



## Comune di **Serradifalco**

# Variante Generale del **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Progettazione:**  
Area P.O. n.4 - Urbanistica  
**Responsabile Arch. Matteo Lamberti**

**Consulenza:**  
**Prof. Ing. Arch. Giuseppe Trombino**

UFFICIO COMUNALE DELLA VARIANTE AL PRG  
(Decreto Sindacale n.10 del 19-01-2017)

-----  
**ARCH. MATTEO LAMBERTI**  
(RUP – Coordinatore)

**ARCH. MICHELE D'AMICO**

**GEOM. MICHELE PARLA**



**COMUNE DI SERRADIFALCO**  
**PROVINCIA DI CALTANISSETTA**

***PIANO REGOLATORE GENERALE***  
**REVISIONE GENERALE**

**NORME TECNICHE D' ATTUAZIONE**

*Adeguate alle prescrizioni del Piano Paesaggistico della  
Provincia di Caltanissetta approvato con D.A. BB.CC.  
n.1858 del 2 luglio 2015*

*Gennaio 2017*

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

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

La presente Variante generale del Piano Regolatore Generale, di seguito PRG, disciplina il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Dal momento della definitiva approvazione regionale del presente PRG cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del Piano Regolatore generale approvato con D.A. n.164/DRU del 18 marzo 1996 e delle successive varianti parziali, nonché dei piani esecutivi vigenti, a meno che essi non vengano esplicitamente recepiti o fatti salvi nel progetto del PRG.

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 nonché alle indicazioni contenute negli elaborati grafici del PRG.

### Art.2

#### *Elementi costitutivi*

Il PRG, risulta costituito dai seguenti elaborati:

|          |  |                |
|----------|--|----------------|
| 1        | Relazione                                      |                |
| 2        | Inquadramento territoriale e socio economico   | scale varie    |
| 3.A      | Il territorio comunale. Stato di fatto         | scala 1:10.000 |
| 3.B      | Il territorio. Grottadacqua. Stato di fatto    | scala 1:10.000 |
| 4.A      | Il territorio comunale. Vincoli normativi      | scala 1:10.000 |
| 4.B      | Il territorio. Grottadacqua. Vincoli normativi | scala 1:10.000 |
| 5.A      | Il territorio comunale. PRG vigente            | scala 1:10.000 |
| 5.B      | Il territorio. Grottadacqua. PRG vigente       | scala 1:10.000 |
| 6 A,B,C  | L'area urbana. Stato di fatto                  | scala 1:2.000  |
| 7 A,B,C  | L'area urbana. PRG vigente                     | scala 1:2.000  |
| 8        | L'area urbana. Stato di fatto.                 | scala 1:2.000  |
| 9.A      | Il territorio comunale. Progetto               | scala 1:10.000 |
| 9.B      | Il territorio. Grottadacqua. Progetto          | scala 1:10.000 |
| 10       | L'area urbana. Zonizzazione d'insieme          | scala 1:4.000  |
| 11 A,B,C | L'area urbana. Zonizzazione                    | scala 1:2.000  |
| 12       | Norme tecniche di attuazione                   |                |

Al PRG è allegato, giusto it disposto della L.R. 71/1978, it Regolamento Edilizio, costituente un elaborato autonomo dal PRG.

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) piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PPE);
- b) piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e programmi costruttivi;
- c) piani di recupero (P di R) di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla L. 457/78 e programmi complessi;
- d) piani degli insediamenti produttivi (PIP);
- e) piani di lottizzazione convenzionati (PdiL);
- f) piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad use collettivo, di cui all'art. 15 L.R. 71/78;
- g) accordi di programma;
- h) singoli permessi di costruire;
- i) progetti di opere pubbliche, attraverso l'accertamento della conformità<sup>y</sup> agli strumenti urbanistici vigenti.

I contenuti dei diversi strumenti attuativi ed i limiti della loro applicabilità<sup>y</sup> 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 propriet<sup>y</sup> 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 gli elaborati specificati nel Regolamento Edilizio.

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

All'interno delle aree da lottizzare ricadenti nelle zone omogenee B e C vanno sempre reperite, in aggiunta alle aree per servizi specificate nei successivi articoli per ciascuna zona omogenea, 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 a ammessa la recla7ione di piani di recupero di iniziativa sia pubblica the 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.457/1978 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 recla7ione 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.

Per la formazione dei piani di recupero si applicano gli art. 27 e 28 della L. n. 457/1978, per come modificati ed integrati dalla normativa regionale vigente di cui all'art.18 della L.R. 86/1981 e s.m. e i.

All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:

- a) le units minime di intervento edilizio;
- b) le modalità di intervento per ogni unità edilizia nonché 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 particellare ed i criteri di stima per l'indennizzo; 1) 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 devono riguardare di norma un intero isolato urbano. Dietro parere della Commissione Edilizia debitamente motivato, per comprovate ragioni urbanistiche e sempre che non vengano lesi diritti di terzi il Consiglio comunale puO approvare piani di recupero estesi ad ambiti territoriali di piil ridotta dimensione,

comunque non inferiori a mq. 200 e che comprendano un numero intero di units funzionali esistenti.

#### 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, C, D, ed F del PRG.

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 del 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 dal PRG;
- 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 nel PRG;
- 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 PRG., dovrà contenere almeno i seguenti elaborati ed allegati:

- a) tavola di inquadramento degli interventi nel PRG.
- b) relazione illustrativa dell'intervento contenente la descrizione del complesso degli interventi da realizzare e l'individuazione dei soggetti interessati;
- c) relazione sulle previsioni di 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

##### *Singoli permessi costruire*

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di singolo permesso di costruire:

- 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.

L'Amministrazione comunale può, ove lo ritenga opportuno, ricorrere all'istituto della concessione con alto d'obbligo o concessione convenzionata.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere pubbliche in genere il rilascio della concessione edilizia è sostituito dalle procedure fissate nelle norme legislative vigenti.

#### Art. 9

##### *Approvazione dei piani esecutivi*

I piani esecutivi redatti in applicazione del PRG e ad esso 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 del PRG;

b) piani esecutivi che riguardino ambiti urbanistici 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 e s.m. ed i..

Qualora i piani esecutivi interessino aree vincolate ai sensi del Codice dei [BB.CC.](#) o comprendano immobili sottoposti a vincolo ai sensi dello stesso Codice, 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 e succ. mod. ed integr.

Va sempre acquisito, prima della adozione, il parere dell'Ufficio del Genio civile, ai sensi dell'art. 13 della L.64/1974.

Nei casi previsti dalla legislazione vigente i piani attuativi sono sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica secondo le procedure stabilite nella Deliberazione della G. R. n. 200/2009.

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.10

##### *Classificazione delle zone territoriali omogenee*

Il PRG suddivide il territorio comunale di Serradifalco 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;
- b) zone B, distinte nelle sottozone B0, B1, B2, B3, B4;
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C1a, C2, C3, C4;
- d) zone D, distinte nelle sottozone D1, DC;
- e) zone E di verde agricolo, con le specificazioni E1, E2;
- f) zone F di attrezzature di interesse generale;
- g) zona Fp di parco;
- h) servizi della residenza;
- i) 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.11

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

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

Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali zone, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, oltre alle abitazioni, sono consentiti:

- 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, purché vi si eserciti attività non nociva, né molesta, né rumorosa;
- alberghi, motel, residences e pensioni, villaggi turistici, campeggi; - sedi bancarie, assicurative e simili;
- esercizi commerciali di vicinato 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, 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 media distribuzione, purché 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 anche alle previsioni della L.R. 28/1999 e relativi decreti attuativi.

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

Le zone E sono destinate prevalentemente ad usi agricoli, residenziali agrituristici 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 dalla normativa vigente, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Gli edifici di proprietà privata destinati ad uffici ed attrezzature pubbliche, aventi specifica destinazione di zona F nel PRG, nel caso di trasferimento della attività pubblica che in essi si svolge, assumono la classificazione della zona omogenea all'interno della quale sono inseriti.

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 alto 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. 12

##### *Zone A – Ambiti di interesse storico-ambientale*

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati, complessi isolati o edifici che rivestono carattere di particolare pregio storico, architettonico, ambientale o etnoantropologico e delle aree libere circostanti che devono considerarsi parti integranti di esse.

Di tali zone il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo loro un ruolo di capisaldi della nuova organizzazione funzionale del territorio.

Le zone A, in conformità a quanto previsto dal PRG vigente, si distinguono in:

- zona A 1 – Centro storico urbano
- zone A 2 – Ambito di interesse paesaggistico
- zone A 3 - Nucleo rurale di Grottadacqua.

