amministrazione comunale, nonché tra gli stessi soggetti attuatori;
- 5) idonee garanzie finanziarie per la realizzazione del programma.

I P.I.I. non dovranno comportare diminuzione delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o di quelle vincolate a parcheggio.

I Programmi di Recupero Urbano (PRU), definiti dall'art.11 del D.L 398/1993 convertito in legge con l'art.1 della L. 493/1993 e specificati con D.M.1.12.1994, sono volti alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, localizzato nei piani di zona cui alla legge 18 Aprile 1962 n.167, e di quello degli I.A.C.P. e del Comune non ricompreso negli stessi, nonché del patrimonio di edilizia residenziale di proprietà di altri enti locali o dello Stato.

Essi prevedono un insieme coordinato e sistematico di interventi, organizzato sulla base di una proposta unitaria e sono attuati con il concorso di risorse pubbliche e private.

I soggetti interessati possono essere gli I.A.C.P. e le altre amministrazioni pubbliche, statali o locali, proprietarie di immobili oggetto di intervento, nonché soggetti privati quali imprese di costruzione, cooperative di produzioni e lavoro, cooperative di abitazione.

Tali soggetti formulano proposte su aree od immobili nelle loro disponibilità, ovvero nell'ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune, con il quale sottoscrivono apposita convenzione.

Gli interventi attuabili, sia pubblici che privati, possono riguardare:

- a) la manutenzione straordinaria, l'ammodernamento, la sostituzione, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti a rete;
- b) l'inserimento di elementi di arredo urbano;
- c) la realizzazione, la manutenzione ed ammodernamento di opere di urbanizzazione secondaria;
- d) la edificazione di completamento;
- e) la edificazione di integrazione dei complessi urbanistici esistenti.

Al fine di realizzare il concorso di risorse private nell'attuazione dei P.R.U., per le finalità di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, è possibile associare agli interventi pubblici, uno o più dei seguenti interventi da realizzare con finanziamento privato, ovvero in autofinanziamento da parte dei soggetti pubblici:

- a) aumento della superficie utile mediante frazionamento e aumento di volumetria o modifica delle destinazioni d'uso, nell'ambito della ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art.20 della L.R. 71/1978, dei fabbricati pubblici; in questo caso il soggetto attuatore acquisisce, in tutto o in parte, le superfici aggiunte o trasformate. Le aree per la realizzazione degli interventi coincidono con parte della superficie fondiaria su cui insistono i fabbricati pubblici ed il soggetto attuatore agisce in regime di diritto di superficie o di soprelevazione concesso dal soggetto proprietario degli immobili sulla base di una convenzione o atto d'obbligo.

- b) completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante la realizzazione di opere e fabbricati nei limiti planimetrici e volumetrici indicati dai piani esecutivi vigenti e non ancora ultimati, anche in variante alle destinazioni d'uso previste;
- c) ristrutturazione urbanistica degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante l'aumento dei pesi insediativi all'interno dei piani di zona o di altri piani di attuazione, in questo caso il soggetto attuatore realizza nuovi fabbricati residenziali e non residenziali all'interno dei piani stessi;
- d) integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica mediante realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale in aree "contigue" o in aree "prossime", intendendosi "contigue" quelle direttamente confinanti con le aree di pertinenza degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica o da esse separate da aree o opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e con "prossime" quelle localizzate in modo da permettere l'effettiva integrazione funzionale degli interventi rispetto all'insediamento considerato; in questo caso il soggetto attuatore interviene su aree di sua proprietà e di cui ne abbia la disponibilità e assicura le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti;
- e) realizzazione, anche su aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, di alloggi - parcheggio se necessari all'attuazione degli interventi di ricostruzione; in questo caso il soggetto attuatore provvede alla realizzazione e alla gestione degli alloggi - parcheggio, convenzionandosi con il Comune e ne ottiene la piena disponibilità al termine previsto dalla convenzione medesima.

I soggetti privati, attuatori degli interventi sopra descritti, nell'ambito della proposta unitaria di cui all'art.11 comma 2, della legge 493/93 dovranno farsi carico di una quota degli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi pubblici proporzionale al valore economico stimato delle opere private realizzate. Tale quota, in quanto finalizzata a partecipare al recupero degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica già esistenti, è indipendente dall'obbligo di provvedere in tutti o in parte alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei nuovi interventi eseguiti dai privati.

L'Amministrazione comunale dovrà procedere a definire le priorità ed i criteri per la formazione e l'attuazione dei programmi con riguardo ai seguenti aspetti:

- a) l'individuazione degli ambiti prioritari di intervento;
- b) la predisposizione dei programmi preliminari di intervento;
- c) l'indizione del confronto concorrenziale di evidenza pubblica;
- d) la predisposizione dei programmi e la loro attuazione.

Ai fini della localizzazione verranno considerati preferibilmente gli insediamenti nell'ambito di contesti urbani periferici degradati.

Per l'ambito prioritario di intervento individuato, il Comune potrà predisporre un Programma preliminare contenente gli obiettivi e le ipotesi di riassetto e trasformazione urbana, a cui necessariamente le proposte dei soggetti attuatori dovranno attenersi, basati sulle indicazioni fondamentali di carattere urbanistico e programmatico fornite dalla Variante Generale del P.R.G.

Sarà cura del Comune inserire all'interno dei vari Programmi Preliminari una eventuale ipotesi di piano finanziario da cui risulti la stima sommaria dei costi di realizzazione degli interventi pubblici, gli oneri ed i contributi ricavabili dai soggetti attuatori dei programmi integrati di intervento, nonché i corrispettivi delle eventuali concessioni di edifici pubblici.

I Programmi di Riqualificazione Urbana, specificati nel D.M. 21.12.1994, hanno come finalità il recupero edilizio e funzionale dei tessuti urbani storici e in genere del patrimonio edilizio esistente.

Possono essere interessati da Programmi di Riqualificazione, oltre che le aree del centro storico, le parti periferiche dell'abitato e le aree di edilizia abusiva sanata, comunque prive di urbanizzazione e carenti di infrastrutture.

I programmi possono riguardare la realizzazione di:

- a) parti significative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) interventi di edilizia non residenziale che contribuiscano al miglioramento della qualità ambientale e funzionale;
- c) interventi di edilizia residenziale che inneschino processi di riqualificazione urbanistica.

I Programmi di Riqualificazione sono predisposti dalla Amministrazione comunale secondo le procedure stabilite dalle disposizioni legislative vigenti e nel rispetto delle indicazioni normative stabilite per ciascuna zona interessata dalla presente Variante generale.

## Art.9

### *Contenuto dei Piani Territoriali di Utilizzazione*

Le previsioni della Variante generale del Prg relative alle zone EF si attuano attraverso Piani Territoriali di Utilizzazione di iniziativa pubblica o privata, aventi valore giuridico di piani esecutivi e contenuti tecnici analoghi a quelli dei Piani di utilizzazione delle Riserve regionali.

I piani particolareggiati di Utilizzazione dovranno essere redatti sulla base di una analisi del territorio interessato che ne metta in evidenza le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrografiche, idrogeologiche, vegetazionali, produttive, paesaggistiche, nonché sulla base di una dettagliata descrizione, anche attraverso schede, delle eventuali presenze edilizie di interesse storico, archeologico, monumentale, artistico, etnoantropologico e del sistema dei vincoli normativi agenti sul territorio.

Il progetto, da redigere su elaborati aerofotogrammetrici a scala non inferiore ad 1:10.000 (1:5.000 o 1:2.000), e da riportare sulle cartografie catastali, dovrà indicare:

- a) la rete viaria (strade, piste, sentieri, percorsi), suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con le indicazioni dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi per la sosta e il parcheggio e per le eventuali attrezzature di interesse pubblico, distinte nelle categorie stabilite dal D.M. 2.04.1968;
- c) le aree da lasciare alle attività agricole e le modalità di svolgimento di tali attività;
- d) le aree da destinare ad attrezzature di interesse generale (zone F), con la specifica destinazione di ciascuna di esse e l'indicazione delle modalità di realizzazione e gestione (pubblica, privata o convenzionata) delle attrezzature;
- e) le aree destinate allo svolgimento di attività turistico ricettive con la precisazione delle modalità di realizzazione e gestione (pubblica, privata);
- f) lo schema planovolumetrico di tutti gli edifici previsti all'interno del Parco
- g) la progettazione di massima delle strade e delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- h) la progettazione di massima delle aree e/o degli edifici destinati a servizi pubblici;
- i) le destinazioni d'uso e le modalità di intervento sugli edifici esistenti con la specificazione di quelli destinati a demolizione ovvero soggetti a particolari interventi conservativi;
- l) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- m) le norme tecniche di attuazione e le prescrizioni speciali per ciascun ambito;
- n) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;
- o) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare;
- p) i tempi di validità del piano esecutivo e le fasi temporali di attuazione.

## Art.10

### *Singole concessioni*

Le previsioni della Variante generale del PRG si attuano a mezzo di concessione edilizia singola:

- nelle aree interessate da strumenti esecutivi approvati in attuazione del presente piano ovvero interessate da piani esecutivi previgenti e in corso di validità, quando precisato nelle presenti norme;
- nelle zone A quando previsto dalle presenti norme;
- nelle zone B, C e D quando si verificano le condizioni specificate dall'art. 21 della L.R. 71/1978 e dalle presenti norme;
- nelle zone E.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere pubbliche in genere la concessione edilizia è sostituita dall'accertamento della conformità urbanistica, da condurre secondo le procedure fissate nelle norme legislative vigenti.

### *Approvazione dei piani esecutivi*

I piani esecutivi redatti in applicazione della Variante generale e ad essa conformi sono approvati dal Consiglio Comunale, sentiti l'U.T.C., la Commissione Edilizia ed il Responsabile della Igiene pubblica della AUSL, ad eccezione dei seguenti casi:

- a) piani esecutivi che interessino zone A della Variante generale;
- b) piani esecutivi che riguardino ambiti urbanisticamente già definiti, riconosciuti di particolare interesse ambientale dal Consiglio comunale all'atto dell'adozione (Circ. ATA n.2/1990).

Nei casi di cui alle precedenti lett.a) e b) il Piano esecutivo, se di iniziativa pubblica, è approvato con Decreto dell'Assessorato al Territorio ed Ambiente, se di iniziativa privata è approvato dal Consiglio comunale previo nulla osta dello stesso Assessorato.

Per l'approvazione dei Piani di recupero si applicano le disposizioni di cui all'art. 55 della L.R. 71/1978.

Qualora i piani esecutivi interessino aree vincolate ai sensi della L.1497/1939 o comprendano immobili sottoposti a vincolo ai sensi della L.1089/1939 l'approvazione comunale deve essere preceduta dal parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., secondo le procedure stabilite negli artt. 12 e 14 della L.R. 71/1978.

Nei casi previsti dalla legge va altresì acquisito, prima della adozione, il parere dell'Ufficio del Genio civile, ai sensi dell'art. 13 della L.64/1974.

I Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica, i Piani per gli insediamenti produttivi ed i Programmi urbani complessi sono approvati secondo le procedure fissate per ciascuno di essi dalle particolari norme legislative vigenti.

## TITOLO III NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

### Art.12

#### *Classificazione delle zone territoriali omogenee*

Il PRG suddivide il territorio comunale di Caltanissetta nelle seguenti zone e ambiti che risultano delimitati negli elaborati alle scale 1/10.000 e 1/2000:

- a) zone A, distinte nelle sottozone A1, A2, A3, A4, A5;
- b) zone B, distinte nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, Br;
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, C3, Cr;
- d) zone D, distinte nelle sottozone D1, D2, D3, D4, D5,
- e) zone E di verde agricolo, con le specificazioni E1, E2, E3.1, E3.2, E4, E5, E6, E7, EF.
- f) zone F di attrezzature di interesse generale.
- g) servizi della residenza.
- h) viabilità e verde stradale.

L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri appresso fissati per ciascuna zona omogenea e per ciascun ambito.

### Art.13

#### *Destinazione d'uso delle zone*

Le zone residenziali A, B e C sono destinate prevalentemente alla residenza, alle relative urbanizzazioni primarie ed ai servizi ad essa direttamente connessi.

Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali zone sono consentiti, oltre alle abitazioni:

- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- alberghi, motel, residences e pensioni;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- negozi e botteghe commerciali e annessi servizi;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo;
- centri culturali, sedi di associazioni, biblioteche, scuole;
- autorimesse pubbliche e private;
- case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici urbani.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti, anche nelle zone normate da piani esecutivi pubblici e privati già realizzati, da realizzare o in corso di attuazione, previo parere dell'UTC e del Responsabile della Igiene pubblica, cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985 e succ. mod. Ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, per gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L.765/1967, la destinazione d'uso originaria può essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge.

Sono consentiti inoltre, nelle zone residenziali B e C, centri direzionali e commerciali ed attività commerciali attinenti alla grande distribuzione, purchè dotati degli spazi pubblici di cui all'art. 5 punto b) del D.M. 2.4.1968. Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta e, per quanto attiene le attività commerciali, con riferimento alle previsioni del Piano di adeguamento e razionalizzazione delle strutture di vendita, di cui alla L.R. 26/1984 e succ. mod.

Le zone D sono destinate alle attività produttive specificate nei successivi articoli.

Le zone E sono destinate prevalentemente ad usi agricoli, residenziali e agrituristiche e produttivi, secondo quanto specificato nei successivi articoli.

Le zone dei servizi residenziali e le zone F hanno ciascuna una specifica destinazione indicata negli elaborati di piano. E' comunque facoltà del Consiglio Comunale modificare la destinazione d'uso prevista per tali zone nei limiti e con le procedure stabilite dall'art.1, 4° c, L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni, senza che ciò costituiscia variante allo strumento urbanistico.

In tutte le zone omogenee nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati ed ai relativi spazi per la manovra e l'accesso, di superficie non inferiore ad 1/10 della volumetria realizzata. Tale obbligo non sussiste solamente per gli edifici ricadenti in zona A non raggiungibili in alcun modo da strade carrabili.

Tali spazi possono essere ricavati all'interno delle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, ovvero anche in aree esterne al lotto, da asservire a mezzo di atto da trascrivere a spese e cura del richiedente la concessione. In quest'ultimo caso l'area asservita esterna al lotto non contribuisce alla determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici di zona.

#### Art.14

##### *Zone A*

Sono classificate zone omogenee A le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

In base alle diverse caratteristiche morfologiche e tipologiche le zone A sono distinte in

Zona A1 - La città feudale e dell'Ottocento

Zona A2 - La città *postunitaria*

Zona A3 - Centri storici della campagna

Zona A4 - Complessi edilizi isolati e ville storiche nell'area urbana

Zona A5 - Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo nella campagna

In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana.

Per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, tutte le zone A1, A3 ed A5 possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

#### Art.15

##### *Zona A1- La città feudale e dell'ottocento*

Rientrano in tale classificazione le parti più antiche dell'agglomerato urbano, coincidenti con la città formatasi a partire dal periodo medievale e consolidatasi nei secoli successivi attorno alla croce di strade avente centro nella piazza Garibaldi nonché le parti, realizzate nella seconda metà dell'Ottocento, in base ad un ambizioso ed ancora riconoscibile progetto di trasformazione urbana avente il proprio fulcro nel viale Regina Margherita.

Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, oggi in buona misura perduto, conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative e ricettive.

Le previsioni della variante generale del Prg si attuano di norma in tale zona a mezzo di piani esecutivi (Piani di Edilizia economica e popolare, Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani di Recupero) ovvero attraverso Programmi urbani complessi.

Al di fuori dei piani esecutivi sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non comportino alterazione del loro aspetto architettonico nonché gli interventi, riguardanti le aree destinate nella Variante generale ad attrezzature residenziali o di interesse generale, che non prevedano la demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici esistenti o loro parti.

All'interno degli strumenti urbanistici attuativi, per la riqualificazione di parti dell'abitato particolarmente destrutturate e per il raggiungimento di rilevanti e documentate finalità sociali potranno prevedersi, oltre agli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 anche interventi di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal D.M. 2.04.1968 e dei criteri progettuali fissati nell'art. 55 della L.R. 71/1978.

Per gli edifici che possiedono rilevante importanza nel contesto urbano per specifici pregi e caratteri architettonici ed artistici (coincidenti con gli edifici monumentali, individuati negli elaborati 5a e 5b della Variante per il centro storico approvata con D.A. n. 1112/1996), nei piani esecutivi dovrà prevedersi un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, strutturali, consentano la loro conservazione attraverso la valorizzazione dei caratteri e ne permettano un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche. Le modalità di intervento ammesse per tali edifici sono pertanto il restauro, il risanamento conservativo, la ricostruzione filologica di parti mancanti documentabili ed il consolidamento, anche attraverso la sostituzione di parti strutturali non recuperabili, da attuare con materiali e tecniche tradizionali.

L'area minima di intervento urbanistico dovrà essere definita, in relazione alle caratteristiche di ciascun piano attuativo, in maniera tale da garantire il raggiungimento degli obiettivi generali sopra indicati, secondo quanto riportato nell'art.6

In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città, l'Amministrazione potrà predisporre per l'intera zona A1 un Piano Programma per il Decoro Urbano, costituente specificazione del Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure, all'interno del quale precisare i materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi in spazi pubblici per la realizzazione di tubazioni, cavidotti, contatori, cabine, etc., i tipi di pavimentazione e di arredo degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il disegno delle vetrine, delle targhe stradali e degli spazi pubblicitari e quant'altro occorra per garantire il decoro urbano.

