

COMUNE DI SERRADIFALCO

PROVINCIA DI CALTANISSETTA

*Piano Particolareggiato di Recupero di
Iniziativa Privata in Zona A₁, ai sensi
dell'art. 27.3 delle n.t.a del vigente P.R.G.,
nel Comune di Serradifalco (CL)*

All. 3

Norme Tecniche di Attuazione

Data: MAGGIO 2012

I Committenti

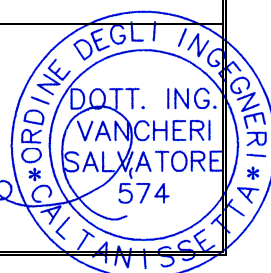
Butticè Giuseppe

Butticè Francesca

Serradifalco: 2 MAG. 2012

Il Progettista

Dott. Ing. Salvatore Vancheri



INDICE

TITOLO I - GENERALITÀ SULLE N.T.A.

- Art. 1 - Contenuto delle norme*
- Art. 2 - Validità giuridica del Piano*
- Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano*

TITOLO II - DESTINAZIONI URBANISTICHE

- Art. 4 - Destinazioni d'uso*
- Art. 5 - Unità edilizie a destinazione residenziale*

TITOLO III - MODALITÀ DI INTERVENTO SULLE AREE

NON EDIFICATE

- Art. 6 - Modalità di intervento*

TITOLO IV - NORME REGOLAMENTARI

- Art. 7 - Riferimento al Regolamento Edilizio*
- Art. 8 - Modalità di intervento sui prospetti*
- Art. 9 - Coloritura dei prospetti*
- Art. 10 - Norme igienico-sanitarie*

TITOLO V - NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

- Art. 11 - Norme generali di riferimento*
- Art. 12 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali*
- Art. 13 - Limitazioni per gli esercizi commerciali*
- Art. 14 - Insegne e vetrine*
- Art. 15 - Affissioni*
- Art. 16 - Carico e scarico merci*

TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 17 - Norme per la sicurezza e per la protezione del suolo*
- Art. 18 - Norme per la realizzazione di parcheggi sotterranei*
- Art. 19 - Validità temporale del PP*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRESCRIZIONI ESECUTIVE

TITOLO I - GENERALITÀ SULLE N.T.A.

Art. 1 - Contenuto delle norme

Le presenti Norme si applicano a tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie da effettuare, da parte di operatori privati, nel territorio compreso entro il perimetro del *"Piano Particolareggiato di Recupero di Iniziativa Privata in Zona A1, ai sensi dell'art. 27.3 delle n.t.a del vigente P.R.G., nel Comune di Serradifalco (CL)"*, ricadente all'interno del Centro Storico di Serradifalco.

Esse hanno lo scopo di disciplinare, in modo organico, lo sviluppo edilizio nella zona oggetto del Piano Particolareggiato e si applicano all'intera superficie interessata.

Più dettagliatamente, in esse verranno prescritte le caratteristiche edilizie nonché la natura e la portata delle limitazioni e dei vincoli previsti dal progetto di piano.

Art. 2 - Validità giuridica del Piano

Il Piano Particolareggiato della zona di intervento, ricadente all'interno della più ampia zona A1 del PRG del Comune di Serradifalco, **nel seguito denominato brevemente PP**, è strumento attuativo del PRG vigente e rende esecutive le sue previsioni; ha il valore giuridico di Piano di Recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 e sgg. della Legge 457/1978 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato **(PP)** gli elaborati e le tavole di seguito elencati:

RELAZIONE TECNICA

- All. 1 - Titoli di Proprietà**
- All. 2 - Relazione Geologica**
- All. 3 - Norme Tecniche di Attuazione**
- Tav. 1 - Stralcio Aerofotogrammetrico - Scala 1: 2000**
 - **Stralcio Piano Particolareggiato - Scala 1: 500**
 - **Stralcio Catastale - Scala 1: 500**
- Tav. 2 - Elaborati Grafici Stato di Fatto e Progetto**
Individuazione dell'Area per il Piano di Recupero di iniziativa privata - Scala 1: 500
- Tav. 3 - Elaborati Grafici Stato di Fatto e Progetto**
Piano Particolareggiato - Scala 1: 500
- Tav. 4 - Elaborati Grafici Stato di Fatto e Progetto**
Qualità Ambientale - Scala 1: 500
- Tav. 5 - Elaborati Grafici Stato di Fatto e Progetto**
Consistenza Edilizia - Scala 1: 500
- Tav. 6 - Elaborati Grafici Stato di Fatto e Progetto**
Destinazione d'uso Piani Terra - Scala 1: 500
- Tav. 7 - Elaborati Grafici Stato di Fatto e Progetto**
Completamento Area - Scala 1: 500
- Tav. 8 - Elaborati Grafici Stato di Fatto e Progetto**
Condizioni Statiche e di Conservazione - Scala 1: 500
- Tav. 9 - Elaborati Grafici Stato di Fatto e Progetto**
Rete Idrica - Scala 1: 500
- Tav. 10 - Elaborati Grafici Stato di Fatto e Progetto**
Rete Smaltimento Reflui - Scala 1: 500
- Tav. 11 - Elaborati Grafici Stato di Fatto e Progetto**
Rete Gas - Scala 1: 500
- Tav. 12 - Elaborati Grafici Progetto**
Planimetrie Generali e Sezioni Urbane - Scala 1: 500
- Tav. 13 - Elaborati Grafici Progetto**
Planimetria Generale piano terra e Prospetti - Scala 1: 200

Nel caso di non corrispondenza tra i diversi elaborati progettuali o tra questi e le N.T.A., prevalgono le indicazioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazioni (N.T.A.) su quelle degli elaborati grafici.

TITOLO II - DESTINAZIONI URBANISTICHE

Art. 4 - Destinazioni d'uso

Nell'elaborato Tav. 6 in corrispondenza della parte riguardante le destinazioni d'uso dei soli piani terra della zona circostante sono indicate le destinazioni d'uso ammesse (stato di fatto), così come riportati nel piano di recupero in vigore per l'area circostante.

Nella stessa Tav. 6, in corrispondenza della parte riguardante le destinazioni d'uso dei soli piani terra di progetto, è indicata la destinazione d'uso ammessa anche per le aree oggetto del presente PP.

All'interno delle aree oggetto del presente PP vanno osservate, in aggiunta alle prescrizioni contenute negli elaborati grafici, tutte le prescrizioni contenute negli articoli seguenti.

Art. 5 - Unità edilizie a destinazione residenziale

Nelle unità edilizie a destinazione residenziale sono consentite, oltre alle abitazioni:

- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati degli edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso i depositi all'aperto o sotto tettoie e le strutture precarie in qualsiasi modo realizzate;
- autorimesse pubbliche e private;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- case-albergo, alberghi, motel, residences e pensioni;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici purchè non riguardino l'intera unità edilizia;
- 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, edicole, farmacie;
- centri culturali, sedi di associazioni, musei, locali per esposizioni, biblioteche, scuole;
- ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici urbani.

Sono consentiti inoltre esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione relativi a qualsiasi settore merceologico, alimentare e non alimentare, purchè dotati degli spazi pubblici a parcheggio di cui all'art. 16 del D.P.R.S. 11 luglio 2000, fatto salvo quanto specificato nel successivo articolo 12.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985.

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.

TITOLO III - MODALITÀ DI INTERVENTO SULLE AREE NON EDIFICATE

Art. 6 - Modalità di intervento

Le aree sono già comprese all'interno del centro storico e rappresentano esclusivamente il completamento del piano di recupero d'iniziativa pubblica già esistente, prevedendo la definizione dell'assetto urbanistico dell'intero isolato.

Catastalmente, la parte di piano alla quale si intende dare esecuzione è così individuata:

area di proprietà per edificazione:

Foglio 15 particella 4	ha 00.01.10 (seminativo erborato)
Foglio 15 particella 5	<u>ha 00.01.65</u> (fabbricato rurale senza redditi)
Per complessivi	ha 00.02.75

area da acquisire per realizzazione di opere a scomputo degli oneri:

Foglio 14 porzione della particella 145 ha 00.00.90
Foglio 15 particella 3102 e terreno adiacente rispettivamente di ha 00.00.18 e ha 00.00.19

Le caratteristiche tecniche, intese in termini di vincoli relativi all'allineamento del fronte stradale, altezze, colori, volumetrie e quant'altro, non saranno in alcun modo in disaccordo con quello già previsto dalla pubblica amministrazione mediante gli strumenti urbanistici in vigore, sia il P.R.G. sia il piano attuativo dello stesso nel centro storico.