Al di fuori delle zone A il PRG individua poi singoli edifici individuati come "Edifici di interesse storico-ambientale" che manifestano caratteri architettonici di particolare interesse storico e/o ambientale.

In tali edifici sono ammessi esclusivamente, qualunque sia la zona omogenea nella quale ricadono, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, con esclusione della integrale demolizione e ricostruzione nonché cambiamenti di destinazione purché compatibili con quelle ammesse nella zona omogenea nella quale ricadono. In ogni caso dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici dei fronti esterni su strade e spazi pubblici.

## Art. 13

*Zona A1 — Centro storico urbano*

Costituisce il nucleo centrale dell'impianto urbano, coincidente quasi completamente con le zone A ed A1 nel previgente PRG, interessate dalle previsioni del Piano particolareggiato approvato con D. Dir. n. 217/2002. Nell'ambito di tale zona, così come ripermetrata nella presente Variante, continuano ad applicarsi, per quanto attiene le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e la regolamentazione generale di intervento, le previsioni del piano particolareggiato che si intendono esplicitamente recepite nel presente piano; viceversa non trovano più applicazione le previsioni di destinazione contenute nel Piano particolareggiato che comportano l'assoggettamento a vincolo espropriativo; in tali zone sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e cambi di destinazione d'uso nell'ambito di quelli consentiti nella zona omogenea nonché interventi di manutenzione e sistemazione degli spazi liberi.

## Art. 14

*Zone A2 — Ambito di interesse paesaggistico*

Rientra in tale classificazione un comparto, già classificato zona A1 dal previgente PRG, localizzato a valle della via Turati, ed interessato dalle previsioni del Piano particolareggiato approvato con D. Dir. del 18 novembre 2008.

In tale zona continuano a trovare applicazione, sino al termine di efficacia del Piano particolareggiato sopra richiamato, le prescrizioni in esso contenute; successivamente, e sino alla approvazione di nuovi piani esecutivi, che possono essere anche di iniziativa privata, sono consentiti interventi di carattere conservativo, sistemazioni a verde e parcheggi e la realizzazione di nuove sedi stradali, con esclusione di nuove costruzioni.

I piani esecutivi dovranno essere redatti nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.

La nuova edificazione è ammessa nel rispetto di un indice di densità territoriale, calcolato con riferimento all'intero comparto interessato dal piano esecutivo, non superiore a 2,7 mc/mq. e di un indice di densità fondiaria in ciascun lotto non superiore a 5 mc/mq. L'altezza massima degli edifici previsti non può essere superiore a 9,50 m.

## Art. 15

*Zone A3 — Nucleo rurale di Grottadacqua*

Rientra in questa classificazione un piccolo nucleo rurale localizzato su un poggio in località Grottadacqua, già classificato zona A1 dal previgente PRG ed interessato da un piano particolareggiato in corso di approvazione, le cui previsioni si intendono recepite nella presente Variante, come dettagli di PRG.

L'attuazione del piano in tali zone può avvenire per singolo permesso di costruire per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti nel piano particolareggiato sopra richiamato. Gli interventi di nuova edificazione in area libera restano invece subordinati alla approvazione di uno specifico piano esecutivo, redatto nel rispetto degli indici e parametri urbanistici definiti nel piano già redatto.

## Art. 16

*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 BO, B1, B2, B3, B4.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti, coincidenti con una particella catastale già esistente alla data di adozione del PRG risultino, al momento della richiesta della concessione, immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione a rete (acquedotto, fognatura e strade) ovvero tali opere siano previste nel PRG ed il richiedente la concessione si obblighi a realizzarle contestualmente alla realizzazione dell'intervento e sempre nella sottozona in cui ricade l'intervento esistano, o siano previste nel PRG, aree destinate alle attrezzature di cui al D.I. 1444/1968 in misura non inferiore a quelle di seguito specificate per ciascuna sottozona territoriale omogenea. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.

All'interno dei piani esecutivi, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi, salvo diversa indicazione, spazi relativi ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nella misura di 3,5 mq per ogni cento metri cubi di costruzione nelle zone B1 e B2 e nella misura di 12 mq nelle zone B3 e B4; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti

direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare. Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 7,50 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 ricollegare 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 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 adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

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

Gli edifici, o le parti di edifici (mansarde, locali tecnici), vincolati a particolari destinazioni in forza di norme previgenti possono essere destinati a tutti gli usi ammessi all'interno delle zone B, a condizione che vengano rispettati i parametri di edificazione di seguito specificati per ciascuna sottozona omogenea.

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

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B 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, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod.

#### Art. 17

##### *Sottozone BO — Aree urbane sature*

Rientrano in tale classificazione le parti di città contigue al centro storico, di formazione recente e prive di interesse storico ed ambientale, già normate come zone B1 dal PRG previgente ma che devono essere



assoggettate ad un particolare regime a causa della loro contiguità con le aree di interesse ambientale, naturalistico e paesaggistico del Lago soprano.

All'interno di tali sottozone sono consentiti esclusivamente interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente.

In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, e di ampliamento sino ad un massimo del 25% del volume esistente e comunque entro il limite assoluto di densità fondiaria pari a 5 mc/mq., nonché cambiamenti di destinazione d'uso.

#### Art. 18

##### *Sottozone B1– Aree urbane consolidate*

Rientrano in tale classificazione le parti di città contigue al centro storico, di formazione recente e prive di interesse storico ed ambientale, ovvero del tutto trasformate, prevalentemente già normate come zone B1 dal PRG previgente.

In tali sottozone il PRG ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti.

In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore e sino a 200 mq. è stabilito un volume massimo di mc. 1000;

- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra; Gli interventi di ampliamento, demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;

- l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra; l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare una volta e mezza la larghezza della via su cui prospettano;

- distacchi dai confini m.5,0 ovvero in aderenza;

L'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

## Art. 19

*Sottozone B2 – Aree di completamento*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, prevalentemente normate come zone B2 nel PRG previgente, caratterizzate da edificazione recente e da aree libere intercluse.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti.

L'edificazione deve in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni: -

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima ml. 14,00 con non più di quattro piani fuori terra; -
- distacchi dai confini m.5,0 ovvero in aderenza;

Nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali .

## Art. 20

*Sottozone B3 – Aree di edilizia residenziale in corso di completamento*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, prevalentemente normate come zone C1 nel PRG previgente e interessate da piani di lottizzazione, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto i limiti stabiliti dall'art. 3 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B.

All'interno di tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dalle Norme del previgente PRG; gli interventi di ampliamento, demolizione e riedificazione e di nuova edificazione devono quindi rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 3,5 mc/mq;
- tipologia edilizia ammesse: case isolate, in linea, a schiera;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 14,00 con non più di quattro piani fuori terra;
- distacchi dai confini m.7,0 ovvero in aderenza nel caso di edilizia a schiera;
- distanza minima dal ciglio delle strade m. 5,00 per strade fino a m. 7,00, m. 7,50 per strade da m. 7,00 a m. 13,00, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada dovranno essere lasciati, a richiesta del Comune, per spazio di parcheggio o sistemate opportunamente con piantumazione sempre verde;
- distanza minima assoluta tra le fronti degli edifici m. 14,00;

- rapporto di copertura massimo 0,40.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti per singolo permesso di costruire interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri sopra specificati.

Sono fatte salve e si intendono recepite nel PRG le previsioni dei piani esecutivi approvati ed in corso di attuazione.

#### Art. 21

##### *Sottozone B4 – Aree di edilizia residenziale pubblica in corso di completamento*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, prevalentemente normate come zone C2 nel PRG previgente e interessate da piani esecutivi, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto i limiti stabiliti dall'art. 3 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B.

All'interno di tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dalle Norme del previgente PRG; gli interventi di ampliamento, demolizione e riedificazione e di nuova edificazione devono quindi rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 3,50 mc/mq;
- tipologia edilizia ammesse: case isolate, in linea, a schiera;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 14,00 con non più di quattro piani fuori terra;
- distanza dai confini minima m. 7,00;
- distanza minima del ciglio stradale m. 5 per strade fino a m. 7,00; m. 7,50 per strade da m. 7,00 a m. 13,00. Gli spazi tra il fabbricato ed il confine della strada, a richiesta del Comune, dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio o opportunamente sistemate con piantumazione sempre verde;
- distanza minima assoluta tra gli edifici m. 10,00.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri sopra specificati.

Sono fatte salve e si intendono recepite nel PRG le previsioni dei piani esecutivi approvati ed in corso di attuazione.