Nella zona A1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art.16

##### *Zone A2 –La città postunitaria*

Rientrano in questa classificazione le parti di città, immediatamente contigue al centro antico di origine feudale, formatesi a partire dalla fine del secolo scorso, per lo più in maniera spontanea, per semplice addizione, in allineamento lungo tutte le strade di accesso alla città.

In tali parti di città, malgrado talune recenti trasformazioni, sono ancora presenti numerosi edifici, soprattutto pubblici, le cui architetture costituiscono significative testimonianze dell'evoluzione stilistica che dal neoclassicismo è arrivata al razionalismo, attraverso le stagioni dell'ecclettismo e del liberty.

Gli interventi edilizi, all'interno di tale zona, dovranno tendere a rafforzare il ruolo di centralità che già l'area svolge, con l'introduzione di nuove funzioni direzionali e di servizi residenziali, nel rispetto delle caratteristiche ambientali complessive e dei caratteri architettonici degli edifici pubblici esistenti e di quelli destinati dalla Variante generale ad usi pubblici.

Le previsioni della variante generale del Prg per tali zone possono attuarsi a mezzo di piani esecutivi (Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani particolareggiati) ovvero attraverso Programmi urbani complessi.

Al di fuori dei piani esecutivi sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti, nonché gli interventi riguardanti le aree destinate nella variante generale ad attrezzature residenziali e di interesse generale.

Per l'area minima di intervento urbanistico vale quanto specificato nel precedente articolo per la zona A1.

Nella zona A2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### Art.17

#### *Zone A3 - Centri storici della campagna*

Rientrano in questa classificazione alcuni nuclei abitativi sparsi nel territorio comunale, formatisi in diversi periodi storici e con differenti modalità aggregative, che per il loro valore ambientale e documentativo, possono assumere il ruolo di importanti punti di riferimento nella riorganizzazione del territorio agricolo.

I centri storici individuati nel territorio comunale sono i seguenti:

- A3.1 Favarella
- A3.2 S.Rita
- A3.3 Xirbi
- A3.4 S.Barbara
- A3.5 Borgo Petilia
- A3.6 Canicassè-Casale
- A3.7 Prestianni
- A3.8 Cozzo di Naro.

La esatta delimitazione di ciascuna zona A3, oltre che nelle Tavole di progetto alla scala 1:10.000 (elaborato P1), è indicata in specifici elaborati alla scala 1:2.000 compresi all'interno dell'elaborato P2.1.

E' prescritta la redazione di un piano particolareggiato di recupero esteso all'intera zona A3 di ciascun borgo ed ai servizi residenziali afferenti, all'interno del quale precisare le metodologie di intervento conservativo, di ripristino, di trasformazione edilizia, anche mediante parziali demolizioni, di nuova edificazione, nonché di sistemazione degli spazi esterni, più opportune in relazione alle caratteristiche del contesto. All'interno del piano dovranno pure essere precise le destinazioni d'uso degli edifici e le sistemazioni degli spazi esterni e dovranno essere reperiti gli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse nelle aree libere è fissato un indice di densità fondiario di 1,5 mc/mq., una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m. 6,5 alla gronda e m. 8,0 al colmo; un numero di piani non superiore a due.

Le nuove costruzioni dovranno inserirsi armonicamente per forma, dimensione, caratteri stilistici e materiali nell'ambiente circostante.

Al di fuori di tali piani sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti, nonché gli interventi riguardanti le aree destinate nella variante generale ad attrezzature residenziali.

Nella zona A3, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### Art.18

#### *Zone A4 - Complessi edilizi isolati e ville storiche nell'area urbana*

Sono classificate zone A4 le aree interessate da complessi edilizi realizzati per lo più tra la fine dell'Ottocento e la prima metà del secolo nell'area suburbana che, per le caratteristiche architettoniche degli edifici e per la presenza di aree verdi di pertinenza organizzate a parco, costituiscono importanti testimonianze storiche da sottoporre ad un particolare regime di tutela.

Rientrano in questa sottozona alcuni complessi edilizi, ormai inglobati nella espansione urbana recente, alcuni dei quali, per il loro interesse storico-artistico, sono già interessati da specifici vincoli in applicazione della L. 1089/1939, nonché altri complessi edilizi, ricadenti nelle aree immediatamente contigue alla città, le cui caratteristiche sono descritte in apposite schede contenute nell'elaborato P2.2.

La stessa destinazione di zona A4 è stata attribuita allo straordinario complesso del parco Testasecca, che benché interessato da una insieme di moderne costruzioni residenziali, manifesta ancora un accentuato interesse architettonico ed urbanistico.

All'interno delle zone A4 sono ammessi, per singola autorizzazione o concessione, solamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti. Nell'ambito della zona A4 del Parco Testasecca sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 20 della L.R. 71/1978.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione possono essere previsti ampliamenti delle superfici utili in misura non superiore al 10% della superficie utile complessiva, a condizione che non vengano previsti incrementi del volume edificato, che non vengano in alcun modo modificati i fronti esterni dell'edificio e che non vengano alterate le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti.

Oltre quella residenziale sono ammesse tutte le destinazioni d'uso specificate nel precedente articolo 13, purchè esse siano compatibili con le esigenze di tutela delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli ambienti interni ed esterni esistenti.

Nella zona A4, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art.19

##### *Zone A5 - Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo*

All'interno delle zone di verde agricolo sono individuate nelle tavole del Prg (elaborato P1), con apposita simbologia, alcuni complessi edilizi e fabbricati rurali che, per il fatto di essere stati elementi di aggregazione della antica organizzazione feudale delle campagne, per l'interesse architettonico o etnoantropologico, ovvero per la collocazione in punti singolari del paesaggio agrario e per la perfetta integrazione ambientale, costituiscono fondamentali risorse sulle quali far leva ai fini di una riorganizzazione delle aree extraurbane.

Date le dimensioni generalmente ridotte di tali complessi, gli agglomerati rientranti nella classificazione di cui al presente articolo sono indicati nelle cartografie di zonizzazione alla scala 1:10.000 (elaborato P1) con un cerchietto ed una sigla identificativa.

I complessi edilizi ed edifici rurali di interesse storico-documentativo assoggettati alle disposizioni del presente articolo sono elencati nel seguito con la stessa sigla identificativa indicata negli elaborati grafici P1:

M1	masseria Cuti
M2	masseria Giordano
M3	masseria Gessolungo
M4	masseria Trabonella
M5	masseria Giordano
M6	masseria Dell'Aira
M7	masseria La Dispensa
M8	case Lannari
M9	case Gulfi
M10	case Vella
M11	masseria Musta
M12	case a corte in contr. Misteci
M13	case Lanzirotti
M14	masseria Foriana
M15	masseria Trearati
M16	marcato D'arrigo
M17	masseria Ramilia
M18	masseria Gifarò
M19	masseria Cicuta Vecchia
M20	masseria Anneliste
M21	masseria S. Martino
M22	masseria Cicuta Nuova
M23	case Marrocco

M24	case	Graffù
M25	case	Marcato Bianco
M26	case	Galasse
M27	case	Robavecchia
M28	case	in contr. Fagaria
M29	fattoria	Mimiani
M30	masseria	Trabona
M31	masseria	La Spina
M32	masseria	Dieri
M33	masseria	montecanino
M34	masseria	milicia nuova
M35	masseria	Milicia Vecchia
M36	case	Antinello
M37	stalloni	in contrada Marcato
M38	case	Cammarata
M39	masseria	Chiapparia
M40	masseria	Piraino
M41	masseria	Garistoppa
M42	case	Pescazzo
M43	masseria	Giulfo
M44	case	Martinez
M45	fattoria	grotta Rossa
M46	case	Deliella
M47	case	Ramilia
M48	masseria	La Grasta
M49	masseria	Deri
M50	masseria	Stella
M51	masseria	Mustomuscaro
M52	masseria	Appennati
M53	masseria	Palombara
M54	masseria	Giulfo
M55	masseria	Candela
M56	masseria	San Marco
M57	masseria	Mustigarufi
M58	masseria	Marcato di Serra
M59	case	Tumminelli
M60	masseria	del Cappellano
M61	casa	Cardella (Portella)
M62	masseria	La Pistacchiera
M63	case	Montemarzo
M64 (G1)	masseria	Terrapelata

Sono inserite nel superiore elenco anche le case “Stretto”, “Sabucina” e “Lannari”.

Nelle zone A5 sono consentiti tutti gli interventi orientati alla conservazione dell'impianto morfologico e del carattere architettonico dei complessi edili esistenti ed alla loro rifunzionalizzazione anche attraverso destinazioni d'uso diverse da quelle agricole originarie.

In particolare sono consentite, con intervento edilizio diretto (previa autorizzazione o concessione), le opere manutentive, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche delle caratteristiche architettoniche e dei volumi esistenti, nonchè i cambiamenti di destinazione d'uso che prevedano funzioni compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti e interventi di

sistemazione delle aree esterne che non prevedano rilevanti modificazioni dell'assetto pianoaltimetrico del terreno.

Per la realizzazione di progetti complessi finalizzati alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di interi complessi edilizi (masserie o agglomerati di case rurali), per la realizzazione di centri aziendali agricoli, di complessi agrituristicci, di strutture ricettive di qualsiasi tipo, di strutture sociosanitarie e religiose, possono essere proposti dai privati proprietari specifici Piani particolareggiati di Recupero, ovvero Programmi Integrati di Intervento, all'interno dei quali possono prevedersi, oltre agli interventi conservativi, interventi di ristrutturazione con ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto delle seguenti indicazioni:

a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno prevedere il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie, attraverso l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e la demolizione delle superfetazioni che hanno determinato incongrue alterazioni dei rapporti volumetrici tra i diversi corpi di fabbrica;

b) gli interventi di ampliamento e quelli di nuova costruzione possono comportare un aumento comunque non superiore al 35% del volume esistente e tale che il volume complessivo risultante, compreso l'esistente, non superi l'indice di densità fondiaria di 1,5 mc/mq., calcolato con riferimento all'intera zona omogenea A5. Ai fini della enucleazione di ciascuna zona omogenea A5, devono considerarsi rientranti in questa classificazione le aree di sedime dei fabbricati indicati con campitura nera o con rigatura a 45° negli stralci di mappa catastale riportati nelle schede dell'elaborato P2.2 e le aree di pertinenza catastale dei fabbricati stessi nonché una fascia di m. 25 attorno a tali aree. Sono comunque da intendere escluse dalla zona A5 le strade pubbliche e le aree, comprese nella fascia di m. 25, che rimangono separate dai fabbricati esistenti di interesse ambientale da strade pubbliche, sempre che tali aree non costituiscano pertinenze dei fabbricati stessi.

c) le strutture in ampliamento non possono in nessun caso modificare il carattere spaziale dei cortili esistenti, non sono pertanto consentiti interventi di sopraelevazione né di modifica della giacitura di fabbricati esistenti che delimitano cortili aperti o chiusi; non sono parimenti modificabili, con interventi di ampliamento, i fronti delle case padronali e delle strutture architettoniche di rilievo;

d) le nuove costruzioni dovranno inserirsi nel contesto costruito in maniera tali da non risultare dissonanti con il suo carattere architettonico e inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale; a tal fine nella definizione architettonica dei nuovi edifici dovrà farsi ricorso ad un linguaggio che riprenda, anche reinterpretandola, la tradizione costruttiva locale e preveda l'uso di materiali non dissimili da quelli utilizzati nelle strutture di antico impianto;

e) sia negli interventi di ampliamento che nelle nuove costruzioni non può superarsi in nessun punto dei nuovi fronti l'altezza massima di ml. 7,50 e non possono realizzarsi più di due piani fuori terra;

f) le nuove costruzioni dovranno distaccarsi dai confini di zona di almeno m. 7,50; dalle strade pubbliche di qualsiasi categoria, comprese le vicinali, di almeno m. 20;

g) all'interno dell'area di intervento dovranno prevedersi spazi di sosta e parcheggio di superficie non inferiore ad 1/10 del volume complessivo;

g) le sistemazioni esterne (pavimentazioni, terrazzamenti, aree a verde) dovranno essere realizzate in conformità ai modelli tradizionali locali.

All'interno dell'area di intervento, nelle aree libere da costruzioni e non interessate da giardini ornamentali o da presenze naturalistiche di rilievo, quali puntare, rocce affioranti, alberature di alto fusto, etc.., possono realizzarsi attrezzature ed impianti sportivi senza volume, per una superficie comunque non superiore ad un terzo di quella non coperta complessiva.

E' sempre prescritto il mantenimento ed il ripristino dei giardini ornamentali esistenti.

Nella redazione dei Piani di recupero devono comunque rispettarsi le indicazioni normative di intervento riportate per ciascun complesso edilizio nelle schede dell'elaborato P2.2. In tali schede sono precisati gli interventi edilizi ammessi in ciascun complesso. Qualora sia ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati questi dovranno distaccarsi di almeno m. 10 dai fabbricati esistenti, tranne nei casi in cui nelle stesse schede non venga indicata la possibilità di realizzare interventi di "ristrutturazione con ampliamento" o "nuove costruzioni in aderenza".

I Piani particolareggiati di recupero dovranno riferirsi di norma all'intera zona omogenea A5. E' data facoltà, con il consenso di tutti i proprietari interessati, di proporre piani di recupero comprendenti fasce inedificate

attorno alle costruzioni di interesse ambientale inferiori a quelle di m. 25 sopra indicate, sempre che tale riduzione venga giustificata in base a condizioni particolari connesse allo stato di fatto.

Nella zona A5, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

Se la zona A5 fa parte di un'azienda agricola, per l'ampliamento dell'attività di turismo rurale è possibile individuare all'interno del fondo un comparto nella misura del 5% e comunque in nessun caso superiore a 20.000 mq., nel quale è consentito realizzare iniziative di turismo rurale, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rilascio della concessione condizionata alla istituzione di uno specifico vincolo di destinazione ad attività ricettive, registrato e trascritto nelle forme di legge;
- indice di fabbricabilità 0,20 mc/mq.;
- Altezza max: 6,50 mt.

Art.20  
*Zone B*

Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, Br.

Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente

Zone B2 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente

Zone B3 - Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica

Zone B4 - Edilizia esistente del Villaggio Santa Barbara

Zone B5 - Ambiti di edilizia esistente non pianificata

Zone Br - Ambiti di edilizia rurale esistente e da completare.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni nelle aree libere, alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della trasmissione della presente Variante all'Assessorato regionale Territorio ed ambiente per la approvazione, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono parimenti fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.

Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione dei locali destinati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod.

Nell'ambito delle zone B, allo scopo di riqualificare gli ambienti urbani afflitti da degrado formale e architettonico, può essere disposta la redazione di Progetti di Riparazione Architettonica, nel rispetto delle procedure precise nel Regolamento Edilizio e sulla base delle Norme tecniche allegate allo stesso; nella redazione dei Progetti di Riparazione Architettonica può derogarsi dalle norme tecniche approssimative specificate per ciascuna zona omogenea.

Art.21  
*Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente*

Rientrano in tale classificazione le parti di città, di formazione novecentesca prive di interesse storico-ambientale, nonché le parti di città edificate, per iniziativa pubblica e privata, in attuazione del Piano regolatore generale vigente con indici di densità edilizia superiori a 4,5 mc/mq (edilizia residenziale intensiva).

All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti, nel rispetto delle seguenti norme:

In questa zona e' prescritta una densita' edilizia di mc. 7.00 per mq. di area disponibile, con un rapporto massimo di copertura del 60%, non sono ammessi piu' di sette piani fuori terra per una altezza massima di mt. 24.30

A meno di diverse prescrizioni di allestimento, la distanza dall'asse stradale e' fissata in mt. 0.4 dell'altezza massima consentita nella zona.

La distanza dei prospetti laterali dai confini è fissata ad 1/3 dell'altezza massima di cui sopra, la distanza dei prospetti frontali dai confini è fissata ad ½ di h/max.

Le distanze tra edifici ricadenti nello stesso lotto sono fissate in relazione ad h/max. = mt. 24.30 nel modo seguente:

- tra le fronti principali uguale ad h/max;
- tra le fronti laterali uguale a 2/3 h/max;
- tra le fronti principale e la fronte laterale uguale a 5/6 h/max

Per fronte principale si intende il prospetto che ha lunghezza prevalente rispetto ad altri prospetti e comunque anche quello che e' prospiciente sulla pubblica strada.

Per fronte laterale si intende il prospetto che non ha le caratteristiche del prospetto principale e che comunque abbia una lunghezza non superiore ai mt. 14.00.

Le aree libere di proprietà privata ricadenti all'interno delle zone B1 e già asservite in qualunque forma ad edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, o comunque costituenti pertinenze di edifici esistenti, sono inedificabili.

E' tuttavia ammessa in tali aree, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento, la redazione di progetti urbanistici che, a fronte di congrui vantaggi per la collettività, prevedano la utilizzazione di una parte di tali aree, per la realizzazione di nuovi volumi, destinati ad attività commerciali o direzionali o ad autorimesse.