Nell'area, avente la perimetrazione compresa esclusivamente all'interno del centro storico e avente una superficie complessiva di mq 213,29, ottenuta come somma dell'intera superficie della particella 5 (fabbricato rurale senza redditi) pari a 165 mq e di soli 48,29 mq della part. 4, verrà prevista un'unità edilizia, come *"unità edilizia di nuova costruzione a completamento del fronte urbano"*.

Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti esclusivamente nelle aree specificamente indicate negli elaborati progettuali.

In particolare sono previsti interventi consistenti in nuovi allineamenti di edilizia residenziale, finalizzati al completamento del fronte urbano del largo San Giuseppe.

I nuovi volumi ammessi sono individuati attraverso l'indicazione degli allineamenti su strada che i nuovi volumi devono rispettare.

Nella edificazione devono altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'indice di densità fondiaria, calcolato con riferimento all'area libera di proprietà privata coincidente con una o più particelle catastali, non può superare il valore di 5 mc/mq;
- l'altezza massima alla gronda è fissata in m 9;
- il distacco dalle pareti finestrate di edifici adiacenti è fissato in m 10; la costruzione in aderenza a fabbricati preesistenti con parete non finestrata a confine è sempre ammessa.

I nuovi edifici dovranno inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante. E' consentito l'uso di coperture piane, purché queste siano praticabili ed interessino una superficie non superiore al 40% della superficie dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq 40. L'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 30%. Gli impianti tecnici ed i servizi igienici vanno localizzati sul lato interno degli edifici.

Nei nuovi edifici o in aree di pertinenza degli stessi devono essere vincolati a parcheggio spazi non inferiori ad 1/10 della volumetria realizzata. Tale vincolo non è dovuto nel caso in cui l'edificio ricostruito prospetti o abbia accesso esclusivamente da strade o spazi pubblici non carrabili.

TITOLO IV - NORME REGOLAMENTARI

Art. 7 - Riferimento al Regolamento Edilizio

Nella realizzazione di tutti gli interventi previsti dal PP dovrà farsi riferimento, in aggiunta a quanto specificato nel Regolamento Edilizio vigente, alle specifiche prescrizioni contenute nel presente Titolo.

Art. 8 - Modalità di intervento sui prospetti

Gli interventi sui prospetti esterni degli edifici da edificare devono in generale tendere ad assicurare:

- il rispetto degli schemi compositivi (allineamento e dimensioni delle aperture rispetto alla superficie muraria), esistenti sugli edifici circostanti;
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino). In particolare dovrà escludersi l'impiego di intonaci plastici, mentre dovrà privilegiarsi l'impiego di intonaci in gesso a fasce orizzontali, tipici della tradizione locale, ovvero di intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo e comunque non in contrasto

con l'ambiente circostante. Dovranno essere salvaguardate eventuali modanature realizzate con lo stesso impasto dell'intonaco originario o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore;

- la rifinitura degli stipiti delle aperture, potrà essere fatta con pietra squadrata o con intonaco, evitando l'impiego di rivestimenti in marmo;
- la realizzazione di balconi di tipo tradizionale con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco, sporgenti non più di cm 70 e larghi al massimo quanto le aperture più cm 70 per lato;
- l'impiego di ringhiere in ferro o in ghisa di disegno lineare, secondo i modelli in uso nella tradizione locale riportati nell'elaborato n. 1, e tinteggiate nei colori tradizionali;
- l'impiego di grondaie e pluviali di laterizio, rame o lamiera zincata, dello stesso colore del prospetto, se tinteggiata, adattandosi anche ai rifasci di diverso colore;
- il posizionamento interno delle canne fumarie;
- il posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici;
- la collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dalla strada;
- la realizzazione di cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo modelli tradizionali.

Art. 9 - Coloritura dei prospetti

Le coloriture da adottare, trattandosi di interventi di nuova progettazione, dovranno rispettare tutte le prescrizioni formulate nel piano del colore in vigore, sia con riferimento alle colorazioni e alla tipologia dei materiali ammessi sia con riferimento all'impiego di elementi murari e rifiniture in pietra.

In particolare, le colorazioni devono essere eseguite con pittura a calce o l'impiego di intonaci cementizi preconfezionati, con l'esclusione di quelli plastici ed usando le dovute precauzioni con la preparazione preventiva di tutto il materiale necessario all'intonacatura della superficie di facciata, in modo che al termine del lavoro la medesima risulti perfettamente uniforme.