#### Art. 22

##### *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: C 1 , Cla, C2, C3, e C4.

L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano attuativo esteso di norma, e salvo quanto di seguito specificato, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade o spazi pubblici o zone a diversa destinazione. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 12 mq per ogni cento metri cubi di costruzione, salvo quanto di seguito specificato per le zone C2 e C4; tali spazi dovranno essere accorpate in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 7,50, nei lotti coincidenti con una particella catastale già esistente alla data di adozione del PRG, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto degli indici di fabbricabilità e dei parametri specificati per ciascuna sottozona.

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.

Le strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 8,00 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 ricollegare 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 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 adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

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

E' fatto esplicito divieto di procedere al frazionamento catastale di terreni ricadenti nelle zone omogenee C se non a seguito della approvazione di piani esecutivi o comunque nei casi consentiti dalla legge.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, ove non diversamente indicato, 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 art. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m. 10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini, ove non diversamente indicato, va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione, nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la residenza.

#### Art.23

##### *Sottozone C1 – Aree di espansione residenziale già programmate*

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, classificate come zone C1 nel previgente PRG.

All'interno di tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dalle Norme del previgente PRG; gli interventi di ampliamento, demolizione e riedificazione e di nuova edificazione devono quindi rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 3,5 mc/mq;
- tipologia edilizia ammesse: case isolate, in linea, a schiera;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 14,00 con non più di quattro piani fuori terra;
- distacchi dai confini m.7,0 ovvero in aderenza nel caso di edilizia a schiera;
- distanza minima dal ciglio delle strade m. 5,00 per strade fino a m. 7,00, m. 7,50 per strade da m. 7,00 a m. 13,00, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada dovranno essere lasciati, a richiesta del Comune, per spazio di parcheggio o sistemate opportunamente con piantumazione sempre verde;
- distanza minima assoluta tra le fronti degli edifici m. 14,00; - rapporto di copertura massimo 0,40.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti per singolo permesso di costruire interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri sopra specificati. Sono fatte salve e si intendono recepite nel PRG le previsioni dei piani esecutivi approvati ed in corso di attuazione.

#### Art.24

##### *Sottozona Cl a, edilizia estensiva.*

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, classificate come zone Cl a nel previgente PRG e destinate ad edilizia estensiva.

All'interno di tali sottozone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dalle Norme del previgente PRG; gli interventi di ampliamento, demolizione e riedificazione e di nuova edificazione devono quindi rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 0,30 me/mq;
- tipologia edilizia ammesse: case isolate o a schiera;
- distanze dai confini uguale all'altezza massima e comunque non inferiore a m. 5,00;
- distanza minima dal ciglio stradale m. 5,00 per strade fino a m. 7,00; m. 7,50 per strade da m. 7,00 a m. 13,00;
- distanza minima assoluta fra le fronti degli edifici m. 10,00;
- altezza massima assoluta m. 8,00, per non più di due piani fuori terra; - rapporto massimo di copertura: 0,2;
- lotto minimo mq. 1.500, con lunghezza minima del fronte del lotto di m. 20,00.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti per singolo permesso di costruire interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri sopra specificati, ad eccezione del lotto minimo.

Sono fatte salve e si intendono recepite nel PRG le previsioni dei piani esecutivi approvati ed in corso di attuazione.

#### Art.25

##### *Sottozone C2 – Ambiti di perequazione*

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, specificamente destinate a soddisfare il nuovo fabbisogno di edilizia residenziale e di attrezzature.

Le previsioni del PRG per tale sottozona si attuano a mezzo di piani esecutivi estesi ad una superficie non inferiore a mq. 5.000 ovvero, se inferiore, alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. Estensioni inferiori possono essere autorizzate esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia compresa tra lotti già costruiti e sempre che la approvazione del piano non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle restanti porzioni di sottozona C2.

I piani vanno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq;
- b) rapporto di copertura non superiore al 50%;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 12.50 con non più di quattro piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
- d) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
- e) 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.
- f) area minima da cedere gratuitamente al comune, per attrezzature di interesse collettivo, non inferiore al 15 % dell'area complessiva dell'intervento; tale area deve essere obbligatoriamente individuata nell'ambito delle aree specificatamente campite negli elaborati di progetto come "Aree per attrezzature di interesse collettivo", anche se non contigue all'area da lottizzare.

Nel caso in cui il privato lottizzante si impegni a cedere gratuitamente al comune, una superficie superiore a quella specificata nel superiore punto f), l'indice di densità territoriale, calcolato con riferimento alla superficie complessiva dell'intervento, viene aumentato nella proporzione di 0.025 mc/mq per ogni punto percentuale in più rispetto al minimo del 15% e sino al 30%; nel caso di cessione di aree superiori al 30% e sino al 50% l'indice di densità territoriale è aumentato di 0,10 mc/mq per ogni punto percentuale in più rispetto al 30%.

Ove il Piano esecutivo sia esteso ad una superficie comprendente la viabilità indicata negli elaborati di zonizzazione, può prevedersi un diverso assetto della viabilità stessa, a condizione che la nuova organizzazione non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle aree contermini.

Trascorsi cinque anni dalla approvazione del PRG senza che siano stati attivati i meccanismi premiali sopra indicati ovvero lo siano stati in misura non superiore al 30% della potenzialità volumetrica complessiva, l'edificazione, con gli stessi indici e parametri sopra riportati, potrà

riguardare anche le zone di riserva enucleate negli elaborati di zonizzazione.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nel rispetto di un indice di densità fondiario non superiore a 0,75 mc/mq.

#### Art.26

##### *Sottozona C3, Aree di espansione edilizia semiestensiva*

Sono così classificate le aree, localizzate nella collina di Altarello, classificate come zone C3 nel previgente PRG e destinate ad edilizia semiestensiva. Nell'ambito di tale sottozona sono consentiti interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

All'interno di tali sottozone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dalle Norme del previgente PRG; gli interventi di ampliamento, demolizione e riedificazione e di nuova edificazione devono quindi rispettare le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria massima: 1,50 mc/mq.
- tipologia edilizia ammesse: case isolate, in linea ed a schiera; -
- distanza tra i confini minima: m. 5,00;
- distanza minima dal ciglio della strada: m. 5,00 per strade fino a m. 7,00; m. 7,50 per strade da 7,00 a 13,00 m.; gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio stradale a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio o opportunamente sistemate con piantumazione sempreverde;
- distanza assoluta tra gli edifici m. 10,00;
- altezze massime assolute m. 10,00 per un numero di piani fuori terra non superiori a tre;
- rapporto di copertura 0,40.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti per singolo permesso di costruire interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri sopra specificati.

Sono fatte salve e si intendono recepite nel PRG le previsioni dei piani esecutivi approvati ed in corso di attuazione.



## Art.27

*Sottozona C4 — Aree di edilizia residenziale sociale*

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, specificamente destinate a soddisfare il nuovo fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e privata.

Le previsioni del PRG per tale sottozona si attuano a mezzo di piano esecutivo, esteso all'intera sottozona, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq;
- b) rapporto di copertura non superiore al 50%;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 11,00 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
- d) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
- e) 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;
- f) area da cedere gratuitamente al comune per i servizi di cui al D.M.

2.04.1968 non inferiori a 12 mq per ogni 100 mc di costruzione.

Nel caso in cui il lottizzante si obblighi a prevedere l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale, per una percentuale non inferiore ad un terzo degli alloggi complessivi previsti nel piano di lottizzazione e comunque non inferiore al 30% della superficie residenziale realizzata, l'indice di densità territoriale massimo è elevato a mc/mq. 1,25 e le superfici per standard sono ridotte a 4,7 mq. per ogni 100 mc di costruzione.

Lo stesso indice è ulteriormente aumentato sino al valore massimo di 1,75 mc/mq. nel caso in cui il lottizzante si impegni a cedere gratuitamente al comune, oltre alle superfici per standard nella misura di 4,7 mq per ogni 100 mc di costruzione, una superficie pari ad un quarto della superficie complessiva dell'intervento; in questo caso l'indice di densità territoriale è calcolato con riferimento alla superficie complessiva dell'intervento.

Il comune può utilizzare tale aree per attuare meccanismi compensativi nei confronti di privati espropriandi; l'edificazione residenziale in tali aree è consentita nel rispetto di un indice di densità fondiaria non superiore a 2,00 mc/mq e dei parametri sopra specificati alle lett. c), d) ed e).

## Art. 28

*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 planivolumetrici 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.

Le previsioni relative a tali ambiti si attuano:

- per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso espropriazione per pubblica utilità ovvero cessione da parte dei privati proprietari nell'ambito di procedimenti compensativi o perequativi;
- attraverso l'affidamento in concessione a società ed imprese private;
- attraverso iniziativa privata da parte dei proprietari delle aree interessate, a condizione che si impegnino a garantire l'uso collettivo delle attrezzature e degli impianti realizzati.

Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

S - Attrezzature scolastiche

IC - Attrezzature religiose

V - Verde urbano e attrezzato

P - Parcheggi

Nel caso in cui all'interno delle aree destinate a servizi ricadano edifici di interesse storico, artistico o etnoantropologico, indicati con campitura di colore rosso nell'elaborato di zonizzazione a scala 1:2000, gli interventi edilizi ammessi, oltre alle eventuali opere interne occorrenti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso soprascriptificate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione integrale 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) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. 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 pubbliche e di interesse pubblico (IC) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.

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

All'interno delle aree di verde pubblico di maggiori dimensioni dovranno essere individuati gli ambiti dove pone 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 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, teatri all'aperto. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20, l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore 0.3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

E' altresì consentita la 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 2,5 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 di tali zone 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. Nella realizzazione di parcheggi di superficie 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.

Per consentire la sosta di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, nella aree destinate a parcheggi o verde,

possono essere istituite aree attrezzate comunali, riservate alla sosta temporanea ed al parcheggio di tali mezzi, ovvero possono autorizzarsi privati alla realizzazione e alla gestione di tali aree.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area negli elaborati di zonizzazione hanno valore generalmente prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece essere variate nel caso di realizzazione, diretta o in concessione, da parte del comune, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo e nel rispetto delle procedure stabilite dalle norme, senza che 66 costituisca variante allo strumento urbanistico.

Gli indici ed i parametri soprascriptificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo; possono per il motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.

Gli spazi vincolati per la realizzazione degli standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968 all'interno dei Piani di lottizzazione approvati e già ceduti al comune potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nel Piano di lottizzazione, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione del PRG e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.

#### Art.29 *Zone D*

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

In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone:

- a) sottozona D1 aree per insediamenti artigianali, piccolo-industriale e commerciali;
- b) sottozona Dc aree miste per insediamenti commerciali e residenze. I piani attuativi nelle suddette zone possono essere sia di iniziativa privata che pubblica.

Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D possono essere localizzati, previa autorizzazione regionale, Piani di Insediamento Produttivo (PIP).

L'attuazione all'interno delle zone D può avvenire anche mediante piani di lottizzazione convenzionata, redatti ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/1996, d'iniziativa dei privati o di consorzi di imprese artigiane che

dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate, ovvero ad iniziativa di consorzi o cooperative di operatori che ne chiedano l'assegnazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 30/1997. Ai piani di lottizzazione si applicano in questo caso le disposizioni normative previste dal secondo comma dell'art. 15 della L.R. 34/1996.

Sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione in lotti già dotati delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei parametri di seguito specificati per ciascuna sottozona.

Sono fatte salve e si intendono recepite nel PRG le previsioni dei piani esecutivi approvati ed in corso di attuazione.

#### Art.30

##### *Zone D1 - Aree produttive esistenti*

Sono così classificate le aree, localizzate ad est del centro abitato, già interessate dalla presenza di impianti industriali ed artigianali realizzati in attuazione del previgente PRG, ed in massima parte già classificate come zone D1, nonché altre piccole aree localizzate a valle del centro urbano già parzialmente interessate da impianti produttivi e commerciali.

All'interno di tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dalle Norme del previgente PRG per le zone D1, che di seguito si trascrivono:

- a) densità fondiaria massima: 1,50 me/mq;
- b) distanza dai confini minima m. 10,00;
- c) distanza minima dal ciglio delle strade interne alla zona m. 10,00;
- d) distanze minime a strade extraurbane secondo il disposto del D.I. 01.04.1968 n. 1404;
- e) distanza minima assoluta tra gli edifici m. 20,00;
- f) altezza massima assoluta m. 9.00, salvo impianti ed attrezzature speciali;
- g) rapporto di copertura nei lotti inferiori a mq. 2000 pari a 0,50; per i lotti superiori a mq. 2000 il rapporto è fissato a 0,40;
- h) lotto minimo mq. 1.000;
- i) le aree a verde pari ad 1/10 della superficie scoperta del lotto.

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico e parcheggi (escluso le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a poli insediativi. Tali aree, nel caso di edificazione per singola concessione, devono essere previste sul fronte stradale e cedute gratuitamente al comune.

## Art.31

*Zone DC - Aree miste*

Sono così classificate le aree, localizzate ad est del centro abitato, già classificate come zone DCM dal previgente PRG,

All'interno di tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dalle Norme del previgente PRG, che di seguito si trascrivono:

- densità edilizia fondiaria: 2,50 mc./mq.;
- tipologie edilizie ammesse: case a blocco;
- distanza dai confini non inferiore a m. 7,00;
- distanza minima dal ciglio della strada m. 5,00 per strade fino a m. 7,00; m. 7,50 per strade da 7,00 a 13,00 m.; gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio stradale a richiesta del Comune dovranno essere lasciate per spazio di piantumazione sempre verde;
- distanza minima assoluta tra gli edifici metri 14,00;
- altezza massima assoluta m. 11,00 da misurare lungo il fronte prospettico e la strada pubblica per un numero di piani fuori terra non superiore a tre; in caso di utilizzo di piani destinati a parcheggi questi non rientrano nel computo dei volumi;
- rapporto di copertura max 0,50 mq./mq.;
- rapporto tra volume residenziale e commerciale 1,20.

Dovranno essere previste attrezzature, per le zone commerciali, pari a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di intervento di cui la meta destinata a parcheggio in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della legge 765.

## Art. 32

*Agglomerato A.S.I.*

Rientra in tale classificazione una vasta area sita nella località Grottadacqua in prossimità della S.S.V. Agrigento-Caltanissetta. Le attività edilizie all'interno di tale area sono regolamentate dal Piano Regolatore dell'ASI di Caltanissetta, approvato con D.P. n. 670 del 7.6.2006.

## Art. 33

*Zone E – Territorio esteso*

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 e E2.

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 alla semicarreggiata di competenza del demanio armentizio.

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.10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

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 interposte aree di proprietà aliena o strade pubbliche, ad eccezione delle strade vicinali ovvero di quelle realizzate attraverso l'espropriazione ed il frazionamento di fondi unitari.

Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo e comunque al di fuori dei casi previsti dalla legge.

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 del PRG, 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 singolo permesso di costruire.

Le coperture a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione; sono viceversa da assimilare a fabbricati rurali le serre stabili, realizzate con strutture stabilmente infisse al suolo.

All'interno delle zone di verde agricolo ricadono taluni manufatti di particolare interesse storico-documentativo identificati nella zonizzazione di progetto con una apposita simbologia (cerchietto rosso), ai quali si applicano le disposizioni specificate nell'articolo 12, relativo alle zone A. 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. 34

##### *Sottozone E1 - Aree agricole*

Sono le parti di territorio comunale essenzialmente destinate alla produzione agricola e zootecnica.

Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, serre stabili, 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 5 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 7,50 metri con non più di due elevazioni fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato nel 5% dell'area impegnata per l'intervento; tale limite può essere derogato, comunque sino al limite superiore del 50% dell'area impegnata, nel caso in cui venga dimostrata, attraverso un piano di aziendale, la necessità del superamento dei limiti fissati e a condizione che l'iniziativa sia assunta dal proprietario coltivatore diretto o agricoltore a titolo principale o da figure giuridiche assimilabili.

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 e di lavorazione di prodotti della agricoltura locale, impianti di sfruttamento di risorse idriche o di fonti energetiche naturali, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78 e succ. mod. ed integr.;



gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, 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 produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni nell'ambito di quelle ammesse nella sottozona El, allorché siano trascorsi almeno 10 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, 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 di m. 5 dai confini e dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.7,00 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 utile e comunque all'1,5% dell'area complessivamente impegnata; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campi 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 locale 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, se non nei casi previsti dalla legge;

e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare 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 agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un 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 delle masserie e degli edifici di particolare interesse storico ambientale indicati negli elaborati progettuali.

La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente; sono consentiti spostamenti, giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico, purché l'area di sedime coincida almeno in parte con quella del fabbricato da demolire.

g) 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;

h) interventi di tipo idraulico-forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio;

i) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;

l) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

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, anche in aderenza tra loro purché non comunicanti, 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.

Nell'ambito delle zone El è enucleata una area, ubicata nella frazione di Grottadacqua, nella quale dovranno essere preferenzialmente localizzati gli impianti per la produzione di energia da fonti alternative, da realizzare nel rispetto degli indici e parametri stabiliti nel precedente punto a).