Le restanti parti non interessate dalla edificazione devono essere sistematicamente a percorsi pedonali e verde in maniera tale da creare spazi di connessione all'interno degli isolati urbani, e cedute al Comune.

I criteri cui dovranno attenersi gli interventi in tali ambiti consistono nella individuazione di quei punti in cui esistono fratture, soluzioni di continuità, dislivelli irrisolti (per esempio muri di contenimento privi di carattere e di forza progettuale) trasformando queste spezzature in snodi di possibile fluidità spaziale. In particolare i progetti dovranno tenere conto della orografia effettiva della città, rendendone ragione non attraverso la semplice riproposizione acritica del "muro di sostegno", che trancia violentemente parti dell'organismo urbano creando artificiosi soluzioni di continuità, bensì studiando di volta in volta le soluzioni più opportune per il ridisegno di quei dislivelli che sono una caratteristica saliente della città di Caltanissetta. La prima norma da seguire sarà dunque l'attenzione assoluta alla cifra orografica della città.

I progetti dovranno tendere alla eliminazione di ogni tipo di recinzione che attualmente separa l'ambito dei singoli condomini. Così facendo si otterrà una sequenza di spazi disponibili ad un progetto di ricucitura urbana, restituendo alla città un sistema di relazioni pedonali che nel tempo è stato di fatto abbandonato (per esempio: il collegamento tra via Maddalena Calafato e via Messina, oppure quello tra via Messina, attraverso l'Oratorio Salesiano, sino a via Amico Valenti e via Paladini, o ancora tra le vie Turati e Leone XIII).

Il ripristino dei percorsi pedonali assume infatti particolare importanza in una realtà urbana altimetricamente complessa come quella di Caltanissetta; per tale ragione bisognerà porre particolare cura ai paramenti che li definiscono, sia che si tratti di muretti, marciapiedi o edifici.

Nella definizione dei percorsi dovrà farsi ricorso a muri piuttosto che a ringhiere. Qualora si usino queste ultime occorrerà non snaturarle, ovvero usarle proprio per la leggerezza che consentono.

Gli spazi verdi, le piazzette etc. dovranno necessariamente coinvolgere il fronte su strada e non, brutalmente, accostarsi in modo arbitrario al percorso. Bisognerà dunque perseguire la maggior compattezza possibile su strada in modo tale da restituire alla città, ovunque possibile, il senso del paramento edificato. Gli eventuali porticati o tettoie che potranno bordare gli spazi pubblici andranno perciò sempre pensati anche come elemento di definizione di un ambito e non come elementi meramente decorativi. Bisognerà inoltre accuratamente evitare

la creazione di quei "retti" di edifici che finiscono per venire utilizzati unicamente come spazi di manovra per accedere ai posti macchina; a tal fine i garage dovranno venire, ove possibile, sempre interrati.

Per la presentazione dei progetti relativi a tali spazi, in aggiunta agli elaborati elencati nel Regolamento edilizio, dovranno prodursi i seguenti altri elaborati:

1) Assonometrie, prospettive, plastico o modello tridimensionale computerizzato dell'intervento che evidenzino l'impatto volumetrico, spaziale e visivo del progetto.

2) Particolari architettonici e costruttivi alla scale adeguate dai quali risultino le soluzioni architettoniche di dettaglio (ringhiere, passamano, ogni genere di arredo fisso e mobile, etc.), i materiali da impiegare.

3) Relazione dettagliata dell'intervento dalla quale, oltre ai dati tecnico-burocratici, si evincano i criteri, i ragionamenti, le scelte formali adottate e l'iter progettuale seguito.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno della zona omogenea B1 sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati.

Nella zona B1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

## Art.22

### *Zone B2 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente*

Rientrano in tale classificazione le parti di città realizzate, per iniziativa privata e pubblica, in attuazione del Piano regolatore generale vigente con indici di densità edilizia non superiori a 4,5 mc/mq (edilizia residenziale semiintensiva).

All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti, nel rispetto delle seguenti norme:

#### ZONA "B"2.1 (ex residenziale semintensiva B2 del previgente P.R.G.)

In questa zona e' prescritta una densita' edilizia di 4,5 mc/mq. con un rapporto massimo di copertura del 40% ; non sono ammessi piu' di quattro piani fuori terra per un'altezza massima di mt. 14.40. Salvo diverse prescrizioni di allineamento la distanza dall'asse stradale e' fissata in mt.1/2 h/max; mentre le distanze frontali e laterali dai confini sono fissate in 2/3 h max. la distanza da edifici dello stesso lotto non potra' essere inferiore ad 1,5 h/max.

#### ZONA "B"2.2 (ex residenziale semintensiva C1 del previgente P.R.G.)

In questa zona sono prescritti gli stessi parametri della precedente zona "B"2.1

#### ZONA "B"2.3 (ex zona "C" 3 del previgente P.R.G.)

In questa i parametri sono i seguenti:

- Densità edilizia 3mc.mq.;
- rapporto max di copertura 40%;
- altezza max mt. 16,10;
- distanza dagli assi stradali pari ad 1/2 h max;
- distanze frontali e laterali pari a 2/3 h max;
- distanza da altri edifici dello stesso lotto pari a 1,5 max;

#### ZONA "B"2.4 ( ex "C" 2 residenziale estensiva del previgente P.R.G.)

E' consentita soltanto la fabbricazione in serie aperta, valgono le norme di cui alla precedente zona B2.1 con le seguenti modifiche:

- la densità edilizia massima è ridotta a mc. 1,5 per mq. di area;
- il rapporto massimo di copertura è ridotto al 20%;

- il numero massimo di piani fuori terra è fissato a due piani con l'altezza massima di mt. 7,80;
- la distanza delle costruzioni dal filo stradale è fissata in m. 5,00; quella laterale dai confini in mt. 4,00 e quella frontale in mt. 6,00;

La definizione delle fronti principali e laterali è riportata dal precedente art. 21 e va applicata anche nella presente zona.

#### ZONA "B"2.5 ( ex "B" e "C" mista del previgente P.R.G.)

La densità massima consentita è di 4,5 mc. per mq. con rapporto di copertura del 60% ed un numero massimo di 4 piani fuori terra per un'altezza di m. 14,40 all'estradosso dell'ultimo solaio.

La distanza minima dall'asse stradale è fissata in 1/2 di h max; quella frontale e laterale dai confini in 1/2 di h max; la distanza da altri edifici dello stesso lotto deve essere pari all'altezza massima ammessa.

Le aree libere di proprietà privata ricadenti all'interno delle zone B2 e già asservite in qualunque forma ad edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica sono inedificabili.

E' tuttavia ammessa in tali aree, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento, la redazione di progetti urbanistici che, a fronte di congrui vantaggi per la collettività, prevedano la utilizzazione di una parte di tali aree, per la realizzazione di nuovi volumi, destinati ad attività commerciali o direzionali o ad autorimesse.

Le restanti parti non interessate dalla edificazione devono essere sistamate a percorsi pedonali e verde in maniera tale da creare spazi di connessione all'interno degli isolati urbani, e cedute al Comune.

I progetti dovranno essere redatti nel rispetto dei criteri e delle indicazioni specificate nel precedente articolo 21.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno della zona omogenea B2 sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati.

Nella zona B2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art.23

##### *Zone B3 - Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica*

Rientrano in tale classificazione le parti di città edificate, per iniziativa pubblica e privata, sulla base di piani esecutivi per l'edilizia economica e popolare ovvero di programmi costruttivi, in attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, nonché i quartieri di edilizia popolare sorti per iniziativa pubblica a partire dall'immediato dopoguerra.

Nell'ambito di tali zone sono ammessi, tramite autorizzazione o singola concessione, gli interventi di cui alle lett.a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e quelli di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti purchè le volumetrie da ricostruire non superino quelle preesistenti e la ricostruzione avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e formali consolidati nella zona.

Qualsiasi altro intervento è subordinato alla approvazione di piani esecutivi di iniziativa pubblica ovvero di Programmi di Recupero Urbano, all'interno dei quali possono prevedersi gli interventi specificati nel precedente art. 8, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria previsto nel piano esecutivo che ha dato luogo all'edificazione, ovvero nel rispetto della volumetria realizzata.

Particolare attenzione dovrà dedicarsi, nella redazione di tali Programmi, al sistema degli spazi esterni, eliminando recinzioni, riprogettando collegamenti, reimpostando in maniera puntuale e sensata l'ubicazione di spazi verdi, di luoghi ed edifici pubblici (chiese, centri sociali, edifici per lo sport ed il tempo libero etc), nonché prevedendo lo spostamento di tutte le linee elettriche aeree esistenti che determinano, oltre ad un evidente inquinamento estetico, gravi problemi di ordine igienico-sanitario.

Nelle aree ricadenti all'interno di tale sottozona ma non comprese in piani di edilizia residenziale pubblica si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 22"

Nella zona B3, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art.24

##### *Zone B4 - Edilizia esistente del Villaggio Santa Barbara*

Rientrano in tale classificazione le parti del Villaggio Santa Barbara edificate in ampliamento dell'originario nucleo di fondazione, prive di interesse storico.

All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti, nel rispetto delle seguenti norme, in analogia alla zona "b"2.1 (ex residenziale semintensiva b2 del previgente p.r.g.).

In questa zona e' prescritta una densita' edilizia di 4,5 mc/mq. con un rapporto massimo di copertura del 40% ; non sono ammessi piu' di quattro piani fuori terra per un'altezza massima di mt. 14.40, distanza dai confini 2/3 h max.. Salvo diverse prescrizioni di allineamento la distanza dall'asse stradale e' fissata in mt.1/2 h/max; la distanza da edifici dello stesso lotto non potra' essere inferiore ad 1,5 h/max.

Nella zona B4, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art.25

##### *Zone B5 - Ambiti di edilizia esistente non pianificata*

Rientrano in tale classificazione alcune strutture edilizie, con le relative aree di pertinenza, localizzate nel centro urbano o nelle immediate vicinanze, realizzate in difformità delle previsioni del vigente PRG, ovvero preesistenti al PRG e non ricomprese in zone residenziali del PRG stesso.

Compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti in materia di sanatoria e di sanzioni edilizie, nell'ambito di tali zone sono ammessi, per singola concessione od autorizzazione, gli interventi di cui alle lett.a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978. E' altresì ammessa, per singola concessione, la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che costituiscono elementi di particolare dequalificazione spaziale e funzionale nel rispetto della volumetria preesistente.

Le aree libere dovranno essere mantenute a verde e spazi di pertinenza.

Ai fini della riqualificazione urbanistica di ambiti, classificati come zone B5, che presentano caratteristiche di particolare degrado igienico-sanitario è ammessa la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, o privata, all'interno dei quali, oltre agli interventi di recupero funzionale ed urbanistico degli spazi inedificati, possono essere previsti interventi di demolizione di edifici esistenti ovvero integrazioni volumetriche nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a quello medio della zona e comunque a 3,0 mc/mq.

Sono ammessi, nell'ambito di progetti di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, aumenti della cubatura esistente non superiori al 10% del volume edificato, esclusivamente per la realizzazione di volumi accessori.

Nel caso in cui, in applicazione delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanzioni edilizie, nell'ambito delle zone B5, un edificio realizzato abusivamente venga acquisito al patrimonio comunale, con la relativa area di pertinenza, esso dovrà essere prioritariamente destinato agli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968.

Nella zona B5, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

## Art.26

### *Zone Br - Ambiti di edilizia rurale esistente e da completare.*

Rientrano nelle zone Br i nuclei di edilizia abitativa sparsi nel territorio agricolo nonché le parti dei borghi rurali di formazione recente prive di interesse storico ambientale.

All'interno di tali zone è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1,5 mc/mq;
- numero massimo dei piani fuori terra due con l'altezza massima di mt 7,50;
- distanza delle costruzioni dal filo stradale mt 5,00, ove il Codice della strada non preveda distanze maggiori;
- distanza dai confini del lotto, nel caso di costruzioni non in aderenza, m.5,0.

Nel rispetto di tali indici è ammessa l'edificazione di edifici a schiera o in linea o di case isolate.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopraspecificati.

Le costruzioni dovranno inserirsi armonicamente per forma, dimensione, caratteri stilistici e materiali nell'ambiente rurale circostante.

Nella zona Br, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

## Art.27

### *Zone C*

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. n. 1444/1968.

Le zone C, a seconda delle diverse caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle seguenti sottozone: C1, C2, C3, Cr.

L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano attuativo esteso generalmente alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade e spazi pubblici. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria non localizzate nel Prg, nella misura di 7 mq per ogni cento metri cubi di costruzione, come previsto dal punto 6 della Circolare n.2/79 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, da destinare per 4,5 mq a verde pubblico, per 2,5 mq a parcheggi.

Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 7,0 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricongiungere la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.

Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate né comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base ai nuovi indici.

Nell'ambito delle zone C, per la realizzazione di iniziative turistico-ricettive rientranti tra quelle specificate nell'art. 3 della L.R. 27/1996, gli indici di fabbricabilità approssimativamente specificati per ciascuna zona possono essere aumentati di una quantità non superiore al 25%. Il rilascio della concessione in questo caso resta subordinato alla istituzione di uno specifico vincolo di destinazione ad attività alberghiere, registrato e trascritto nelle forme di legge.

In tutte le zone C le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, anche le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali ulivi, mandorli,

spaccasassi, noci, pistacchi, etc., se non per comprovarne ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

Art.28  
Zone C1

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, caratterizzate dalla presenza di edilizia rada distribuita in un territorio che ha quasi del tutto perduto le sue originarie connotazioni agricole. Di tali ambiti la Variante generale intende promuovere la riqualificazione e l'inserimento nel contesto urbano, attraverso interventi di infrastrutturazione e completamento edilizio, nel rispetto del modello insediativo spontaneamente affermatosi e rafforzandone il carattere di città giardino.

Le previsioni della Variante generale per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi estesi ad aree non inferiori a 10.000 mq. ovvero a mezzo di interventi edilizi diretti, per la realizzazione di infrastrutture e servizi nonché nei casi approssimativamente specificati.

I piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata devono essere redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,20 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,25 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50 con non più di due piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
- d) rapporto di copertura non superiore al 10%;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada;
- g) lotto minimo mq. 2.000.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera.

Ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità territoriale, va assunta come superficie territoriale l'area, di proprietà dei lottizzanti, costituente un unico ambito continuo e destinata nella Variante generale a zona C1, a viabilità pubblica o a servizi residenziali pubblici.

Nel caso di ambiti compresi tra edifici esistenti e viabilità o spazi pubblici, dietro parere favorevole della Commissione Edilizia debitamente motivato, e sempre che non vengano lesi diritti di terzi, il Consiglio comunale può approvare Piani di lottizzazione riguardanti aree inferiori a 10.000 mq.

Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione primaria per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 6, nei lotti aventi superficie non inferiore a mq. 1.200 e fino a mq. 2.000, coincidenti con particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento perfezionato alla data del 31 ottobre 1997, è consentita, per singola concessione, la realizzazione di una abitazione avente volume complessivo pari a 300 mc per lotti di mq. 1.200 e non superiore a 500 mc. per i lotti di mq. 2.000 (per i lotti compresi tra mq. 1.200 e mq. 2.000 si opererà proporzionalmente tra mc. 300 e mc. 500), con un distacco minimo di m. 5 dai confini e dalle strade e con altezza non superiore a m. 6,50. Il rilascio della concessione in questo caso deve prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione con un indice di fabbricabilità fondiario complessivo, computato tenendo conto dell'esistente, non superiore a mc/mq 0,25, altezza non superiore a m. 7,5 e un distacco minimo di m. 5 dai confini e dalle strade.

Nella zona C1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

**NOTA:** Si riporta il penultimo comma dell'art.28 nel testo adottato prima dell'approvazione della variante generale, oggetto dell'osservazione n.108, punto 39, il cui accoglimento comporterà una ridefinizione della norma soppressa, da parte dei progettisti, e la successiva ratifica da parte del Consiglio Comunale:

"In fronte alle strade esistenti o di progetto, aventi sezione trasversale non inferiore a m. 8, è ammessa la realizzazione di edifici destinati ad attività commerciali con i seguenti indici e parametri:

- a) indice di densità fondiario non superiore a 0,75 mc/mq;
- b) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50 con non più di due piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
- c) rapporto di copertura non superiore al 30%;
- d) distanza minima delle costruzioni dai confini m. 7,5;
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 15 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal C. della strada;
- f) lotto minimo mq. 2.000.

Vanno previsti, in fronte alla strada, parcheggi pubblici alberati aventi una superficie non inferiore a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie linda di pavimento.

Tali interventi possono attuarsi per singole concessioni solamente nel caso in cui il lotto, coincidente con una particella catastale già esistente alla data del 31 ottobre 1997, abbia le caratteristiche specificate nell'art. 21 della L.R. 71/1978 e cioè sia dotato delle principali opere di urbanizzazione.

Negli altri casi dovrà procedersi attraverso piani esecutivi, assumendo un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,20 mc/mq, riferito alla sola parte dell'area eventualmente destinata ad insediamenti residenziali.

Il requisito della larghezza della sezione stradale non inferiore a m. 8 deve essere garantito, oltre che nel tratto di strada in fronte al lotto, anche per un tratto di almeno m. 50 ai due lati del lotto destinato alla attività commerciale."