Le zoccolature e le eventuali decorazioni, costituite da bugne in malta o in conglomerati cementizi, se colorate, dovranno riprendere le tonalità delle parti in pietra inserite.

Per quanto riguarda i serramenti esterni, sarà privilegiato l'uso di infissi di tipo tradizionale con persiane e/o scuri interni di legno verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interni, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. I portoni d'accesso e le vetrine, se realizzati in legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone. Gli infissi al piano terreno dovranno comunque essere realizzati in legno ovvero, nel caso di vani di accesso ai garage, anche in ferro con eventuale inserimento di vetri antisfondamento, aventi le caratteristiche delle tradizionali "carretterie" (portone a doppio battente con sopra luce), ovvero ad unica anta basculante, verniciati di colore marrone o nero;

- per la colorazione delle parti in ferro (ringhiere, inferriate, ecc...), in linea di massima si adotterà il colore nero.

Il manto di copertura dei tetti deve essere costituito esclusivamente di coppi siciliani di tipo tradizionale.

Art. 10 - Norme igienico-sanitarie

Sono consentite abitazioni nei piani terreni degli edifici da realizzare purché la quota del piano di calpestio sia superiore a quella del piano stradale di almeno cm 20 e l'altezza libera interna non sia inferiore a m 2,70.

TITOLO V - NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 11 - Norme generali di riferimento

L'apertura di un esercizio commerciale di vendita al dettaglio, appartenente a qualunque tipologia, nell'ambito della zona interessata dal PP, è soggetta, oltre che alle disposizioni contenute nella L.R. 22.12.1999, n. 28 e nel D.P.R.S. 11.07.2000, alle norme di seguito specificate.

Art. 12 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali

L'apertura di un esercizio commerciale nella zona prevista all'interno del PP, 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) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
 - per le medie strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire è quella riportata alle lettere b), c), 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 lorda 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 dell'area del centro storico, può

derogarsi dal rispetto dei limiti stabiliti nelle precedenti lettere a), b), c), nei seguenti casi:

- a) nel caso in cui l'attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti; le dotazioni minime sopra specificate sono invece 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;
- b) nel caso di interventi di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata.

Nel caso di cui alle precedenti lettere a) e b) 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, la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico, assumendo come riferimento il volume dell'immobile da adibire ad attività di vendita, e come importi quelli degli oneri di urbanizzazione per parcheggi e verde stabiliti in applicazione della L.10/1977. Il volume è convenzionalmente determinato come prodotto della nuova superficie di vendita, ovvero della quota parte di tale superficie non coperta da parcheggi pertinenziali, per 3,50.

Art. 13 - Limitazioni per gli esercizi commerciali

L'esercizio di attività commerciali all'interno della zona interessata dal PP, 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.

Art. 14 - Insegne e vetrine

Nell'ambito della zona di cui al presente PP, le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche...) e le vetrine espositive devono essere collocate nel contesto degli infissi dei vani di apertura del piano terra e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio per più di 15 cm.

Nel caso di comprovata impossibilità di collocare l'insegna nel vano di apertura, è consentita la sua collocazione immediatamente al di sopra dell'apertura; il suo spessore sarà contenuto in cm 15 e la sua larghezza non dovrà superare quella della apertura. Non sono ammesse insegne a bandiera.

Art. 15 - Affissioni

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

Art. 16 - 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 pertanto

anche per la zona interessata dal presente PP, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.

TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 17 - Norme per la sicurezza e per la protezione del suolo

Nell'attuazione del presente PP vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- va prevista la perfetta impermeabilizzazione della rete fognaria a protezione delle falde acquifere;
- la rete fognaria deve essere dimensionata in modo da evitare la possibilità che si verifichino, (in caso di eventi meteorici eccezionali) allagamenti dei piani cantinati e delle parti basse degli edifici;
- le acque reflue devono essere incanalate e convogliate ai vari collettori fognari in modo da evitare che le acque possano infiltrarsi nei terreni permeabili per porosità, con conseguente inquinamento delle falde acquifere esistenti.

Art. 18 - Norme per la realizzazione di parcheggi sotterranei

Per le nuove costruzioni può essere prevista la realizzazione di parcheggi sotterranei.

Art. 19 - Validità temporale del PP

Le previsioni del PP dovranno essere attuate entro dieci anni dalla sua definitiva approvazione. Trascorso tale periodo il Piano non esprime più alcuna efficacia.

Serradifalco **02.5.2012**

Il Progettista
Dott. Ing. Salvatore Vancheri