Per motivate ragioni tali impianti potranno essere localizzati anche in altre parti delle zone El.

## Art. 35

*Sottozone E2 - Aree agricole vulnerabili*

Sono le parti del territorio destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, nelle quali, in relazione alle particolari caratteristiche geomorfologiche ovvero per la presenza di elementi di interesse naturalistico, storico o paesaggistico, vanno perseguiti obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica e di equilibrio ecologico e naturale.

All'interno delle zone E2 rientrano per intero le aree di interesse paesaggistico perimetrate nel Piano paesaggistico dell'ambito di Caltanissetta, suddivise nei livelli di tutela 1, 2 e 3.

Nelle sottozone E2, oltre alle attività di coltivazione del terreno, praticate con tecniche che non comportino trasformazioni irreversibili delle caratteristiche geomorfologiche dei terreni, 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; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 5,50 metri con non più di una elevazione fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato in 3/100 dell'area impegnata per l'intervento;
- b) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali e turistici;
- c) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0,015 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.10, e di m. 15 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.4,50 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a uno;
- d) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare 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 agrituristiche, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda;

e) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali esistenti, 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;

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

Nel caso di fondo agricolo ricadente parte in zona E1 e parte in zona E2 è consentito l'asservimento delle superfici delle particelle catastali nella loro interezza, nel rispetto degli indici di ciascuna zona, ma in tal caso l'ubicazione di qualsiasi tipo di costruzione va posta nella zona E1.

Nelle zone E2 sottoposte nel Piano Territoriale paesistico della provincia di Caltanissetta a tutela paesaggistica di livello 1 e 2 l'edificazione di cui ai precedenti punti da a) ad f) è consentita nel rispetto del carattere insediativo rurale; nelle aree di livello 3 è vietata qualsivoglia attività edilizia, ad eccezione degli interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistica - ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione del patrimonio edilizio esistente e dei Beni culturali.

#### Art. 36

##### *Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale*

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di livello generale, pubblici o privati di interesse pubblico.

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 privata, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura.

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:

F 1 - Attrezzature cimiteriali.

F2 - Impianti tecnici urbani.

F3 – Attrezzature amministrative e socioculturali

F4 – Distributori di carburante.

F5 – Attrezzature sportive

F6 – Attrezzature sociosanitarie.

#### F - Attrezzature collettive (generiche)

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.

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

**F1 - Attrezzature cimiteriali.** La attività edificatoria all'interno delle nuove aree cimiteriali 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 succ. mod.

All'interno del cimitero esistente è prescritta la conservazione ed il restauro delle strutture edilizie e delle cappelle funerarie di interesse storico architettonico realizzate in data antecedente al 1940.

**F2 – Impianti tecnici urbani.** 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 di potabilizzazione, impianti per la depurazione delle acque di scarico, impianti di sollevamento liquami, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, cabine elettriche, impianti solari e fotovoltaici, discariche di materiali inerti e piazzole di stoccaggio di rifiuti solidi, canili municipali, depositi comunali, aree attrezzate per la protezione civile, uffici etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

**F3 – Attrezzature amministrative e socioculturali.** All'interno di tali zone è consentita la realizzazione di edifici 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, destinati ad attrezzature amministrative, sociali, culturali e del tempo libero. Nell'ambito delle sottozone F3 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.

**F4 – Distributori di carburanti.** Nelle zone F4 possono essere autorizzate opere di ristrutturazione e completamento degli impianti esistenti anche finalizzate allo svolgimento di attività collaterali a quella principale, purché ammesse dalla normativa vigente, con un rapporto di copertura, nel caso di realizzazione di nuovi volumi, comunque non superiore ad 1/20 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. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato, oltre che al rispetto delle specifiche norme legislative, anche alla verifica della mancanza di pregiudizio per il traffico viabilistico e per la funzionalità delle aree residue comprese nello stesso ambito del PRG.

**F5 – Attrezzature sportive.** All'interno di tale zona è consentita la realizzazione delle opere autorizzate con D.A. n. 95 del 7.03.2001.

**F6 – Attrezzature sociosanitarie.** All'interno di tale zona è consentita la realizzazione di edifici con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10, destinati ad attrezzature sociali e sanitarie. Nell'ambito delle sottozone F6 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.

**F- Attrezzature generiche.** In tali zone sono consentite attività connesse al tempo libero ed allo sport, ovvero al commercio su aree pubbliche; le eventuali costruzioni ammesse devono rispettare un indice di densità non superiore a 2,00 mc/mq.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna sottozona 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, attraverso l'approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio comunale, senza che costituisca variante allo strumento urbanistico. Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione da parte di soggetti privati.

Parimenti gli indici ed i parametri soprascriptificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece motivatamente essere derogati, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.

Sono comunque fatti salvi i progetti riguardanti le zone F, anche di massima, già approvati alla data di adozione del PRG.

#### Art. 37

##### *Zone Fp – Parco urbano*

Nella sistemazione e manutenzione del parco 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 evidenzii 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.

#### Art. 38

##### *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 ancorché campiti con simboli funzionali diversi.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione delle pavimentazioni, di rifacimento e la diversa sistemazione delle finiture stradali,

l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano e di segnaletica stradale e pubblicitaria.

#### Art. 39

##### *Nuova viabilità<sup>y</sup> extraurbana e verde stradale*

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

In particolare è ammessa, oltre alla variazione planimetrica, la realizzazione di opere di presidio, fossi di guardia, rilevati stradali, elargimenti in curva, al di fuori del sedime stradale indicato nel Piano, senza che questo costituisca variante, purché tutte le opere stradali siano comunque comprese entro la fascia di rispetto stradale calcolata in conformità a quanto stabilito dal Codice della strada e misurata con riferimento al tracciato indicato negli elaborati del 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 soprspecificati può essere attestata la conformità del progetto stradale allo strumento urbanistico vigente.

Sono fatti salvi, ancorché non riportati nella zonizzazione del PRG, i progetti di nuova viabilità che, alla data di adozione del Piano, 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 spartitraffico, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la piii 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.

#### Art. 40

##### *Vincoli di inedificabilità*

Negli elaborati di piano 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. In particolare, nelle aree comprese entro un raggio di m. 150 attorno al muro perimetrale del cimitero esistente sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti sono consentiti, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 della L. 166/2002, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

Lungo le faglie geologiche individuate negli elaborati di progetto e per una fascia di m. 5 per lato, qualunque sia la destinazione di zona, è vietata qualsivoglia attività edilizia.

Analogo divieto si applica nelle aree interessate da dissesti geomorfologici (frane e crolli) indicate negli elaborati di progetto, nonché nelle aree che, per le loro caratteristiche geomorfologiche o ambientali, sono indicate come "verde urbano di tutela".

#### Art. 41

##### *Riserva naturale del Lago Soprano*

Nel perimetro della Riserva Naturale Orientata "Lago Soprano" l'ambiente è conservato nella sua integrità e cioè nella totalità dei suoi attributi naturali tanto nell'individuabilità dei popolamenti biologici che nella loro interdipendenza.

Le attività di qualsiasi tipo e natura all'interno delle aree di riserva e di prereserva sono regolate rispettivamente dal Piano di sistemazione di competenza dell'Ente gestore della riserva e dal Piano di utilizzazione che dovrà essere redatto dalla Amministrazione comunale nel rispetto delle specifiche indicazioni normative, legislative e regolamentari.

#### Art. 42

##### *Vincoli e prescrizioni particolari*

Anche quando non visualizzati negli elaborati di zonizzazione occorre tener conto, nella gestione del Piano, della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi:

**A) Vincolo di tutela degli acquiferi.** Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.L.vo 152/2006 e s.m.i, 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 nella norma sopracitata. 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.

**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 svolgano 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 e ferroviarie.** 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 del PRG, dovrà procedere alla ripermimetrazione del centro abitato, facendo coincidere quest'ultimo con il perimetro esterno delle aree classificate zone A, B, C, D, F e servizi.

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753 è altresì istituita una fascia di rispetto della linea ferrata dell'ampiezza di metri trenta dal

limite della zona di occupazione della più vicina rotaia; all'interno di tale fascia l'attività urbanistica è regolamentata dalla stessa legge.

**D) Vincolo paesaggistico.** Nelle parti del territorio sottoposte a vincolo paesaggistico, nelle more della definitiva approvazione del Piano Paesaggistico d'ambito, l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, che lo rilascia nel rispetto delle indicazioni normative contenute nello stesso piano in relazione al livello di tutela (1, 2 o 3) entro il quale l'area ricade.