Il testo dell'osservazione n.108, punto 39 ,sopra citata è il seguente:: "Si ritiene vada abolito il penultimo comma dell'art.28 delle norme di attuazione (zona C1): " Negli altri casi dovrà procedersi attraverso piani esecutivi, assumendo un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,20 mc/mq, riferito alla sola parte dell'area eventualmente destinata ad insediamenti residenziali", in quanto determina un indefinito innalzamento dell'indice fondiario delle zone C1 e la possibilità di realizzare altre zone esclusivamente commerciali, in luogo di quelle già previste dalla variante.

In analogia a quanto prescritto per le particelle su fronte strada , con riferimento alla realizzazione di residenze con una volumetria massima di 500 mc, si è del parere che debba indicarsi la volumetria massima realizzabile, nel caso di realizzazione di edifici commerciali".

#### Art.29

#### Zone C2

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, che pur essendo state investite da un processo di urbanizzazione meno intenso di quello che ha interessato gli ambiti di cui all'articolo precedente, hanno comunque perso, per le loro caratteristiche di interstizialità nel contesto urbanizzato, qualsiasi potenzialità di uso agricolo produttivo.

Le previsioni della Variante generale per tali zone si attuano con le stesse modalità dell'art.28.

Nella zona C2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### *Zone C3*

Sono così classificate le aree previste per la espansione del nucleo abitativo del villaggio santa Barbara. Le previsioni della Variante generale per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata estesi ad aree non inferiori a quella di un intero isolato e redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq;
- b) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 10,60 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
- c) rapporto di copertura non superiore al 40%
- d) distanza minima fra fabbricati pari all'altezza massima con un minimo di m. 10, dal confine pari a metà dell'altezza massima con un minimo di m. 5,0 ovvero in aderenza;
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a metà dell'altezza massima e comunque a m. 5,0 ovvero a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada;

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case in linea o a schiera.

Nella zona C3, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### *Art.31*

### *Zone Cr*

Sono così classificate le aree destinate alla espansione dei nuclei abitativi delle borgate rurali.

E' prescritta la redazione di piani esecutivi all'interno dei quali devono essere reperiti gli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968, nella misura minima di 12 mq/ab.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1,5 mc/mq;
- b) numero massimo dei piani fuori terra due con l'altezza massima di m. 7,50;
- c) rapporto di copertura non superiore al 20%;
- d) distanza minima fra fabbricati, nel caso di distacco, m. 10, dal confine m. 5,0; dalle pareti finestrate di edifici esterni al lotto m. 10,0.
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale m. 5,0.e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera.

Sono consentite, nei limiti previsti dall'art.36 del Regolamento Edilizio,sui confini interni del lotto, costruzioni accessorie, destinate ad autorimessa, lavanderia, magazzino, aventi altezza massima di m. 3,50 al colmo e m. 2,40 alla gronda, aventi superficie coperta non superiore ad un ottavo dell'area rimasta libera dal fabbricato principale.

La distanza minima di tali costruzioni dal ciglio stradale è fissata in m. 5.

Le costruzioni dovranno inserirsi armonicamente per forma, dimensione, caratteri stilistici e materiali nell'ambiente rurale circostante.

Nella zona Cr, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### *Art.32*

### *Servizi della residenza*

Sono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444.

La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle

leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature. Nei casi previsti dalla legge la realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle aree destinate a servizi può essere affidata in concessione a imprese private. Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

S - Attrezzature per la istruzione

- S1 - Asilo nido
- S2 - Scuola materna
- S3 - Scuola elementare
- S4 - Scuola media

I - Attrezzature di interesse comune

- I1 - Attrezzature sociali e religiose
- I2 - Attrezzature amministrative, sanitarie e culturali
- I3 - Attrezzature commerciali

V - Spazi pubblici attrezzati

- V1 - Verde pubblico
- V2 - Verde pubblico attrezzato
- V3 - Attrezzature sportive, ricettive e ricreative

P - Parcheggi

- P1 - Parcheggi in superficie
- P2 - Parcheggi in sotterraneo
- P3 - Parcheggi in elevazione

Nel caso in cui all'interno delle aree destinate a servizi ricadano edifici di interesse storico, artistico o etnoantropologico, gli interventi edilizi ammessi, oltre alle eventuali opere interne occorrenti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso sopraspecificate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

E' in ogni caso fatto divieto di procedere all'abbattimento di alberature di alto fusto presenti all'interno delle aree destinate a servizi.

I progetti relativi alle aree dei servizi residenziali dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.

Nelle zone destinate alle attrezzature per la istruzione obbligatoria (S) non vengono fissati parametri edilizi, al fine di agevolarne l'edificazione. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune (I1 e I2) non vengono fissati parametri edilizi, al fine di agevolarne l'edificazione; nelle zone I3 l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%. All'interno dell'area, nel caso di attrezzature commerciali, vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali.

Nelle aree di verde pubblico (V1) il progetto di sistemazione dell'area, possibilmente esteso all'intero ambito, dovrà prevedere la salvaguardia del valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area.

Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti:

- uno studio floristico che valuti la diversità (numero delle specie) e la qualità (presenza di specie rare, protette, ecc.) della flora presente;
- uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidensi la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione autoctona appartenenti alla serie climax;
- una carta a scala adeguata del paesaggio vegetazionale con i limiti delle principali formazioni e le stazioni delle entità floristiche di pregio;
- una carta, alla stessa scala della precedente, della qualità ambientale ove le formazioni vegetazionali siano rappresentate secondo una scala di valore che tenga anche conto delle emergenze floristiche.

Le informazioni fornite dalle indagini di cui al precedente comma costituiranno un vincolo al progetto del parco urbano, che dovrà farsi carico di salvaguardare le specie arboree ed arbustive autoctone preesistenti, anche con adeguate operazioni di manutenzione, nonché le formazioni erbacee di interesse vegetazionale e le entità

floristiche di pregio (specie rare o protette, ecc.). Tale salvaguardia che va realizzata lasciando ampi spazi indisturbati alla evoluzione spontanea delle piante specialmente in prossimità dei corridoi ecologici eventualmente presenti, deve comunque essere realizzata anche in assenza di ambiti di particolare valore ambientale per mantenere comunque una certa diversità floristica, in quanto gli spazi verdi in ambito urbano possono rivestire, oltre a quello naturalistico in se, un notevole interesse didattico e culturale per la possibilità che offrono di educazione ambientale per i cittadini in genere. I nuovi impianti arborei, arbustivi ed erbacei saranno previsti esclusivamente con specie autoctone sulla scorta dello studio floristico e vegetazionale e previa individuazione della serie dinamica della vegetazione potenziale di riferimento.

All'interno delle aree, destinate a verde pubblico, di maggiori dimensioni dovranno essere individuate le zone dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone.

Nel verde attrezzato (V2) sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e del tempo libero in esse previste, quali piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, attrezzature per la pratica sportiva e per il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, impianti tecnici e servizi igienici. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20, l'indice di fabbricabilità fondiaria il valore 0.3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

Nelle aree destinate a verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero (V3) è consentita, oltre alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,0 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito delle zone V3 vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.

Nelle aree destinate a parcheggi (P), fermo restando il perimetro esterno dell'area è ammesso un disegno diverso rispetto a quello eventualmente indicato nell'elaborato di zonizzazione del Prg. Nelle aree destinate a parcheggi di superficie (P1), è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze di alto fusto in numero non inferiore a 5 per ogni 100 mq., disposte in modo da formare maglie di lato approssimativamente pari a m 5,50.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area negli elaborati di zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo, nel rispetto delle procedure stabilite dall'art.1, 4° c, L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione di opere di interesse collettivo da parte di soggetti privati.

Per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici il Sindaco, con le procedure previste dalle leggi, può autorizzare deroghe agli indici ed i parametri sopraindicati per ciascuna attrezzatura.

Sono comunque fatti salvi i progetti, anche preliminari, già predisposti alla data di adozione della Variante.

Nelle zone destinate a servizi per la residenza, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### Art.33 Zone D

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad edifici ed impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali.

In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone D1, D2, D3, D4, D5.

Zone D1 - Aree produttive esistenti caratterizzate da una promiscuità di funzioni, da completare

Zone D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato

Zona D3 - Aree per attività commerciali

Zona D4 - Aree della centralità territoriale

Zona D5 - Area fieristica

Ove non diversamente specificato, i piani attuativi delle suddette zone possono essere sia di iniziativa privata che pubblica.

#### Art.34

##### *Zone D1 - Aree produttive esistenti caratterizzate da una promiscuità di funzioni, da completare*

Le sottozone D1 comprendono numerose aree, dislocate per lo più in prossimità dell'area urbana, nelle quali sono state impiantate, talvolta abusivamente, sempre comunque al di fuori di una pianificazione unitaria degli interventi, varie attività di carattere commerciale, produttivo e direzionale spesso frammate tra loro e con attività residenziali.

Nel rispetto delle norme vigenti e ferma restando comunque la necessità, nel caso di manufatti realizzati abusivamente, di sottoporre a verifica le singole situazioni ai fini dell'eventuale rilascio della concessione in sanatoria, la Variante generale intende farsi carico della razionalizzazione di tali ambiti, attraverso interventi di completamento e di infrastrutturazione.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) edifici ed impianti per attività produttive di qualsiasi genere purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- b) depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
- d) locali per attività di commercio al dettaglio, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;
- e) uffici pubblici e privati;
- f) officine di riparazione autoveicoli;
- g) attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;
- h) parcheggi;
- i) servizi di interesse collettivo
- l) strutture ricettive

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri appresso specificati, fatta eccezione per il lotto minimo.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante generale, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate.

L'edificazione è subordinata di norma alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 5.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,0 mc/mq;
- c) distanza delle costruzioni dai confini m. 7,5, dalle strade m.10, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- d) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
- e) lotto minimo mq.600.

All'interno di ciascun lotto possono essere previsti, fermi restando i precedenti indici e parametri, spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode od il proprietario dell'azienda, la cui superficie linda complessiva non può superare i mq. 120.

All'interno della zona D1, nel caso di insediamenti a carattere produttivo o ad essi assimilabili vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie linda di pavimento di edifici previsti, devono corrispondere almeno 80 mq. di spazio pubblico o di uso pubblico, escluse

le sedi viarie, da destinare a parcheggi e verde stradale. Tali spazi vanno previsti anche nel caso di interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per singola concessione.

Nel caso di aree aventi superficie inferiore a 1000 mq., prospicienti strade aventi larghezza non inferiore a m.7, dotate almeno di reti idrica e fognante, sono consentiti interventi edilizi diretti nel rispetto degli indici e parametri sopraspecificati.

Nella zona D1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### Art.35

#### *Zone D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato*

Le sottozone D2 sono specificatamente destinate ad attività industriali ed artigianali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) edifici ed impianti per attività produttive di qualsiasi genere;
- b) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
- c) depositi, anche all'aria aperta, e magazzini di merce all'ingrosso;
- d) locali per attività commerciali, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;
- e) officine di riparazione autoveicoli;
- f) centri di rottamazione,
- g) attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;
- h) parcheggi;
- i) servizi di interesse collettivo.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri approssimativamente specificati.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 10.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq;
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/2;
- 3) distanza delle costruzioni dalle strade m.10.0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- 4) distanza dai confini interni del lotto m.10.0; è ammessa, sui confini interni del lotto, la costruzione di volumi non eccedenti complessivamente i 100 mc. di altezza non superiore a m. 3, destinati a servizi ed impianti tecnologici;
- 4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
- 5) lotto minimo mq.2.500.

All'interno di ciascun lotto, nel caso di destinazioni di cui ai superiori punti a) e b), possono essere previsti, fermi restando i precedenti indici e parametri, spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 120.

Nell'ambito di ciascun piano esecutivo la volumetria destinata alle attività di cui al precedente punto d) non può eccedere il 20% di quella complessiva.

All'interno della zona D2, nel caso di insediamenti a carattere produttivo o ad essi assimilabili in sede di pianificazione esecutiva, vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, devono corrispondere almeno 80 mq. di spazio pubblico o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, da destinare a parcheggi e verde stradale. Tali spazi vanno previsti anche nel caso di interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per singola concessione.

Vanno previsti adeguati sistemi di smaltimento dei liquami in conformità alla normativa vigente.

Nella zona D2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### Art.36

#### *Zone D3 - Aree per attività commerciali*

Le sottozone D3 sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) locali per attività di commercio al dettaglio, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;
- b) depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale espositive;
- d) centri boari ed attrezzature annonarie;
- g) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- h) aree di verde pubblico ed attrezzato;
- i) parcheggi.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 10.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/2;
- 3) distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade m.10.0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- 4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8;
- 5) lotto minimo mq.1000.

All'interno dei piani esecutivi di iniziativa pubblica, in aggiunta agli spazi di cui all'art. 5 del D.M. 2.04.1968, nel rispetto delle destinazioni sopraelencate, potranno essere individuate aree, da sottoporre ad espropriazione per pubblica utilità, da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche.

All'interno delle zone D3 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie linda di pavimento di edifici previsti.

Nella zona D3, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### Art.37

#### *Zone D4 - Aree per le centralità territoriali*

Le sottozone D4 sono specificatamente destinate a funzioni centrali, di tipo direzionale, commerciale e ricettivo.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) uffici pubblici e privati e sedi di enti pubblici e privati;
- b) locali per attività di commercio al dettaglio, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;
- c) strutture turistico-ricettive specificate nell'art.3, commi 3,4,6 della L.R. 27/1996;
- d) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, sale espositive;
- e) centri congressuali, centri culturali, sedi di associazioni;
- f) ristoranti, bar, esercizi pubblici;
- g) aree di verde pubblico ed attrezzato;
- h) parcheggi;
- i) servizi di interesse collettivo.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito di norma all'intera zona omogenea individuata nella Variante generale con il simbolo D4 e contornata da strade e spazi pubblici, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,0 mc/mq;
  - 2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
  - 3) distanza delle costruzioni dalle strade m.15, fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della strada
  - 4) distanza minima delle costruzioni dai confini m.10; tra le costruzioni ubicate in lotti diversi m.20.
- Almeno un terzo del volume complessivamente realizzabile all'interno di ciascun piano deve essere destinato ad uffici.

Nell'ambito delle zone D4, all'interno dei piani esecutivi, dovranno essere individuate aree, da sottoporre ad espropriazione per pubblica utilità, da destinare alla realizzazione di uffici ed attrezzature pubbliche.

Tali aree dovranno essere dimensionate in modo tale da corrispondere ai fabbisogni di spazi per la riorganizzazione degli uffici pubblici statali, regionali, provinciali e comunali e comunque alle specifiche richieste di aree per la realizzazione di edifici ed impianti formulate da enti pubblici statali, regionali, provinciali o comunali.

All'interno delle zone D4 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie linda di pavimento di edifici previsti.

All'interno dei piani esecutivi relativi alla zona D4 dovrà prevedersi la conservazione, il più possibile integrale, delle alberature di alto fusto esistenti e segnatamente degli ulivi, specie se secolari; le aree interessate da colture arboree dovranno essere preferenzialmente destinate a verde o parcheggi alberati.

E' in ogni caso fatto divieto di procedere all'abbattimento di ulivi secolari esistenti nelle aree classificate come zona D4; nel caso in cui risultasse impossibile, per insuperabili esigenze progettuali, il loro mantenimento, dovrà comunque prevedersene lo spostamento in altra parte dell'area destinata alla centralità.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante generale, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate.

Nella zona D4, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### Art.38

#### *Zona D5 - Area fieristica*

Rientrano nella classificazione di zona D5 le aree già individuate dal D.A. n. 459/92 dell'8.04.1992 per l'insediamento dell'Ente Fiera Centro Sicula, nonché alcune aree immediatamente contigue, occorrenti per futuri ulteriori sviluppi delle attività fieristiche.

La realizzazione è subordinata alla approvazione di uno specifico piano esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera zona omogenea, da redigere nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
- 2) distanza dei manufatti dai confini e dalle strade m. 10;
- 3) altezza massima delle costruzioni non superiore a m. 12.

All'interno delle zone D5 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie linda di pavimento di edifici previsti.

Gli interventi previsti all'interno della zona D5 si configurano come opere di pubblica utilità.

Nella zona D5, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### Art.39

#### *Zone E*

Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle ad esse connesse.

In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, culturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3.1, E3.2, E4, E5, E6, E7, EF.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ.mod.

Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore a m. 24.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m.20. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Nelle aree di verde agricolo ricadenti, a qualunque titolo, sotto il vincolo della L. 1497/1939 e/o della L.431/1985 ovvero della L.1089/1939, qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Per la realizzazione di fabbricati agricoli o residenziali da parte dei proprietari dei fondi e dei titolari di aziende agricole nell'ambito delle zone E è consentito trasferire la volumetria corrispondente alla superficie ricadente in una o più sottozone E in un'altra sottozona E, purchè facente parte dello stesso fondo e ad esse immediatamente contigua. La volumetria trasferibile è quella risultante dalla applicazione degli indici, specificati per ciascuna sottozona E nei successivi articoli, alla superficie del fondo che ricade in ciascuna sottozona.

In nessun caso è consentito il trasferimento di volumetria tra aree agricole che non siano in immediata contiguità tra loro e/o tra le quali siano inter poste aree di proprietà aliena o strade pubbliche, anche vicinali, ove queste ultime siano di proprietà di terzi.

E' fatto divieto in tutte le zone E di procedere a frazionamento di terreni al di fuori delle procedure e dei casi previsti dall'art. 18 della L. 47/1985

Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici del fondo, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante generale, ancorché tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade.

La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di concessione edilizia singola. All'interno delle zone di verde agricolo ricadono talune strutture pubbliche di servizio, originariamente destinate a scuole rurali, chiese, abbeveratoi e fontane, ed oggi in molti casi inutilizzate ed in stato di avanzato degrado, che per il loro interesse ambientale, storico o architettonico, devono essere assoggettate ad interventi conservativi.

Gli interventi ammessi su tali manufatti, da specificare in relazione al loro stato di conservazione, sono in particolare la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza alterazione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle congruenti con le caratteristiche tipologiche di ciascun manufatto: in particolare le scuole rurali, in gran parte oggi inutilizzate, devono essere destinate ad attrezzature scolastiche o a servizi pubblici di interesse collettivo, al fine di garantire, unitamente agli edifici religiosi esistenti, la quantità minima di 6 mq/ab, prescritta dall'art. 4, punto 4, del D.M. 2.04.1968.

I manufatti ed edifici rurali di interesse storico-documentativo assoggettati alle disposizioni del presente articolo sono precisamente elencati e descritti nell'elaborato P2.2 e individuati nell'elaborato cartografico A4, alla scala 1:10.000.

Parimenti vanno sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro conservativo gli altri manufatti ricadenti nel verde agricolo, quali ponti, mulini, caselli ferroviari, case cantoniere, elencati e descritti nell'elaborato P2.2 e individuati nell'elaborato cartografico A4, alla scala 1:10.000, nonché le numerose edicole e cappellette votive dislocate lungo i principali percorsi di collegamento della città con i luoghi di lavoro.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata.

#### Art. 40

##### *Zone E1 - Aree agricole periurbane*

Sono le parti del territorio agricolo che, per la loro vicinanza all'area urbana, sono state interessate negli anni più recenti da processi di urbanizzazione che hanno, se non compromesso totalmente, certamente condizionato la utilizzazione produttiva dei suoli.

In tali ambiti la Variante generale intende garantire la compresenza tra attività agricole ed attività residenziali, nel convincimento che tale compresenza possa determinare l'affermarsi di un nuovo valido modello abitativo contrapposto e complementare a quello della città compatta.

Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione della terra praticate con qualsiasi tecnica colturale (ad eccezione delle coltivazioni in serra), è consentita la realizzazione di:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; non è ammessa la costruzione di fabbricati ed impianti destinati alla attività zootecnica. Le costruzioni devono staccarsi almeno metri 15 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 6,00 metri al colmo con una sola elevazione fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/60 dell'area impegnata per l'intervento;
- b) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli, residenziali, commerciali, turistici e produttivi;
- c) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.5, una altezza massima in ognuno dei fronti non superiore a m. 6, 50 alla linea di gronda e m.8.00 al colmo, con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due, compresi eventuali piani su pilotis o porticati; è ammessa, in aggiunta al volume principale, la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore ad una volta e mezza la superficie coperta tompagnata e comunque all'1,5% dell'area complessiva del lotto; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle pavimentate, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterate le caratteristiche di permeabilità del terreno vegetale esistente; è ammessa la sistemazione delle superfici inclinate con terrazze delimitate da muretti di contenimento in pietra a vista di altezza non superiore a cm. 80. La realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti;
- d) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto c); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie complessivamente interessata da tali spazi non sia superiore ad un dodicesimo dell'area dell'intera azienda;
- e) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con gli stessi caratteri architettonici dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati privi di interesse architettonico ed ambientale e possono realizzarsi solamente quando risultino tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione e ricostruzione di masserie ed agglomerati rurali a corte aperta o

chiusa, per i quali sono consentiti solo interventi di ristrutturazione, ripristino, consolidamento e/o restauro conservativo. La ricostruzione dei fabbricati demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico;

f) la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui all'art. 4 del D.M. 2.04.1968, anche da parte di privati, destinate a centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica nel caso di servizi di pubblica utilità realizzati da Enti pubblici;

g) la realizzazione di impianti sportivi e dei servizi connessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- superficie minima di intervento: mq 5.000;

- rapporto di copertura per le costruzioni destinate a servizi igienici, spogliatoi e simili: 1/50

- altezza massima: m. 3,50

- distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade: m.20.

Almeno un terzo dell'area di intervento deve essere sistemata a verde con essenze arboree ed arbustive dei luoghi. Devono essere realizzate aree a parcheggio di estensione pari ad almeno un decimo dell'intera area di intervento e comunque commisurate alla prevedibile affluenza di utenti;

h) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dalla Variante generale del Prg;

i) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio.

Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e c) e quelle di cui ai punti a) e d) realizzando corpi di fabbrica anche unici purchè non in comunicazione tra loro, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti.

Le volumetrie degli edifici esistenti, ai quali si applicano le norme dei precedenti punti b) ed e), vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo.

Nella zona E1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art. 41

##### *Zone E2 - Verde agricolo dei feudi*

Sono le parti di territorio comunale, storicamente suddivise in feudi e destinate a coltivazioni estensive, che devono essere utilizzate per attività agricole produttive.

Nelle sottozone E2, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/50 dell'area impegnata per l'intervento; la eventuale previsione di soppalchi interni non potrà eccedere 1/3 della superficie coperta realizzata. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindersi dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, captazione ed imbottigliamento di acque minerali, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, nel rispetto

degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R.17/1994; l'attività di cava e miniera è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione. Gli immobili esistenti destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità economiche originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni con esclusione di quelle residenziali, alberghiere e ricettive in genere, allorchè siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;

c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali, turistici e produttivi;

d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.7.5, e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda e m. 8 al colmo con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta tamponata e comunque all'1,% dell'area complessiva del lotto; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti;

e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristicci, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad quarto dell'area dell'intera azienda;

f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione e ricostruzione di masserie ed agglomerati rurali a corte aperta o chiusa, per i quali sono previsti e consentiti solo interventi di manutenzione, ristrutturazione, ripristino, consolidamento e restauro conservativo. La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico.

g) impianti e manufatti edilizi destinati alla realizzazione, da parte della Amministrazione comunale, di stalle sociali; l'edificazione di tali manufatti potrà interessare aree ubicate ad una distanza non inferiore a ml. 500 dal centro abitato e dalle relative zone di espansione esistenti e previste nella Variante generale del PRG, che saranno prescelte dalla Amministrazione sulla base della distribuzione delle aziende zootecniche nel territorio, tendo conto dei criteri di facile accessibilità, di rispetto dei caratteri geomorfologici del territorio, di corretto inserimento ambientale e della mancanza di pregiudizi igienico-sanitari. L'edificazione delle stalle sociali e dei locali annessi dovrà avvenire rispettando un rapporto di copertura non superiore ad 1/4, con una altezza massima delle costruzioni di m.5 ed un distacco dai confini di proprietà di m.15.

h) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal Prg;

i) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio.

Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate da privati e dalla Pubblica Amministrazione nelle zone E2 discariche di materiali inerti, purchè la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dell'area e non costituisca un elemento di alterazione irreversibile del paesaggio agrario.

Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e d) e quelle di cui ai punti a) ed e) realizzando diversi corpi di fabbrica, purchè non in aderenza tra loro, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti.

Le volumetrie degli edifici esistenti, ai quali si applicano le norme dei precedenti punti c) ed f), vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo.

Nelle parti delle zone E2 classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase sono consentite le attività di cui ai punti precedenti, a condizione che non vengano previste sensibili alterazioni dell'assetto geomorfologico e del regime idraulico, che non vengano realizzati rinterri e sbancamenti di altezza superiore a m. 1,50 rispetto all'originario piano di campagna, l'abbattimento di alberi di alto fusto, l'eliminazione di colture arboree esistenti al di fuori di un piano di miglioramento colturale, che non venga sostanzialmente modificata la permeabilità dei suoli. Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle di irregimentazione idraulica, devono comunque arretrarsi di almeno m. 50 dalle singolarità orografiche di rilievo (puntare e speroni rocciosi emergenti).

Qualsiasi attività edificatoria all'interno di tali ambiti va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art. 42

##### *Zone E3.1 - Aree boscate*

Sono le parti del territorio comunale interessate da boschi e fasce boschive demaniali, indicati come "boschi di tipo a1" nella Tavola 12 dello studio agricolo-forestale di supporto al Prg.

Nelle zone E3.1 sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione a fini ricreativi del patrimonio naturale esistente ed alla sua integrazione; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, nonché l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade strettamente necessarie per la gestione del bosco da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione conservativa senza aumento di volume e il cambiamento di destinazione degli edifici esistenti. E' altresì consentita la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale.

Nei punti di maggior pregio naturalistico e paesaggistico, compatibilmente con le necessità di tutela boschiva, può prevedersi la realizzazione di aree opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.

Attorno alle zone E3.1 è stabilita una fascia di rispetto di m. 200 all'interno della quale valgono le limitazioni di cui all'art. 10, 1° c. della L.R. 16/1996.

In tali fasce, qualunque sia la destinazione di zona prevista nello strumento urbanistico, sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione interna senza aumento di volumi dei manufatti edili esistenti, nonché le opere di sistemazione degli spazi liberi, anche finalizzate ad esigenze diverse da quelle connesse allo sfruttamento agricolo del terreno, che non comportino alterazioni dell'assetto morfologico del terreno (quali riempimenti o sbancamenti anche modesti) e dell'assetto paesaggistico.

Qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto che interessi le zone E3.1 e le relative aree di rispetto di m. 200 va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. in attuazione a quanto previsto dall'art. 10, ultimo comma della L.R.16/1996.

Nella zona E3.1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art. 43

##### *Zone E3.2 - Aree artificialmente rimboschite*

Sono le parti del territorio comunale soggette a vincolo idrogeologico ed interessate da rimboschimenti artificiali, indicati come boschi di tipo a2 e a3 nella Tavola 12 bis dello studio agricolo-forestale di supporto al Prg.

In tali sottozone, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e di conservazione del patrimonio boschivo esistente, resta salva la facoltà di edificare nei limiti definiti nei punti a), c) ed e) del precedente art. 41.

I progetti relativi a nuove costruzioni edilizie non dovranno comunque prevedere l'abbattimento di essenze forestali esistenti.

Nella fascia di rispetto di m. 200 attorno alle zone E3.2, ai sensi dell'art. 10, 8° c. della L.R. 16/1996, è ammessa l'edificazione nei limiti definiti nel precedente art. 41.

Qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto che interessi le zone E3.2 e le relative aree di rispetto di m. 200 va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. in attuazione a quanto previsto dall'art. 10, ultimo comma della L.R.16/1996.

Nella zona E3.2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art.44

##### *Zone E4 - Zone agricole di tutela delle incisioni torrentizie*

Sono le parti del territorio agricolo che per le loro caratteristiche geomorfologiche devono essere sottoposte ad un particolare regime di tutela.

Sono classificate E4 le aree indicate nello studio geologico generale allegato al Prg come appartenenti alla classe degli alluvioni fluviali, per le quali è stabilita una assoluta preclusione a qualsiasi intervento antropico che turbi gli equilibri idrogeologici originari della coltre alluvionale e dell'intero sistema fluviale, nonchè le aree, comunque interessate da incisioni naturali, la cui salvaguardia deve considerarsi condizione essenziale per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico del territorio.

In tali sottozone, in aggiunta alle attività di coltivazione del terreno, che vanno praticate in maniera tale da non alterare la morfologia dei luoghi e l'ecosistema fluviale esistente, sono prescritti e consentiti solamente gli interventi rivolti alla tutela, conservazione e migliore utilizzazione del patrimonio naturalistico esistente ed alla formazione di nuove zone alberate e rimboschite; le opere connesse con la sistemazione e la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, da realizzare con metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica; l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade e ponti necessari per la conduzione dei fondi agricoli da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona e con le esigenze di tutela; la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione senza alterazione dei volumi e dell'aspetto figurativo degli edifici esistenti.

Al fine di non alterare l'assetto idrogeologico e vegetale e l'habitat naturale è fatto divieto di operare qualsiasi prelievo di materiali inerti dall'alveo fluviale.

Nella zona E4, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

Ferma restando la non edificabilità delle zone E4 "Zone agricole di tutela delle incisioni torrentizie" previste dalla variante generale, viene attribuito alle stesse l'indice edificatorio di 0,03 mc/mq, da utilizzare volumetricamente nelle zone "E" limitrofe, qualora l'area a disposizione non risulti sufficiente.

#### Art.45

##### *Zone E5 - Zone agricole di tutela geomorfologica*

Sono le parti del territorio agricolo che, per le loro caratteristiche paesaggistiche ed ambientali o per la presenza di singolarità orografiche di rilievo che contraddistinguono e contribuiscono a qualificare il paesaggio agrario nisseno, devono essere sottoposte ad un particolare regime di protezione.

Nelle zone E5 sono consentite le attività di cui ai punti a), c), d), f), h) ed i) del precedente art. 41, a condizione che non vengano previste sensibili alterazioni dell'assetto geomorfologico e del regime idraulico, che non vengano realizzati rinterri e sbancamenti di altezza superiore a m.1,50 rispetto all'originario piano di campagna, l'abbattimento di alberi di alto fusto, l'eliminazione di colture arboree esistenti al di fuori di un piano di miglioramento culturale, che non venga sostanzialmente modificata la permeabilità dei suoli e che le costruzioni siano realizzate nel rispetto dei caratteri dell'edilizia tradizionale e comunque in maniera tale da inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate al consolidamento del terreno, devono comunque arretrarsi di almeno m. 50 dalle singolarità orografiche di rilievo (puntare e speroni rocciosi emergenti).

Qualsiasi attività edificatoria all'interno delle zone E5 va subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art.46

##### *Zone E6 - Aree di verde agricolo di interesse archeologico*

Rientrano in questa classificazione le aree di verde agricolo interessate da ritrovamenti archeologici e per tale ragione sottoposte a vincolo diretto in applicazione della L. 1089/1939.

In tali ambiti sono consentiti, dietro parere favorevole della competente Soprintendenza, gli interventi di cui alle lett. c), e) ed f) del precedente art. 41.

Nella zona E6, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art.47

##### *Zone E7 - Aree di verde agricolo di particolare pregio ambientale*

Le zone E7 comprendono aree caratterizzate dalla presenza di giardini e di verde di pregio ambientale, prevalentemente ubicate in prossimità dell'area urbana, che con la loro presenza contribuiscono a qualificare l'assetto paesaggistico dell'ambito territoriale nel quale sono inserite.

In tali zone è ammessa la nuova edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq; è altresì ammessa, nel rispetto del suddetto indice, la realizzazione di impianti sportivi nel verde, anche di uso collettivo, a condizione che non vengano modificati gli impianti arborei esistenti e non venga alterata l'originaria morfologia del terreno; non è ammesso in nessun caso l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti. Nella zona E7, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art.48

##### *Zone EF - Zone dei parchi territoriali agricoli*

Rientrano in questa categoria le parti del territorio agricolo caratterizzate da presenze di particolare interesse ambientale, naturalistico, archeologico, etnoantropologico, delle quali si vuole promuovere il valore di risorsa territoriale attraverso iniziative rivolte alla loro fruizione sociale a fini educativi, ricreativi e culturali.

In relazione al tematismo che le caratterizza le zone agricole di parco territoriale si distinguono in

EF1 - zone di parco territoriale agricolo forestale

EF2 - zone di parco territoriale agricolo archeologico

EF3 - zone di parco territoriale agricolo minerario

EF4 - zona del parco territoriale del monte Sabucina

EF5 - zone di parco territoriale agricolo naturalistico.

Le previsioni della Variante generale del Prg relative alle zone EF si attuano attraverso specifici Piani Territoriali di Utilizzazione, aventi valore giuridico di piani esecutivi del Prg e contenuti assimilabili a quelli dei Piani di utilizzazione delle Riserve regionali, all'interno dei quali dovranno essere specificate le destinazioni d'uso delle aree comprese nel parco, le aree di proprietà privata da sottoporre ad espropriazione per pubblica utilità per il raggiungimento delle finalità del parco, da classificare come zone F, le modalità di svolgimento delle attività pubbliche e private e le relative limitazioni e le norme tecniche di attuazione del Piano.