**D) Vincolo archeologico diretto.** Nelle parti del territorio sottoposte al vincolo archeologico diretto, in applicazione del vigente Codice dei Beni culturali e per effetto di specifici atti amministrativi di vincolo, è fatto divieto di eseguire nuove costruzioni, impianti e in genere opere di qualsiasi specie anche se di carattere provvisorio. Possono essere autorizzate dal Soprintendente ai Beni Culturali ed Ambientali le sole reti per impianti di pubblica utilità quali quelle per acquedotti, fognature illuminazione, telefono purché siano realizzate mediante condotti sotterranei, ad opportuna profondità sotto gli attuali piani di campagna e nel rispetto del sottosuolo archeologico; è altresì fatto divieto di eseguire modifiche a costruzioni, impianti in genere, ad opere esistenti anche se di carattere provvisorio senza l'autorizzazione del Soprintendente ai Beni Culturali ed Ambientali, il quale può concederla fissandone le condizioni, compatibilmente con il rispetto dell'ambiente archeologico e purché le modifiche non comportino aumento di volume o di altezza; è fatto divieto infine di modificare i tipi e le forme tradizionali di colture, nonché di usare, per la lavorazione di terreni i mezzi meccanici, senza l'autorizzazione del Soprintendente ai Beni Culturali ed Ambientali, il quale può concederla fissandone le condizioni compatibilmente con la salvaguardia del sottosuolo archeologico.

**E) Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Nelle parti di territorio soggette a vincolo archeologico indiretto e di interesse architettonico o etnoantropologico, ai sensi del vigente Codice dei [BB.CC.AA.](#), si applicano le disposizioni specificate nei relativi Decreti di vincolo. L'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano in queste aree, ove ammessa, è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. **F) Vincolo idrogeologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

**G) 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-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, nonché realizzare scavi e costruzioni edilizie a distanza inferiore a m. 10.

**I) 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 e con le procedure previsti dal D.Lvo.L. 27.07.1945, n.475 e succ. modifiche ed integrazioni e con l'autorizzazione in esso prevista.

**L) Aree a rischio idraulico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a rischio idraulico e nei siti di attenzione si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.

**M) Aree a rischio geomorfologico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a rischio geomorfologico si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.

**N) Beni confiscati.** Nelle aree ed immobili sottoposti a sequestro o confisca in applicazione della legislazione nazionale vigente, a prescindere dalle destinazioni indicate nel piano, si applicano le disposizioni e le destinazioni d'uso specificatamente indicate per ciascun bene nel relativo decreto di confisca.

#### TITOLO IV

### MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

#### Art. 43

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

Gli interventi previsti nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni convenzionate riguardanti le zone A, B, C e D, in aree non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità<sup>y</sup> 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 comparti edilizi 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.

#### Art. 44

##### *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 e le norme stabilite 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 nel PRG.

#### Art. 45

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

I servizi residenziali e le attrezzature di interesse generale, a meno che non sia diversamente specificato nei precedenti articoli, 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 o collettivo delle attrezzature realizzate e a non alienarle senza il consenso dell'Amministrazione.

Nelle aree vincolate dal PRG 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, purché 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 stabili ne 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.

La acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici ovvero a viabilità e spazi pubblici, oltre che attraverso la espropriazione per pubblica utilità ovvero la cessione volontaria a scomputo degli oneri, può avvenire attraverso procedure compensative.

In particolare può prevedersi la assegnazione al privato espropriando, a fronte della cessione dell'area, di un'altra area di proprietà pubblica

compresa in aree edificabili del PRG, in misura determinata in base al valore venale degli immobili ceduti.

E' altresì ammesso, a fronte della cessione gratuita dell'area, il trasferimento dei diritti edificatori su aree, di proprietà dello stesso privato o di altri privati consenzienti, comprese nelle sottozone C 1 a, C2, C3 e C4 del PRG, in misura determinata in base al valore venale delle aree cedute. In questo caso l'indice di densità stabilito dal PRG per ciascuna sottozona può essere aumentato nella proporzione di 0.0005 me/mq per ogni mq. di area ceduta e comunque per una percentuale non superiore al 20% rispetto all'indice di densità fissato in ciascuna sottozona.

#### Art. 46

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

In tutte le zone omogenee di PRG, ad eccezione delle aree sottoposte a vincoli di inedificabilità discendenti dalle 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, oltre che nelle zone specificamente indicate dal piano, 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.

#### Art. 47

##### *Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei*

Nella attuazione del piano vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- va prevista la perfetta impermeabilizzazione della rete fognaria a protezione delle falde acquifere e dei corsi d'acqua;
- 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.

Negli interventi trasformativi sugli edifici esistenti, compatibilmente con le esigenze di sicurezza statica, e nelle nuove costruzioni, nonché nelle sistemazioni esterne, ove non vietato dalle presenti norme, può essere prevista la realizzazione di parcheggi sotterranei.

#### Art. 48

##### *Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento*

Al fine di ridurre i consumi energetici ed i livelli di inquinamento dell'aria e delle acque, le presenti norme favoriscono l'utilizzo di materiali non inquinanti e non dannosi e contribuiscono alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche dell'abitato.

E' prescritto, in particolare, l'uso di materiali che non provochino danni all'ambiente, persone o cose. In particolare, i materiali da costruzione dovranno:

- essere radioattivamente sicuri;
- essere idonei dal punto di vista elettromagnetico, non permettendo conduzione e accumulo di elettricità statica, né emettendo campi elettrici nocivi di alcun tipo;
- essere resistenti a batteri, virus, muffe ed altri microrganismi nocivi;
- disporre nel loro complesso di buone proprietà di assorbimento dei suoni.

Sono esplicitamente vietati:

- amianto e prodotti che lo contengono (DPR 24.05.88, n.215);
- policlorobifenili e policlorotriifenili, nonché impianti, apparecchi e fluidi che li contengono (DPR 24.05.88, n.216);
- materiali realizzati da clorofluorocarburi (CFC), contenuti in alcuni materiali isolanti come poliuretano e poliestere;
- materiali che emettono formaldeide (HCHO), sostanza cancerogena emessa da schiume isolanti a base di urea-formaldeide, alcune colle, fibroresine, tessuti e carte per arredo, prodotti per le piante;
- preservanti per il legno contenenti fenoli, altamente tossici.

Nella costruzione o ristrutturazione di edifici di proprietà pubblica (o di interesse pubblico) è fatto obbligo di utilizzare materiali riciclati e/o riciclabili ed a basso costo energetico, ogni qualvolta risulti possibile e conveniente sotto il profilo economico e prestazionale.

#### Art. 49

##### *Norme per l'incentivazione del risparmio energetico*

Al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi della politica



energetica comunitaria e nazionale, di promuovere il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di comfort ambientale nonché di favorire la sicurezza sismica degli edifici pubblici e privati, non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva:

- a) i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente i 30 centimetri nel caso di nuove costruzioni ed i 50 centimetri nel caso di recupero di edifici esistenti, fino ad un massimo di ulteriori 20 centimetri;
- b) i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente la misura media di 25 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 10 centimetri;
- c) le maggiori altezze interne nette dei vani di units residenziali, nella parte eccedente le misure minime di metri 2,70 e di metri 2,40 previste dal regolamento edilizio comunale, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano, compatibilmente con il rispetto delle norme specificate per ciascuna modalità di intervento, anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché ai fini del calcolo della superficie a parcheggio ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765, così come integrata e modificata dalla legge 24 marzo 1989, n. 122. Si applicano, inoltre, in deroga alle altezze massime previste nelle presenti norme.

In aggiunta agli sgravi tariffari e fiscali consentiti dalla normativa vigente, per gli interventi edilizi che prevedano forme di risparmio energetico che rispettano determinati livelli di prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale, attestati da idonea certificazione, pile) essere prevista la riduzione del contributo di concessione in misura non superiore al 20 per cento.

#### Art. 50

##### *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.

---

**TITOLO V**  
**NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

**Art. 51**

*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 esse non specificato, alle disposizioni della L.R. 22.12.1999, n. 28 e del D.P.R.S. 11.07.2000 e succ. mod. ed integr.

**Art. 52**

*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 perseguimento delle finalità di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 28/99 nel rispetto delle Direttive contenute nel D.P.R.S. 11.07.2000 e s.m.ed i..

**Art. 53**

*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 - A, B e C- 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 e di quanto specificato negli articoli successivi.

Nelle Zone Territoriali Omogenee D è consentito l'insediamento di medie e grandi strutture, nonché di centri commerciali, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi. Nelle zone D l'insediamento di esercizi di vicinato è consentito solo se all'interno di centri commerciali, ovvero se complementare ad altre attività produttive.