I Piani Territoriali di Utilizzazione dovranno riguardare l'intero ambito incluso in ciascuna zona omogenea EF e dovranno essere redatti nel rispetto del sistema dei vincoli operanti sul territorio interessato e visualizzati nell'elaborato A4, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nelle parti del territorio dei parchi destinate ad usi agricoli e non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità possono applicarsi le norme di cui al precedente art. 41, ove esse non contrastino con i vincoli di legge esistenti; per le costruzioni occorrenti per lo svolgimento delle attività ippoturistiche si applicano gli indici ed i parametri di cui alla lett. a) dello stesso articolo.

b) nelle parti interessate dalla presenza di boschi demaniali naturali o di impianto artificiale si applicano le disposizioni contenute rispettivamente nei precedenti artt. 42 o 43. Nei punti di maggior pregio naturalistico e paesaggistico, compatibilmente con le necessità di tutela boschiva, dovrà prevedersi la realizzazione di aree opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero. E' prescritta altresì la realizzazione di percorsi didattici e di sentieri per le attività ippoturistiche.

c) nelle parti da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, quali spazi museali ed espositivi, centri di educazione ambientale, centri di sperimentazione, centri per la accoglienza, uffici, etc., per il raggiungimento delle finalità del parco, è prescritto il recupero ed il riuso delle strutture edilizie esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, con priorità per quelle classificate come zone A5 che versano in condizione di abbandono. Solamente nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare tali strutture per le nuove destinazioni d'uso richieste si può procedere alla realizzazione di nuovi volumi con un indice di densità fondiaria di 0,3 mc/mq, una altezza massima di 4 m. Le nuove costruzioni dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale; a tal fine nella definizione architettonica dei nuovi edifici dovrà farsi ricorso ad un linguaggio che riprenda, anche reinterpretandola, la tradizione costruttiva locale e preveda l'uso di materiali non dissimili da quelli utilizzati nelle strutture di antico impianto;

d) all'interno del parco possono essere enucleate aree circoscritte da destinare alla realizzazione di complessi turistico-ricettivi alberghieri con un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,25 mc/mq., e di parchi di campeggio; l'estensione complessiva di tali aree in ciascuna zona EF non potrà eccedere i 5 ettari; per la realizzazione di tali iniziative, in caso di aree sottoposte a vincolo boschivo, potranno eventualmente attivarsi le procedure di deroga previste dall'art. 10 della L.R. 16/1996;

e) nelle aree non assoggettate ad interventi pubblici è consentita la realizzazione di complessi insediativi residenziali, ove non contrastante con i vincoli agenti, con gli indici ed i parametri specificati nel punto c), d), e), f) dell'art. 41.

Nelle zone EF3 ed EF4 gli interventi di recupero e di tutela ambientale delle aree minerarie, ai fini della valorizzazione e fruizione del patrimonio storico-culturale dell'attività mineraria, dovranno attuarsi con le modalità stabilite dall' art.60 della L.R.33/1996.

La gestione dei servizi pubblici e di interesse pubblico all'interno dei Parchi territoriali agricoli dovrà essere attuata dal Comune direttamente o mediante la stipula di convenzioni con altri Enti, Società o Cooperative specificamente operanti nel settore. Questi ultimi potranno anche farsi carico della predisposizione del progetto di Piano Territoriale di Utilizzazione, da approvare comunque con le procedure previste dall'art. 3 della L.R. 71/1978.

In questo caso potrà derogarsi dall'obbligo di prevedere, all'interno del Piano di Utilizzazione, aree da sottoporre ad espropriazione.

Gli interventi all'interno delle zone EF possono attuarsi anche attraverso i Programmi Integrati di Intervento di cui al precedente art. 8

Nelle more della approvazione dei Piani Territoriali di Utilizzazione, all'interno delle zone EF sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambi di destinazione d'uso, compresi quelli da usi agricoli a usi residenziali e ad essi assimilati. E' ammesso inoltre l'esercizio della attività agricola e zootechnica, nel rispetto dell'assetto vegetazionale e delle essenze arboree esistenti e dell'assetto geomorfologico dei suoli. Le nuove costruzioni sono consentite nei limiti definiti per le zone E5 nel precedente art. 45.

Nella zona EF, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art.49

##### *Zone F - Attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale*

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, ovvero di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura.

L'attuazione delle zone F2 può avvenire anche attraverso la redazione di Piani di Utilizzazione secondo le disposizioni contenute nel precedente art. 48.

Nei casi previsti dalla legge la realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle zone F può essere affidata in concessione a imprese private.

Le diverse attrezzature sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

F1 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere

F2 - Parchi urbani, territoriali ed archeologici

F3 - Attrezzature per la istruzione

F4 - Nodo intermodale complesso

F5 - Attrezzature ed impianti ferroviari

F6 - Attrezzature cimiteriali

F7 - Impianti tecnologici

F8 - Attrezzature commerciali e amministrative-direzionali

F9 - Attrezzature militari

F10 - Attrezzature giudiziarie e carcerarie

F11 - Attrezzature ed impianti per lo sport

F12 - Attrezzature culturali, museali ed istituzioni universitarie

F13 - Attrezzature socio-assistenziali

F14 - Attrezzature religiose

F15 - Attrezzature per la protezione civile

Nel caso in cui all'interno dell'area classificata come zona F ricadano edifici di interesse storico, artistico o etnoantropologico gli interventi edilizi ammessi, oltre alle eventuali opere interne occorrenti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso sopraspecificate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

E' in ogni caso fatto divieto di procedere all'abbattimento di alberature di alto fusto presenti all'interno delle aree classificate come zone F.

In particolare, nella zona F1 comprendente l'ex sanatorio Dubini e nella zona F13 comprendente l'ex hotel Mazzone, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro degli edifici esistenti, nonché interventi di restauro dei giardini ornamentali storici.

I progetti relativi alle zone F dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.

Nella zona F, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

Di seguito si riportano gli indici ed i parametri da applicare in ciascuna zona F.

**F1 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture ed impianti sanitari di interesse generale di qualsiasi natura; non vengono fissati parametri edilizi, al fine di agevolarne l'edificazione;

**F2 - Parchi urbani, territoriali** ed archeologici. Nella realizzazione dei parchi urbani e territoriali va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area, specialmente se in collegamento, tramite corridoi ecologici (corsi d'acqua, scarpate stradali, ecc.) con la vegetazione spontanea delle campagne.

Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti:

- uno studio floristico che valuti la diversità (numero delle specie) e la qualità (presenza di specie rare, protette, ecc.) della flora presente;
- uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidensi la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione autoctona appartenenti alla serie climax;
- una carta a scala adeguata del paesaggio vegetazionale con i limiti delle principali formazioni e le stazioni delle entità floristiche di pregio;
- una carta, alla stessa scala della precedente, della qualità ambientale ove le formazioni vegetazionali siano rappresentate secondo una scala di valore che tenga anche conto delle emergenze floristiche.

Le informazioni fornite dalle indagini di cui al precedente comma costituiranno un vincolo al progetto del parco, che dovrà farsi carico di salvaguardare le specie arboree ed arbustive autoctone preesistenti, anche con adeguate operazioni di manutenzione, nonché le formazioni erbacee di interesse vegetazionale e le entità floristiche di pregio (specie rare o protette, ecc.). Tale salvaguardia che va realizzata lasciando ampi spazi indisturbati alla evoluzione spontanea delle piante specialmente in prossimità dei corridoi ecologici eventualmente presenti, deve comunque essere realizzata anche in assenza di ambiti di particolare valore ambientale per mantenere comunque una certa diversità floristica, in quanto gli spazi verdi in ambito urbano possono rivestire, oltre a quello naturalistico in se, un notevole interesse didattico e culturale per la possibilità che offrono di educazione ambientale per i cittadini in genere. I nuovi impianti arborei, arbustivi ed erbacei saranno previsti esclusivamente con specie autoctone sulla scorta dello studio floristico e vegetazionale e previa individuazione della serie dinamica della vegetazione potenziale di riferimento.

All'interno delle aree destinate a parco devono essere individuate le zone dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone.

**F3 - Attrezzature per la istruzione.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alla istruzione superiore di qualsiasi tipo ed alle infrastrutture connesse; non vengono fissati parametri edilizi, al fine di agevolarne l'edificazione.

**F4 - Nodo intermodale complesso.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di edifici ed impianti connessi al trasporto intermodale, quali parcheggi anche in elevazione, stazioni ferroviarie e di autolinee, rimesse, uffici pubblici e privati connessi alla movimentazione merci e passeggeri, impianti tecnologici, centri commerciali, attrezzature ricettive e per il tempo libero, spazi di verde attrezzato. Gli indici e parametri urbanistici dovranno essere specificati all'interno di un piano esecutivo di iniziativa pubblica, redatto di concerto con gli Enti pubblici e le società interessate, con riferimento alle specifiche norme che regolano ciascun tipo di impianto.

E' prescritta la conservazione ed il restauro degli edifici pubblici esistenti ed in particolare degli edifici ferroviari, quali i caselli e le stazioni, nonché di tutte le strutture edilizie che possono costituire interessanti testimonianze di archeologia industriale.

**F5 - Attrezzature ed impianti ferroviari.** Rientrano nella classificazione di zone F5 sia le parti del territorio comunale interessate dalle linee ferroviarie e dai relativi spazi di pertinenza del corpo stradale, sia le aree destinate alle stazioni merci e passeggeri ed agli impianti ferroviari in genere.

E' prescritta la conservazione ed il restauro degli edifici pubblici esistenti ed in particolare degli edifici, quali i caselli e le stazioni, dei ponti ferroviari, nonché di tutte le strutture edilizie che possono costituire interessanti testimonianza di archeologia industriale.

**F6 - Attrezzature cimiteriali.** La nuova attività edificatoria all'interno dell'area cimiteriale dovrà essere regolamentata da apposito piano regolatore dell'area cimiteriale, redatto nel rispetto delle norme tecniche specifiche e del Regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R.10.09.1990, n. 285.

E' prescritta la conservazione ed il restauro delle strutture edilizie, delle cappelle funerarie e delle tombe realizzate in data antecedente al 1942.

**F7 - Impianti tecnologici.** All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti per la depurazione delle acque di scarico, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, impianti per la telefonia, cabine elettriche, impianti solari e fotovoltaici, discariche di materiali inerti e di rifiuti solidi, canili municipali, depositi comunali, etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

**F8 - Attrezzature commerciali e amministrative-direzionali.** Le zone F8 comprendono gli spazi destinati allo svolgimento di funzioni centrali di tipo terziario e quaternario; è ammessa in particolare la realizzazione di edifici ed impianti destinati ad uffici pubblici e privati, sedi bancarie ed assicurative, negozi e centri commerciali al dettaglio, spazi culturali, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 3,0 mc/mq e di un rapporto di copertura non superiore al 50%. All'interno di ciascuna zona F8, in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della L. 765/1967, vanno previsti spazi pubblici, anche in sotterraneo, da destinare a parcheggi in misura di 80 mq per ogni 100 mq. di superficie linda di pavimento di edifici previsti. Tali spazi vanno previsti anche nel caso di interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

**F9 - Attrezzature militari.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie ed impianti destinati alle Forze armate, alla difesa militare ed alla pubblica sicurezza. E' fissato per le eventuali nuove costruzioni un indice di fabbricabilità di 2,5 mc/mq riferito alla sola area impegnata, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.

Vanno previsti interventi di manutenzione e restauro del patrimonio edilizio esistente di interesse architettonico ed ambientale, nonché interventi di restauro delle parti a verde con il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti.

**F10 - Attrezzature giudiziarie e carcerarie** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alle attività giudiziarie e carcerarie, nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia.

**F11 - Attrezzature ed impianti per lo sport.** Nelle aree destinate ad attrezzature sportive è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto nonché di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, palazzetti dello sport, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito delle zone F11 vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.

**F12 - Attrezzature culturali, museali ed istituzioni universitarie.**

All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature destinate allo svolgimento di attività culturali, e specificatamente di musei, istituti di ricerca e di sperimentazione, centri di educazione ambientale, strutture universitarie, centri congressuali,e simili, non vengono fissati parametri edilizi, al fine di agevolarne l'edificazione.

**F13 - Attrezzature socio-assistenziali.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature sociali ed assistenziali di qualsiasi natura, non vengono fissati parametri edilizi, al fine di agevolarne l'edificazione.

**F14 - Attrezzature religiose.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature religiose di livello comunale e comprensoriale di qualsiasi natura, non vengono fissati parametri edilizi, al fine di agevolarne l'edificazione.

Negli edifici, ricadenti in tali zone, di interesse storico, artistico o architettonico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro conservativo.

**F15 - Attrezzature per la protezione civile.** E' classificata zona F15 un'area, ubicata in prossimità della Stazione Imera, destinata ad accogliere strutture ed impianti per la protezione civile; la realizzazione delle attrezzature dovrà avvenire nel rispetto delle specifiche disposizioni emanate dagli Organi competenti.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna zona F negli elaborati di zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo, nel rispetto delle procedure stabilite dall'art.1, 4° c, L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione da parte di soggetti privati. Per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici il Sindaco, con le procedure previste dalle leggi, può autorizzare deroghe agli indici ed i parametri sopraindicati per ciascuna attrezzatura.

Qualora nell'ambito delle zone F debbano realizzarsi opere di interesse statale, regionale o provinciale in difformità dalle previsioni della variante generale del Prg, il relativo progetto è autorizzato dall'Assessore Regionale al Territorio ed Ambiente con le procedure previste dall' art. 7 della L.R.65/1981 e succ. mod. ed integr.

Sono comunque fatti salvi i progetti, anche preliminari, già predisposti alla data di adozione della Variante.

#### Art.50

##### *Interventi sulla viabilità esistente*

Tutte le strade e gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti all'interno delle zone omogenee di piano, a meno che non sia diversamente indicato negli elaborati di progetto, devono intendersi confermati nell'attuale sedime ancorchè campiti con simboli funzionali diversi e devono essere mantenuti nella configurazione attuale.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione delle pavimentazioni, il rifacimento e la diversa sistemazione delle finiture stradali, l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano e di segnaletica stradale e pubblicitaria.

Previa indicazione dell'Amministrazione, in tutte le strade esistenti, quando sia possibile in relazione alla ampiezza della carreggiata ed alla pendenza longitudinale, vanno previste apposite piste ciclabili.

#### Art. 51

##### *Nuova viabilità e verde stradale*

I tracciati stradali di progetto indicati nelle cartografie di piano sono da considerare generalmente prescrittivi. Sono ammesse tuttavia in fase esecutiva, senza che ciò comporti l'attivazione di procedure di variante urbanistica, variazioni planimetriche, purchè motivate da documentate necessità tecnico-viabilistiche non conciliabili con l'assetto planimetrico definito nel Prg.

E' sempre ammessa la trasformazione di trazzere in rotabili, anche quando tale trasformazione comporti la realizzazione di un tracciato planimetrico differente rispetto a quello esistente, a condizione che:

- la adozione di un nuovo tracciato risulti assolutamente necessaria in relazione a documentate ed incontrovertibili esigenze tecniche o per assicurare la rispondenza dell'opera ai criteri progettuali suggeriti dal C.N.R.;

-il progettista dell'opera attesti, sotto la propria responsabilità, che il tracciato esistente risulta contrastante con specificate esigenze progettuali o con norme tecniche o giuridiche, che ne impedirebbero la trasformazione in rotabile;

- la variazione riguardi esclusivamente zone E del Prg;

- la sezione stradale sia costituita da una unica carreggiata di larghezza complessivamente non superiore a m. 7,50;

- non vengano previste opere d'arte di particolare complessità, quali rilevati e muri di sostegno di altezza superiore a m. 2, viadotti e simili.

Nei casi sopraspecificati, dietro parere favorevole della Commissione Edilizia, può essere attestata da parte del Sindaco la conformità del progetto stradale allo strumento urbanistico vigente.

Sono fatti salvi, ancorchè non riportati nelle zonizzazione del Prg, i progetti di nuova viabilità che, alla data di adozione del Prg, risultano già provvisti di tutte le approvazioni tecnico-amministrative previste dalle leggi.

Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci.

Per esigenze connesse alla funzionalità della strada le aree classificate come verde stradale possono anche essere destinate a sedi viarie.

Previa indicazione dell'Amm.ne, nella progettazione di tutte le nuove strade urbane dovranno prevedersi percorsi ciclabili e pedonali separati dalle corsie destinate al transito dei veicoli.

## Art. 52

### *Vincolo di arretramento delle costruzioni*

Negli elaborati di zonizzazione sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica.

Le costruzioni che sarebbero consentite in base agli indici di zona devono arretrarsi al di là della linea perimetrale esterna individuata con linea a tratti negli elaborati di zonizzazione alla scala 1:10.000 (elaborati P1).

In particolare, nelle aree comprese entro un raggio di m. 200 attorno al muro perimetrale del cimitero e di m.100 attorno ai muri di delimitazione dei depuratori sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.

In tutte le aree soggette al vincolo di arretramento delle costruzioni gli interventi edilizi ammessi sono solamente quelli di manutenzione, restauro e ristrutturazione, anche con modifiche della destinazione d'uso ma senza alterazione dei volumi, degli edifici esistenti.

## Art.53

### *Vincoli e prescrizioni particolari*

In aggiunta ai vincoli visualizzati negli elaborati di zonizzazione occorre tener conto, nella gestione della Variante generale del PRG, della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi, visualizzati, ove possibile, negli elaborati A3 ed A4:

**A) Vincolo di tutela degli acquiferi.** Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.P.R.S. 24 maggio 1988, n.236, va prevista una fascia di tutela assoluta di m.10, da recintare opportunamente, ed una ulteriore fascia di rispetto, di m. 200 di raggio, nella quale sono vietate le attività elencate nell'art. 2 del D.P.R.S. sopracitato. Potranno ulteriormente essere adottate dall'Autorità comunale, con apposita Ordinanza, misure per tutelare adeguatamente i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde, prevedendo zone di protezione. Le fasce di rispetto e di protezione da adottare sono specificate, per ciascun pozzo e sorgente, nello studio geologico generale del territorio.

**B) Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 KV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgono attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma soprarichiamata.

**C) Fasce di rispetto stradali.** Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal Prg, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ.mod. A tal fine l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione della Variante generale, dovrà procedere alla riperimetrazione dei centri abitati. Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 52

**D) Fasce di rispetto della ferrovia.** Nelle aree contermini alle strade ferrate si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal Prg, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal D.P.R. 753/1980 e succ.mod., per le quali valgono le norme specificate nel precedente art. 52.

**E) Vincolo paesaggistico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui alla L.1497/1939 ed alla L. 431/1985 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dalla Variante generale al Prg è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

**F) Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate ai vincoli, diretti ed indiretti, di cui alla L.1089/1939 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti

dalla Variante generale al Prg è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

**G) Vincolo idrogeologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dalla Variante generale del Prg è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

**H) Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto.** Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m.1,50 per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni.

**I) Vincolo fluviale.** Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904. In particolare, ove nelle presenti Norme non siano specificate distanze diverse, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 96, pto f), di effettuare piantagioni e movimenti di terra a distanza inferiore a m. 4 dal piede degli argini, sponde e difese dei corsi d'acqua, nonchè realizzare scavi e costruzioni edilizie a distanza inferiore a m. 10.

**L) Vincolo di espianto degli ulivi.** In tutto il territorio comunale è fatto divieto di procedere all'espianto o taglio degli ulivi, se non nei casi previsti dal D.L.L. 27.07.1945, n.475 e succ. modifiche ed integrazioni e con l'autorizzazione prefettizia in esso prevista.

I progetti di edificazione e di urbanizzazione, con la sola esclusione di singoli fabbricati di modesta entità che non comportino una trasformazione urbanistico-edilizia realmente significativa, ricadenti in quelle parti del territorio che nella Tav. 7 dello studio geologico generale sono classificate “Aree dove l'espansione urbanistica è subordinata alla verifica delle condizioni morfogenetiche in relazione alla utilizzazione e ad eventuali successive opere di consolidamento”, qualora non inserite all'interno di strumenti attuativi, per cui la vigente normativa impone la preventiva acquisizione di parere ex art. 13 L. 64/1974, debbono essere corredati di appositi studi geotecnici, estesi a tutta la zona di possibile influenza degli interventi previsti, finalizzati alla preventiva verifica di fattibilità delle singole opere. Detti studi geotecnici dovranno essere corredati di verifiche di stabilità dei versanti interessati, nell'ipotesi di opere realizzate e riferite ai nuovi profili topografici derivanti dall'urbanizzazione dei luoghi.

## TITOLO IV MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art.54

#### *Modalità di intervento nelle zone A*

Gli interventi all'interno delle zone A, soggetti a singola concessione, si attuano per unità minime coincidenti con le unità edilizie, definite come il più piccolo organismo dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, stilistico e tipologico.

Le unità edilizie costituenti unità minime di intervento sono dedotte dall'esistenza dei seguenti requisiti:

- unitarietà percettiva, data dalla configurazione unitaria del prospetto e del volume;
- unitarietà funzionale, determinata dalla presenza di un elemento distributivo verticale (scala).

Le perimetrazioni delle unità edilizie, dipendenti dall'esistenza delle superiori condizioni, possono essere proposte dai privati singoli o riuniti in consorzio in sede di richiesta di concessione o autorizzazione, motivando la proposta attraverso adeguata documentazione.

Ferma restando l'obbligatorietà della progettazione unitaria estesa all'unità edilizia, nel caso di particolare complessità della situazione proprietaria, d'accordo tra i diversi proprietari, è consentito realizzare gli interventi per stralci.

In questo caso il proprietario, nel rispetto del progetto di insieme sottoscritto dai restanti proprietari dell'unità edilizia può richiedere la concessione e/o autorizzazione a realizzare gli interventi relativi alla propria unità immobiliare. Tale concessione e/o autorizzazione può essere rilasciata solamente nel caso in cui i singoli interventi non pregiudichino la statica dell'edificio e le sue caratteristiche estetiche unitarie.

Il progetto approvato vincola i restanti proprietari al rispetto degli interventi in esso previsti, per quanto si attiene all'involucro esterno delle parti in comune.

Nel caso di mancato accordo tra i diversi proprietari il Sindaco su richiesta di almeno uno di essi, inviterà i proprietari a sottoscrivere il progetto di insieme ovvero a formulare le proprie controproposte entro il termine di mesi due, trascorsi i quali potrà rilasciare la singola concessione e/o autorizzazione al richiedente mentre il progetto diventerà vincolante per tutti i proprietari, limitatamente all'involucro esterno.

Sulle controproposte esprime parere la Commissione Edilizia. È facoltà del proprietario di diverse unità edilizie contigue di intervenire su unità più estese di quella minima, formulando proposte di nuove unità di intervento.

### Art. 55

#### *Modalità per la edificazione nelle zone A, C e D*

Gli interventi previsti nelle prescrizioni esecutive, nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni convenzionate riguardanti le zone A, C e D, in aree non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità e non vincolate a destinazioni pubbliche, si attuano per iniziativa spontanea di tutti i proprietari dei terreni ricadenti all'interno di un lotto, o dell'area di intervento urbanistico specificatamente indicata nelle norme di attuazione di ciascun piano esecutivo, ovvero applicando le disposizioni vigenti sui compatti edili e sugli isolati urbanistici, di cui agli artt. 10 e 11 della L.R. 71/1978.

In ogni caso dovrà essere redatto un piano delle rifusioni delle particelle catastali in modo che le nuove particelle coincidano con i lotti previsti nello strumento attuativo, realizzando una equa distribuzione del diritto di edificazione fra i proprietari delle aree, sia che la loro originaria proprietà sia interessata in tutto o in parte dagli edifici da costruire ovvero da aree da cedere al Comune per le urbanizzazioni primarie.

Nel caso di assenza di iniziativa spontanea da parte dei proprietari interessati, ovvero di una parte di essi, il Sindaco può invitare i proprietari a dichiarare entro il termine fissato in uno specifico atto di notifica se intendono procedere da soli o riuniti in consorzio alla attuazione del Piano. Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso di proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto; i consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma il Comune potrà procedere all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 71/78 e può indire una gara per l'edificazione dell'isolato.

I Piani di lottizzazione che riguardino aree prossime o limitrofe a zone destinate a standard e/o viabilità di

progetto ed a fasce di verde di rispetto, devono comprendere anche tali aree. L'ampiezza delle aree, destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria dalla Variante del PRG, da includere nella lottizzazione deve essere determinata in accordo con l'Ufficio tecnico comunale e, per quanto concerne gli standard, in misura comunque non inferiore a quella corrispondente al numero degli abitanti da insediare in base al D.M. 2.4.1968.

Le aree sopraspecificate potranno essere utilizzate nel computo dei volumi da realizzare, in base alla densità territoriale stabilita per la zona omogenea alla quale si riferisce la lottizzazione.

Nei casi suddetti il Comune, su propria iniziativa o su richiesta dei proprietari interessati, potrà attivare l'istituto del comparto edificatorio, secondo le procedure stabilite nell'art. 11 della L.R. 71/1978".

#### Art. 56

##### *Area minima di intervento urbanistico. Deroghe*

E' sempre consentito proporre piani esecutivi estesi ad aree più grandi di quelle minime di intervento urbanistico stabilite dalle presenti Norme.

E' consentito, in particolare, estendere gli interventi di lottizzazione ad aree aventi diversa classificazione di zona, a condizione che venga rispettata l'area minima di intervento stabilita per ciascuna zona omogenea e che non vengano operati trasferimenti di volumetrie tra una zona e l'altra.

E' sempre consentito inserire all'interno del piano di lottizzazione, a scomputo degli oneri, in tutto o in parte, le aree destinate ad opere di urbanizzazione di PRG.

#### Art.57

##### *Modalità di attuazione dei servizi*

I servizi e le attrezzature di cui ai precedenti articoli 32 e 49, a meno che non sia diversamente specificato, possono essere progettati, realizzati e gestiti da enti pubblici ovvero anche da privati (cooperative, associazioni, imprese, società, artigiani, singoli).

In quest'ultimo caso l'Amministrazione comunale potrà richiedere la stipula di una apposita convenzione, nella quale devono essere precisati i tempi di validità della convenzione, le modalità di esecuzione delle opere ovvero i criteri di gestione del servizio.

La convenzione dovrà contenere comunque l'esplicito impegno a garantire l'uso pubblico delle attrezzature realizzate e a non alienarle senza il consenso dell'Amministrazione.

Nelle aree vincolate dalla Variante generale per servizi ed attrezzature, nelle more della realizzazione dell'opera, possono consentirsi, oltre le attività agricole di coltivazione del terreno, la realizzazione di vivai e le attività di commercializzazione di prodotti vivaistici ed ortofrutticoli, nonché la realizzazione di parcheggi alberati privati, purchè pavimentati con materiali discontinui e permeabili.

L'autorizzazione per tali opere è rilasciata a titolo precario, per un periodo non superiore ad un anno, eventualmente rinnovabile, dietro sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo.

Non può essere autorizzata in tali zone la realizzazione di manufatti edilizi né stabili né precari ad eccezione di piccoli impianti mobili strettamente necessari per lo svolgimento della attività ammessa. Nella autorizzazione dovranno comunque specificarsi gli accorgimenti da adottare a tutela del decoro urbano.

#### Art.58

##### *Distributori di carburante per autotrazione*

In tutte le zone omogenee di Prg, ad eccezione delle zone A e delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, ai lati delle strade esistenti, è consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto delle norme che regolano la materia ed in conformità allo specifico Piano di razionalizzazione e ristrutturazione della rete di distribuzione dei carburanti per autotrazione vigente.

Gli impianti esistenti all'interno delle zone A di centro storico nonché quelli costituenti intralcio, pericolo o comunque ostacolo per la circolazione stradale e quelli che risultano incompatibili con la ristrutturazione della rete viaria prevista dalla presente Variante generale al Prg, dovranno essere trasferiti in siti che l'Amministrazione comunale dovrà indicare nel Piano di ristrutturazione delle reti comunali da redigere con le modalità e secondo i criteri stabiliti nel Piano regionale di cui alla L.R. 97/1992.

Nelle more della predisposizione del Piano si intendono confermati gli impianti esistenti, a prescindere dalla destinazione urbanistica ad essi attribuita nella zonizzazione. Nel caso in cui gli impianti esistenti non ricadano in zone destinate dalla Variante generale ad attrezzature pubbliche ovvero in zone soggette a vincoli di inedificabilità, possono essere autorizzate opere di ristrutturazione e completamento degli impianti esistenti anche finalizzate allo svolgimento di attività collaterali a quella principale, purchè ammesse dalla normativa vigente (L.R. 97/1992 e D.A. Ind. 12.07.1996), con un rapporto di copertura, nel caso di realizzazione di nuovi volumi, comunque non superiore ad 1/10 dell'area complessiva, conteggiando ai fini della determinazione di tale rapporto anche i volumi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di legge relative all'arretramento delle costruzioni dal ciglio stradale, di cui al Codice della strada, e delle indicazioni impartite dall'Ente proprietario della strada in merito alla realizzazione degli accessi.

Ove gli impianti interessino aree destinate dalla presente Variante generale del Prg a servizi pubblici o a viabilità, per la realizzazione di nuovi volumi accessori può essere rilasciata concessione edilizia a titolo precario, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo. Il rilascio della concessione edilizia resta però subordinato, oltre che al rispetto delle norme di cui alla L.R.97/1982, anche alla verifica della mancanza di pregiudizio per il traffico viabilistico e della funzionalità delle aree residue destinate dal Prg ad opere di urbanizzazione.

In ogni caso nella localizzazione degli impianti e nella progettazione delle relative opere dovranno essere prioritariamente garantite le esigenze di decoro urbano.

#### Art 59

##### *Strutture ed impianti tecnologici.*

In tutte le zone omogenee di Prg, ad eccezione delle aree sottoposte a vincoli di inedificabilità discendenti dai leggi, è consentita l'installazione, da parte degli Enti pubblici e delle Aziende erogatrici di servizi di pubblica utilità, di impianti e strutture di piccola dimensione destinate alla fornitura ed alla funzionalità del servizio, quali cabine elettriche e telefoniche, antenne, serbatoi, pozzetti e simili.

In particolare nelle zone classificate come verde agricolo i manufatti edilizi dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno m. 3 e dai confini interni dell'area di pertinenza di almeno m. 1,50.

Nelle zone diverse da quelle agricole gli impianti tecnologici di cui al presente articolo dovranno essere di preferenza localizzati all'interno delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria. Soltanto nel caso di dimostrata impossibilità potranno prevedersi all'interno delle zone destinate alla edificazione nel rispetto delle distanze stabilite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea.

L'installazione di sistemi radio, ripetitori ed emittenti di segnali radio-televisivi e per la telefonia da parte degli enti competenti è subordinata alla redazione di adeguato studio e condizionata alla adozione dei necessari accorgimenti tecnici per limitare i rischi connessi all'esposizione a campi elettromagnetici.

Alle stesse condizioni è consentita, previa autorizzazione edilizia, l'installazione di sistemi radio di piccola dimensione, ripetitori, antenne e simili da parte degli enti competenti in edifici esistenti, sempre che le opere non contrastino con i valori architettonici dell'immobile e con le caratteristiche ambientali del contesto.

#### Art.60

##### *Demanio dello Stato*

Le previsioni del Prg riguardanti immobili di proprietà demaniale e facenti parte del patrimonio indisponibile dello Stato, quando contrastanti con le destinazioni attuali di detti immobili, sono da considerare semplicemente indicative ed esprimono esigenze di carattere urbanistico che potranno essere prese in considerazione dai responsabili della gestione dei beni demaniali.

#### Art.61

*Aree ricadenti nel perimetro delle Riserve naturali regionali*

All'interno del perimetro della Riserva Naturale Orientata Monte Capod'arso e Valle dell'Imera e della Riserva naturale del Lago sfondato si applicano le disposizioni contenute nella L.R.98/1981 e succ. mod. e specificate nel Regolamento della Riserva.

Nel rispetto delle norme stabilite dal Regolamento, nella zona di proriserva possono essere previste iniziative idonee a promuovere la valorizzazione delle risorse locali con particolare riguardo alle attività artigianali, silvopastorali, zootecniche ed alla lavorazione dei relativi prodotti, nonché alle attività ricreative, turistiche, museali e sportive. Tali previsioni dovranno trovare specificazione nel Piano di utilizzazione, avente valore di Piano particolareggiato, che l'Amministrazione comunale dovrà redigere nel rispetto delle norme contenute nell'art. 23 della L.R. 14/1988 e succ. mod. Nella redazione del Piano di utilizzazione della Proriserva dovranno essere specificate le connessioni funzionali con le previsioni formulate dalla presente variante generale del Prg per le aree contermini alla riserva e relative ai Parchi territoriali agricoli.

Art.62

*Aree ricadenti nel perimetro del PRASI*

All'interno del perimetro di competenza del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caltanissetta si applicano le previsioni dello specifico Piano Regolatore, che devono comunque intendersi recepite nella presente Variante generale.

## TITOLO V NORME TRANSITORIE

### Art. 63

#### *Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni*

Sono fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, purchè i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio della concessione e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Sono altresì fatti salvi e recepiti nella presente Variante gli indici ed i parametri assegnati e le destinazioni urbanistiche rientranti negli strumenti urbanistici esecutivi pubblici e privati in vigore alla data di adozione della Variante generale al PRG o che comunque tali si rendano prima della trasmissione della stessa all'Assessorato Territorio ed Ambiente per l'approvazione.

### Art.64

#### *Misure di salvaguardia*

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG e fino alla emanazione del Decreto di approvazione, il Sindaco è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L.3.12.1952, n.1902 e successive modificazioni nazionali e regionali. In forza di tali norme è obbligato a sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione che si riferiscano ad opere e manufatti contrastanti con quanto previsto per la stessa zona dal piano adottato.

Vanno invece rilasciate tutte le concessioni che si riferiscono ad opere conformi al piano vigente e non contrastanti con il PRG adottato.

## TITOLO VI

## **NORME RELATIVE AL COMMERCIO**

### **Art. 65**

#### *Norme generali di riferimento*

L'apertura di un esercizio commerciale di vendita al dettaglio, appartenente a qualunque tipologia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle disposizioni contenute nel presente Titolo, e, per quanto in esso non specificato, alle disposizioni della L.R. 22.12.1999, n. 28 e del DPRS. 11.07.2000.

### **Art. 66**

#### *Principi generali della pianificazione commerciale*

L'esercizio del commercio nel Comune, nell'ambito delle limitazioni espressamente previste dalla legge, è fondato sul principio della libertà di iniziativa economica.

L'Amministrazione Comunale garantisce il contemperamento di tale diritto con le esigenze del pubblico interesse e con il perseguitamento delle finalità di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 28/99 nel rispetto delle Direttive contenute nel DPRS. 11.07.2000.

### **Art. 67**

#### *Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali*

L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio, nell'ambito del territorio comunale, è ammesso nelle zone e con le limitazioni appresso specificate.

Nell'ambito delle zone a prevalente destinazione d'uso residenziale, di cui all'art. 13 del Titolo III delle Norme di Attuazione della Variante generale del PRG, è consentita la localizzazione di esercizi di vicinato, mercati coperti, centri commerciali locali urbani e di medie strutture di vendita, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi.