Al di fuori delle zone così come sopra indicate non sono consentiti insediamenti stabili di esercizi commerciali al dettaglio. Sono fatte

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

#### Art. 54

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

Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nel centro storico e nelle aree commerciali centrali, coincidenti con le zone A, **BO** e **B1** 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; 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.

#### Art. 55

##### *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 e calcolata distintamente:

- per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire e 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 e 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 it 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 A e BO e BI.

Nel caso di cui al precedente punto 1) non e richiesta la disponibilità di aree a parcheggio pertinenziale, ne e 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, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture private operanti nelle immediate vicinanze.

In aggiunta ai parcheggi pertinenziali per la clientela di cui al presente articolo vanno previsti, nel caso di apertura di esercizi commerciali in locali di nuova realizzazione, i parcheggi privati nella misura stabilita dalla L. 765/1967 e s.m. ed i. nonché, ove ricorrano le condizioni, i parcheggi pubblici stabiliti dal D.M. 2/04/1968.

#### Art. 56

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

Il rilascio delle autorizzazioni in ordine alla richiesta di apertura di esercizi di vicinato, ove richiesto ai sensi delle leggi vigenti, deve perseguire i seguenti obiettivi generali:

- 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.

*Art. 57**Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita*

I criteri di rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita previsti dall'articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nell'ambito del territorio comunale devono ispirarsi ai seguenti principi: - perseguire un processo di modernizzazione del sistema distributivo locale;

- assicurare garanzie di concorrenzialità tra le diverse forme distributive; - mirare al mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità;
- promuovere l'equilibrato sviluppo delle medie strutture di vendita nelle diverse parti del territorio comunale;
- svolgere una funzione di tutela delle piccole e medie imprese commerciali, stante il loro grado di radicamento sul territorio comunale ed il ruolo da queste svolte sotto il profilo dello sviluppo dell'occupazione di manodopera locale.

L'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione dei settori merceologici, l'ampliamento della superficie di vendita degli esercizi commerciali rientranti nei limiti dimensionali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, sono subordinati al rilascio di un'autorizzazione comunale sulla base dei criteri stabiliti nella normativa vigente.

*Art. 58**Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita*

Il procedimento per ottenere l'autorizzazione all'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione di settore merceologico, l'ampliamento della superficie di vendita nei limiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), di una media struttura di vendita in base a quanto previsto dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, è regolamentato con apposita deliberazione consiliare assunta in conformità alle disposizioni normative vigenti.

Il rilascio della autorizzazione amministrativa per le grandi strutture di vendita dovrà altresì avvenire nel rispetto delle procedure fissate nella Circolare dell'Assessorato Cooperazione n. 876 del 29/04/2002 e succ. mod., ove applicabili.

## Art. 59

*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. 60

*Limitazioni per gli esercizi commerciali*

L'esercizio di attività commerciali all'interno delle zone A, 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' esplicitamente 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 del vigente Codice dei beni culturali. Tali strutture vanno rimosse se esistenti.

## Art. 61

*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, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.



## TITOLO VI NORME TRANSITORIE

### Art. 62

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

Sono fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, purché 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, qualunque sia la destinazione urbanistica indicata nel PRG, i piani di lottizzazione approvati alla data di adozione del Piano, a condizione che i relativi lavori vengano iniziati entro tre anni dalla stessa data.

### Art. 63

#### *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.

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

## TITOLO VII

**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE INTERESSATE DAL  
PIANO PAESAGGISTICO**

## Art. 64

*Norme generali*

Nella aree qualificate come “beni paesaggistici” regolamentate dal Piano Paesaggistico vigente, si applicano le previsioni della Variante generale del PRG con le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano paesaggistico.

In tali aree la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione del parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

## Art. 65

*Elaborati integrativi*

Gli elaborati costituenti il PRG, elencati nell'art. 2 delle presenti norme, sono integrate come segue:

- 1bis      Relazione integrativa
- 12 bis    Norme Tecniche di Attuazione integrative

## Art. 66

*Aree con livello di tutela 1**Norme generali*

In tali aree la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione del parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Nelle aree individuate quali zone E dal PRG, è consentita la realizzazione di edifici in zona agricola da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo

dei fondi nel rispetto del carattere insediativo rurale, nonché le eventuali varianti al PRG ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi in deroga alle disposizioni di cui all'art. 22 l.r. 71/78, così come previsto dagli artt. 35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i.

I provvedimenti abilitativi recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo VII con le previsioni e le limitazioni riportate di seguito per le diverse aree.

#### Art.67

##### *Aree con livello di tutela 1*

##### *Centro storico di Serradifalco. Indirizzi*

- Conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio di pregio, mirata al recupero del significato e del ruolo della città e del rapporto città – Lago Soprano;
- mantenimento dei margini della città. E' da salvaguardare la forma urbana e il rapporto consolidatosi nel tempo tra città e paesaggio dello specchio d'acqua stagionale, e valorizzazione dell'area del parco urbano;
- assicurare la fruizione delle vedute e del panorama;
- tutela delle emergenze geologiche e geomorfologiche;
- conservazione dell'emergenza ambientale del sistema dei tre laghi originari, di cui solo il lago Cuba (o Soprano, Riserva Naturale) è attualmente alimentato.

#### Art.68

##### *Aree con livello di tutela 1*

##### *Paesaggio dei territori coperti da vegetazione di interesse forestale (vegetazione forestale in evoluzione di cui al D.Lvo 227/01).*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- salvaguardia dei valori ambientali e percettivi del paesaggio e delle

singolarità geomorfologiche e biologiche;

- conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali, al fine del potenziamento della biodiversità;
- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente “sistema naturale - sottosistema biotico”, dando priorità agli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica;
- mitigazione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico;
- mantenimento e riqualificazione della viabilità esistente;
- rimozione dei detrattori ambientali con il recupero ambientale e la rinaturalizzazione con i caratteri paesistici ed ambientali originari.

#### Art. 69

##### *Aree con livello di tutela 1*

##### *Paesaggio agricolo dei fiumi, torrenti e valloni e dei territori tutelati*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- protezione e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio dell'ecosistema e riconoscimento del suo ruolo di tutela ambientale nelle aree marginali;
- conservazione della biodiversità delle specie agricole e della diversità del paesaggio agricolo; le innovazioni della produzione agricola devono essere compatibili con la conservazione del paesaggio agrario e con la tradizione locale;
- tutela dell'agricoltura da fattori di inquinamento antropico concentrato (scarichi idrici, depositi di inerti, industrie agroalimentari, etc.);
- impiego di tecniche colturali ambientalmente compatibili per la riduzione del carico inquinante prodotto dall'agricoltura e dalla zootecnia;
- evitare l'eliminazione degli elementi di vegetazione naturale presenti o prossimi alle aree coltivate (siepi, filari, fasce ed elementi isolati arborei o arbustivi e elementi geologici rocce, timponi, pareti rocciose e morfologici

scarpate, fossi), in grado di costituire habitat di interesse ai fini della biodiversità;

- preferire nelle aree agricole, ai fini della localizzazione di impianti tecnologici, nel rispetto della normativa esistente, zone già urbanizzate (aree per insediamenti produttivi, aree produttive dismesse) e già servite dalle necessarie infrastrutture;
- garantire che gli interventi tendano alla conservazione dei valori paesistici, al mantenimento degli elementi caratterizzanti l'organizzazione del territorio e dell'insediamento agricolo storico (tessuto agrario, nuclei e fabbricati rurali, viabilità rurale, sentieri);
- garantire che le nuove costruzioni siano a bassa densità, di dimensioni contenute, tali da non incidere e alterare il paesaggio agro-pastorale e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale;
- conservazione dei nuclei storici rurali, mantenendo inalterati il tessuto edilizio originario, la tipologia edilizia e i caratteri costruttivi tradizionali;
- riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico rurale, anche ai fini dello sviluppo del turismo rurale e dell'agricoltura e individuazione di itinerari e percorsi per la fruizione del patrimonio storico culturale.

#### Art. 70

##### *Aree con livello di tutela 2*

##### *Norme generali*

In tali aree la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione del parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Nelle aree individuate quali zone E dal PRG è consentita la realizzazione di edifici in zona agricola da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nonché delle attività connesse all'agricoltura, nel rispetto del carattere insediativo rurale.

Sono invece vietate eventuali varianti al PRG previste dagli artt.35 della

L.R. 30/97, 89 della L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 della L.R. 22/96 e s.m.i.

I provvedimenti abilitativi recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo VII con le previsioni e le limitazioni riportate di seguito per le diverse aree.

Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità.