Nelle Zone Territoriali Omogenee D1, D3 e D4 è consentito l'insediamento di medie e grandi strutture, nonché di centri commerciali, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi. Nelle zone D3 e D4 sono consentiti gli insediamenti di esercizi di vicinato, previa apposita previsione del piano esecutivo della zona. Tali restrizioni sono derogabili se l'esercizio di vicinato è collegato a piccole e medie imprese commerciali, artigianali, produttive, agricole o zootecniche o assimilabile a queste, anche con apposita previsione del piano esecutivo della zona.

Nell'ambito delle aree destinate ad attrezzature comuni I3 è ammessa la realizzazione di esercizi di vicinato, di centri commerciali e di mercati coperti, nonché di medie e grandi strutture di vendita, nel rispetto degli indici e parametri specificati nell'art. 32 delle Norme di Attuazione vigenti. E' altresì ammessa la realizzazione di centri commerciali e di mercati coperti, nonché di medie e grandi strutture di vendita, nelle zone F8, nel rispetto degli indici e parametri specificati nell'art. 49 delle Norme di Attuazione del PRG.

Sono fatte comunque salve le disposizioni riguardanti l'attività agritouristica, in base alle quali può essere svolta attività di vendita di prodotti, alimentari e non, nell'ambito di aziende agrituristiche.

All'interno delle zone D della Variante, anche nelle more della redazione e realizzazione dei rispettivi piani esecutivi, potranno essere allocati mercati di tipo periodico, aperiodico (L.18/95 e successive, L.28/99) e gli spettacoli viaggianti (L.337/68).

### **Art. 68**

#### *Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali e periferiche*

Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nel centro storico e nelle aree commerciali centrali e periferiche, coincidenti con le zone A1, A2 e B1, B2, B3, B4, B5 della Variante generale del PRG, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, l'amministrazione comunale promuove la realizzazione di Progetti di valorizzazione commerciale, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana di queste aree. Tali progetti possono comprendere, oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche i pubblici esercizi, le attività turistico - ricettive e di intrattenimento e svago, e di artigianato di servizio.

I Progetti di valorizzazione commerciale possono prevedere interventi a carattere strutturale, che a titolo esemplificativo possono essere così richiamati:

1. il censimento degli esercizi commerciali con una consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;
2. il riuso di contenitori esistenti per l'insediamento di nuove attività commerciali con funzione di "magnete" o il potenziamento di quelle esistenti, privilegiando la formula dei centri commerciali di qualità e delle gallerie commerciali specializzate in modo da riequilibrare la capacità attrattiva dei centri commerciali periferici;
3. la creazione di parcheggi pubblici o privati, anche nelle aree immediatamente contigue al centro storico;
4. il rifacimento di illuminazione pubblica e ripavimentazione di vie e piazze;
5. la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi sul sistema del traffico urbano;
6. il miglioramento delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
7. la realizzazione di alberature ed aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
8. la realizzazione di opere di arredo urbano che migliorino l'estetica, l'identità e le capacità di richiamo dell'area interessata;
9. il recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
10. il recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
11. il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all'attività di commercio su aree pubbliche o a luoghi di esposizioni, di mostre e di attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
12. l'attuazione di azioni di promozione di marketing urbano.

Al fine di incentivare gli interventi di carattere strutturale, il miglioramento e l'inserimento di attività commerciali, l'Amministrazione potrà prevedere l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione e stabilire la quota del contributo del costo di costruzione a carico dei frontisti.

I Progetti di valorizzazione commerciale sono approvati dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese del commercio e dell'artigianato maggiormente rappresentative a livello provinciale; con lo stesso atto è approvato anche un apposito programma di attuazione, che deve contenere, tra l'altro, anche l'indicazione dei tempi e delle modalità di realizzazione degli interventi, i soggetti pubblici e privati attori del progetto, il dettagliato piano finanziario.

I progetti di valorizzazione commerciale possono essere realizzati anche attraverso gli strumenti della finanza di progetto previsti dalla L.R. n.2 agosto 2002 n.7, attraverso le Società di trasformazione urbana previste dalla Legge 15 maggio 1997 n.127, art.59, attraverso la Programmazione Negoziata, con gli strumenti previsti dai Contratti d'Area, dagli Accordi Programmatici e da tutti gli strumenti di finanza agevolata previsti dalle leggi regionali siciliane. In tal caso l'Amministrazione comunale indirà apposite conferenze di servizio, anche attraverso lo Sportello Unico, al fine di snellire l'iter burocratico approvativo.

*Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali*

L'apertura di un esercizio commerciale in qualsiasi parte del territorio comunale è subordinata alla dimostrazione della disponibilità di parcheggi pertinenziali per la clientela, aventi le caratteristiche specificate nell'art. 16 del D.P.R.S. 11 luglio 2000, nelle dotazioni minime appresso specificate per ciascuna categoria:

- a) esercizi di vicinato: deve essere garantita la stessa dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va garantita una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) medie strutture di vendita non alimentari: va garantita una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.
- h) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
  - per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire è quella riportata alle lettere b), c), d), e) ed f) di cui sopra;
  - per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie linda di pavimento.

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

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, in considerazione delle caratteristiche urbanistiche delle aree commerciali del centro urbano, può derogarsi dal rispetto dei limiti stabiliti nelle precedenti lettere a), b), c), nei seguenti casi:

- 1) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare esclusivamente interventi manutentivi;
- 2) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare interventi di ristrutturazione edilizia. Le dotazioni minime sopra specificate sono comunque da richiedere nel caso in cui, per lo svolgimento della attività commerciale, si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- 3) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
- 4) in ogni caso nelle zone A1, A2 e B1, B2, B3, B4, B5, per come sopra indicato, relativamente agli esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari o miste, e medie strutture di vendita non alimentari.

Nel caso di cui al precedente punto 1) non è richiesta la disponibilità di aree a parcheggio pertinenziale, né è dovuta alcuna monetizzazione.

Nei restanti casi la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere ridotta ovvero anche mancare del tutto ma va richiesta, in alternativa per la parte non realizzata, la "monetizzazione" delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico, in applicazione della L.10/1977.

Nei casi diversi da quelli considerati nei superiori commi l'apertura di un nuovo esercizio nelle rimanenti zone del PRG comporta, oltre alla disponibilità di parcheggi pertinenziali nelle misure sopra individuate, il

pagamento di oneri di urbanizzazione aggiuntivi rispetto a quelli dovuti in applicazione della L. 10/1977, calcolati con riferimento ai soli oneri per parcheggi stabiliti nelle stesse Tabelle parametriche di cui alla L.10/1977.

In luogo del pagamento di tali oneri aggiuntivi le strutture di vendita possono dimostrare la disponibilità di ulteriori parcheggi, aggiuntivi a quelli pertinenziali, attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture private operanti nelle immediate vicinanze.

## Art. 70

### *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato*

Il rilascio delle autorizzazioni in ordine alla richiesta di apertura di esercizi di vicinato con i raggruppamenti di prodotti I e II di cui alla Legge 28/99, ove richiesto ai sensi delle leggi vigenti, deve perseguire gli obiettivi generali qui di sotto indicati:

- a) realizzare una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del servizio da rendere al consumatore;
- b) rendere compatibile l'impatto degli insediamenti commerciali sul territorio con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico, l'inquinamento e valorizzazione dell'attività commerciale specie nei quartieri meno favoriti, in modo da ottenere un ambiente idoneo allo sviluppo;
- c) favorire gli insediamenti commerciali destinati al recupero delle piccole imprese anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali reali prevedendo eventuali forme di incentivazione.

L'ammissibilità del progetto di apertura di un nuovo esercizio compreso nei raggruppamenti merceologici I e II è subordinata alla presentazione di un progetto esecutivo in tutte le sue parti, redatto da tecnici abilitati secondo la natura e le tipologie dei lavori previsti, che dovrà essere completo dell'esecutivo del prospetto in scala minima 1:10 che relazioni su infissi, serramenti, vetrine, illuminazione artificiale, insegne, colori, tipologie costruttive, materiali da impiegare, inserimento nell'edificio esistente, e dovrà essere valutata prendendo in considerazione i seguenti criteri:

- criteri commerciali, quali la vendita di beni specifici e/o in abbinamento con attività artigianali di produzione di alimenti, l'adesione anche per mezzo di affiliazione, a strutture operative dell'associazionismo economico operanti con proprie insegne commerciali, l'utilizzo della vendita self-service, l'utilizzo del servizio a domicilio per i clienti, il numero di vetrine su strada, l'utilizzazione della formula del franchising.
- criteri territoriali, quali la localizzazione in ambiti urbani periferici e da riqualificare, la utilizzazione di strutture edilizie dismesse o degradate, assicurandone il rispetto delle caratteristiche architettoniche, l'impegno a riqualificare gli spazi esterni al negozio attraverso interventi di arredo urbano, la disponibilità di parcheggi per la clientela superiori al minimo richiesto.
- criteri sociali, se l'autorizzazione è richiesta da soggetti disabili, da chi non ha superato il trentacinquesimo anno d'età, da soggetti iscritti nelle liste di collocamento da almeno un anno, dai soggetti che non abbiano beneficiato di provvidenze economiche o fiscali legati alla "rottamazione" di precedenti licenze.

E' comunque stabilito per gli esercizi di vicinato un limite di superficie di vendita aggiuntiva rispetto all'esistente, nell'arco di validità del piano, non superiore al 20% della superficie totale di vendita, per l'insieme dei raggruppamenti tipologici I e II, esistente alla data di adozione del presente provvedimento.

In deroga a tale limite può autorizzarsi la richiesta dell'insediamento di mercati coperti, o di centri commerciali locali urbani che scaturiscano dall'aggregazione di esercizi di vicinato esistenti.

Il procedimento per il rilascio della autorizzazione dovrà concludersi entro sessanta giorni dalla richiesta. In caso di riscontrate irregolarità o in mancanza di dati, detto termine potrà essere interrotto, dandone comunicazione all'interessato. In caso di diniego dovrà essere specificato il criterio (o i criteri) il cui mancato rispetto ha determinato il diniego stesso.

Il rilascio delle autorizzazioni dovrà comunque avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nella circolare dell'Ass.to Coop.ne del 13/10/2000 n.9.

### **Art. 71**

#### *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita*

Il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita è regolamentato dalle disposizioni approvate con deliberazione consiliare n. 34 del 3.04.2002.

Il totale delle nuove superficie di vendita, aggiuntive rispetto all'esistente, nell'arco di validità del piano, non considerando gli ampliamenti di esercizi esistenti, non dovrà superare complessivamente la superficie risultante applicando alla popolazione residente il valore medio nazionale pro-capite della superficie di vendita in medie strutture ufficialmente fornita dal competente Ministero per le Attività Produttive, da aggiornarsi ogni semestre.

### **Art. 72**

#### *Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita*

Il procedimento è regolamentato dalle disposizioni approvate con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 3.04.2002.

### **Art. 73**

#### *Criteri e modalità per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita*

Il rilascio della autorizzazione amministrativa per le grandi strutture di vendita, regolamentato dal Titolo II dell'Allegato I del Decreto Assessoriale 11 luglio 2000, dovrà avvenire nel rispetto delle procedure fissate nella Circolare dell'Assessorato Cooperazione n. 876 del 29/04/2002.

### **Art. 74**

#### *Limitazioni per gli esercizi commerciali*

L'esercizio di attività commerciali all'interno delle zone A del PRG, nonché in prossimità degli immobili sottoposti a tutela, deve avvenire nel rispetto del carattere ambientale del contesto e dei caratteri architettonici e tipologici dell'immobile in prossimità del quale l'attività si svolge. E' vietata l'installazione di strutture di vendita, anche precarie, quali chioschi, gazebo, tettoie, in adiacenza alle pareti perimetrali di edifici sottoposti a tutela ai sensi della L. 1089/1939 e succ. mod. ed integr.

### **Art. 75**

#### *Affissioni*

Gli avvisi commerciali, le affissioni murali ed i cartelloni pubblicitari nelle zone A sono consentiti esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal comune ed attrezzati con bacheche e tabelle secondo un progetto unitario.

E' assolutamente vietata l'affissione di avvisi commerciali o di altro tipo negli edifici o manufatti di interesse architettonico.

### **Art. 76**

#### *Carico e scarico merci*

Il Sindaco, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplina l'orario di carico e scarico delle merci nell'ambito del centro storico e nelle aree commerciali centrali, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.

Nell'ambito delle aree intermodali previste dalla variante generale è possibile istituire dei centri intermodali di smistamento merci, che modifichino la dimensione e le caratteristiche dei vettori di trasporto, al fine di

armonizzarli e renderli compatibili con il contesto urbano (minivan, cargo elettrici, a metano, ecc.) specialmente nel centro storico, e permettere, solo a queste condizioni, il carico e scarico delle merci durante tutta la giornata.

Art. 77

*Commercio su aree pubbliche*

L'attività di commercio su aree pubbliche, di cui all'art.1 comma 2 lettere a) e b) della legge regionale 18/95, nell'ambito del territorio comunale è regolamentata in conformità a quanto stabilito dal Consiglio comunale con deliberazione n.105 del 9/10/2002.

## INDICE

### **TITOLO I** DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Ambito territoriale di applicazione del Prg

Art. 2 Elementi costitutivi

### **TITOLO II** ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 3 Strumenti di attuazione

Art. 4 Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica

Art. 5 Contenuto dei piani di lottizzazione

Art. 6 Contenuto dei piani di recupero

Art. 7 Accordo di programma

Art. 8 Contenuto dei Programmi complessi

Art. 9 Contenuto dei Piani Territoriali di Utilizzazione

Art. 10 Singole concessioni

Art. 11 Approvazione dei piani esecutivi

### **TITOLO III** NORMATIVE PER LE ZONE OMOGENEE

Art. 12 Classificazione delle zone territoriali omogenee

Art. 13 Destinazione d'uso delle zone

Art. 14 Zone A

Art. 15 Zona A1-La città feudale e dell'ottocento

Art. 16 Zone A2-La città del primo novecento

Art. 17 Zone A3-centri storici della campagna

Art. 18 Zone A4-Complessi edilizi isolati e ville storiche nell'area urbana

Art. 19 Zone A5-Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico

Art. 20 Zone B

Art. 21 Zona B1-Ambiti di edilizia intensiva esistente

Art. 22 Zone B2-Ambiti di edilizia semiintensiva esistente

Art. 23 Zone B3-Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica

Art. 24 Zone B4-Edilizia esistente del Villaggio Santa Barbara

Art. 25 Zone B5-Ambiti di edilizia esistente non pianificata

Art. 26 Zone Br-Ambiti di edilizia rurale esistente e da completare

Art. 27 Zone C

Art. 28 Zone C1

Art. 29 Zone C2

Art. 30 Zone C3

Art. 31 Zone Cr

Art. 32 Servizi della residenza

Art. 33 Zone D

Art. 34 Zone D1 Aree produttive esistenti da completare

Art. 35 Zone D2 Aree per la piccola industria e l'artigianato

Art. 36 Zona D3 Aree per attività commerciali  
Art. 37 Zone D4 Aree per le centralità territoriali  
Art. 38 Zona D5 Area fieristica  
Art. 39 Zone E  
Art. 40 Zone E1 Aree agricole periurbane  
Art. 41 Zone E2 Verde agricolo dei feudi  
Art. 42 Zone E3.1 Aree boscate  
Art. 43 Zone E3.2 Aree artificialmente rimboschite  
Art. 44 Zone E4 Zone agricole di tutela delle incisioni torrentizie  
Art. 45 Zone E5 Zone agricole di tutela geomorfologica  
Art. 46 Zone E6 Aree di verde agricolo di interesse archeologico  
Art. 47 Zone E7 Aree di verde agricolo di particolare pregio ambientale  
Art. 48 Zone EF Zone dei parchi territoriali agricoli  
Art. 49 Zone F Attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale  
Art. 50 Interventi sulla viabilità esistente  
Art. 51 Nuova viabilità e verde stradale  
Art. 52 Vincolo di arretramento delle costruzioni  
Art. 53 Vincoli e prescrizioni particolari

## **TITOLO IV** **MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Art. 54 Modalità di intervento nelle zone A  
Art. 55 Modalità per la edificazione nelle zone A, C e D  
Art. 56 Area minima di intervento urbanistico. Deroghe  
Art. 57 Modalità di attuazione dei servizi  
Art. 58 Distributori di carburante per autotrazione  
Art. 59 Strutture ed impianti tecnologici  
Art. 60 Demanio dello stato  
Art. 61 Aree ricadenti nelle Riserve naturali regionali  
Art. 62 Aree ricadenti nel perimetro del PRASI

## **Titolo V** **NORME TRANSITORIE**

Art. 63 Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni  
Art. 64 Misure di salvaguardia

## **Titolo VI** **NORME RELATIVE AL COMMERCIO**

Art. 65 Norme generali di riferimento  
Art. 66 Principi generali della pianificazione commerciale  
Art. 67 Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali  
Art. 68 Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali e periferiche  
Art. 69 Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali  
Art. 70 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato

- Art. 71 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita
- Art. 72 Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita
- Art. 73 Criteri e modalità per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita
- Art. 74 Limitazioni per gli esercizi commerciali
- Art. 75 Affissioni
- Art. 76 Carico e scarico merci
- Art. 77 Commercio su aree pubbliche