Le aree con livello di tutela 2) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

#### Art. 71

##### *Aree con livello di tutela 2*

##### *Aree archeologiche di Grotta d'Acqua*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- tutela delle aree archeologiche secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia" e dalle prescrizioni e limitazioni di cui ai rispettivi decreti e dichiarazioni di vincolo;
- miglioramento della fruizione pubblica dell'area archeologica;
- tutela delle relazioni visive e ambientali con la definizione di adeguate aree di filtro nei confronti della trasformazione antropica delle aree.

In queste aree non è consentito:

- attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i.;

- 
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni, ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili, escluso quelli destinate all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti;
  - realizzare cave;
  - realizzare serre;
  - realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e materiale di qualsiasi genere;
  - effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici.
- a naturalistica.

Art. 72

*Aree con livello di tutela 3*

*Norme generali*

In tali aree la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione del parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistica ambientale, è esclusa ogni edificazione.

Nelle aree individuate quali zone E, non è consentita la realizzazione di edifici. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti al PRG ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i.

Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali.

I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi

Locali del Piano paesaggistico.

Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità.

Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

#### Art. 73

##### *Aree con livello di tutela 3*

##### *Aree archeologiche*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- restauro dei beni archeologici;
- tutela del patrimonio e del paesaggio archeologico;
- miglioramento della fruizione pubblica dell'area archeologica;
- tutela delle aree archeologiche secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia" e dalle prescrizioni e limitazioni di cui ai rispettivi decreti e dichiarazioni di vincolo se più restrittive.

In queste aree non è consentito:

- attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i.;
- eseguire scavi, ad eccezione di quelli a fini archeologici da eseguire sotto il diretto controllo della Soprintendenza BB.CC.AA.;



- 
- realizzare infrastrutture e reti;
  - realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti;
  - realizzare nuove costruzioni e aprire nuove strade;
  - realizzare cave;
  - realizzare serre.

#### Art. 74

##### *Aree con livello di tutela 3*

##### *Paesaggio naturale/seminaturale delle aree e siti di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico-ambientale*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- tutela delle emergenze geologiche e biologiche;
- conservazione delle formazioni vegetali e la prevenzione dagli incendi;
- attuare la conservazione del patrimonio naturale esistente attraverso il monitoraggio e la manutenzione e favorire interventi di rinaturalizzazione e di sostituzione delle specie vegetali alloctone con specie autoctone, al fine del potenziamento della biodiversità;
- favorire la formazione di ecosistemi vegetali stabili in equilibrio con le condizioni dei luoghi, ai fini della salvaguardia idrogeologica, del mantenimento o costituzione di habitat in un'ottica integrata di consolidamento delle funzioni ecologiche e protettive.

In queste aree non è consentito:

- attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i.
- realizzare nuove costruzioni e l'apertura di strade e piste, ad eccezione di

quelle necessarie al Corpo Forestale per la migliore gestione dei complessi boscati e per le proprie attività istituzionali;

- realizzare infrastrutture e palificazioni per servizi a rete;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati al consumo domestico e aziendale e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti;
- realizzare cave

#### Art. 75

##### *Aree con livello di tutela 3*

##### *Paesaggio delle aree boscate e della vegetazione assimilata*

##### *(Popolamenti forestali naturali o artificiali, vegetazione ripariale)*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- potenziamento delle aree boscate, progressivo latifogliamento con specie autoctone;
- conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali, al fine del potenziamento della biodiversità;
- utilizzo dell'ingegneria naturalistica per qualunque intervento sui corsi d'acqua e sulle aree di pertinenza;
- manutenzione del patrimonio naturale (vegetazione delle rupi, macchia, formazioni boscate naturali ed artificiali);
- tutela degli elementi geomorfologici, dei torrenti e dei valloni, delle emergenze idrologiche e biologiche;
- valorizzazione delle aree boscate anche in funzione ricreativa;
- miglioramento della fruizione pubblica e recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione di itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali;

- tutela, recupero e valorizzazione delle emergenze naturali e culturali (architetture isolate, percorsi storici, aree archeologiche, nuclei rurali), con un loro inserimento nel circuito turistico, culturale e scientifico;
- rimozione dei detrattori ambientali lungo l'alveo dei torrenti, con il recupero ambientale e la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua interessati dalla presenza di opere idrauliche non compatibili con i caratteri paesistici e ambientali originari.

In queste aree non è consentito:

- attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i.;
- realizzare nuove costruzioni e l'apertura di strade e piste, ad eccezione di quelle necessarie al Corpo Forestale per la migliore gestione dei complessi boscati e per le proprie attività istituzionali;
- realizzare infrastrutture e palificazioni per servizi a rete;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati al consumo domestico e aziendale e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti;
- realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere;
- realizzare serre;
- effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici;
- realizzare cave;
- effettuare trivellazioni e asportare rocce, minerali, fossili e reperti di qualsiasi natura, salvo per motivi di ricerca scientifica a favore di soggetti espressamente autorizzati;
- realizzare opere di regimentazione delle acque (sponde, stramazzi, traverse, ecc.) in calcestruzzo armato o altre tecnologie non riconducibili a tecniche di ingegneria naturalistica.

---

*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 - Singoli permessi costruire**Art. 9 - Approvazione dei piani esecutivi***TITOLO III****NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE***Art. 10 - Classificazione delle zone territoriali omogenee**Art. 11 - Destinazione d'uso delle zone**Art. 12- Zone A – Ambiti di interesse storico-ambientale**Art. 13 - Zona A1 – Centro storico urbano**Art. 14 - Zone A2 – Ambito di interesse paesaggistico**Art. 15 - Zone A3 – Nucleo rurale di Grottadacqua**Art. 16 - Zone B**Art. 17- Sottozone B1 – Aree urbane consolidate**Art. 18 - Sottozone BO – Aree urbane sature**Art. 19 - Sottozone B2 – Aree di completamento**Art. 20 - Sottozone B3 – Aree di edilizia residenziale in completamento Art.**21 - Sottozone B4 – Aree di edilizia residenziale pubblica in corso di completamento**Art. 22 - Zone C**Art. 23 - Sottozone C1 – Aree di espansione residenziale già programmate*

- Art. 24 - *Sottozona C1 a, edilizia estensiva.*  
Art. 25 - *Sottozona C2 – Ambiti di perequazione*  
Art. 26 - *Sottozona C3, Aree di espansione edilizia semiestensiva*  
Art. 27 - *Sottozona C4 – Aree di edilizia residenziale sociale*  
Art. 28 - *Servizi della residenza*  
Art. 29 - *Zone D*  
Art. 30 - *Zone D1 - Aree produttive esistenti*  
Art. 31 - *Zone DC - Aree miste*  
Art. 32 - *Agglomerato A.S.I.*  
Art. 33 - *Zone E – Territorio esteso*  
Art. 34 - *Sottozona E1 - Aree agricole*  
Art. 35 - *Sottozona E2 - Aree agricole vulnerabili*  
Art. 36 - *Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale*  
Art. 37 - *Zone Fp – Parco urbano*  
Art. 38 - *Interventi sulla viabilità esistente*  
Art. 39 - *Nuova viabilità extraurbana e verde stradale*  
Art. 40 - *Vincoli di inedificabilità*  
Art. 41 - *Riserva naturale del Logo Soprano*  
Art. 42 - *Vincoli e prescrizioni particolari*

#### TITOLO IV

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- Art. 43 - *Modalità per la edificazione nelle zone A, B, C e D*  
Art. 44 - *Area minima di intervento urbanistico. Deroghe*  
Art. 45 - *Modalità di attuazione dei servizi*  
Art. 46 - *Strutture ed impianti tecnologici.*  
Art. 47 - *Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei*  
Art. 48 - *Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento*  
Art. 49 - *Norme per l'incentivazione del risparmio energetico*  
Art. 50 - *Demanio dello Stato*

#### TITOLO V

#### **NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA COMMERCIALI**

- Art. 51 - *Norme generali di riferimento*

- Art. 52 - *Principi generali della pianificazione commerciale*  
Art. 53 - *Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali*  
Art. 54 - *Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali*  
Art. 55 - *Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali*  
Art. 56 - *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato*  
Art. 57 - *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita*  
Art. 58 - *Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita*  
Art. 59 - *Affissioni*  
Art. 60 - *Limitazioni per gli esercizi commerciali*  
Art. 61 - *Carico e scarico merci*

## TITOLO VI

### NORME TRANSITORIE

- Art. 62 - *Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni*  
Art. 63 - *Misure di salvaguardia*

---

**TITOLO VII**  
**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE INTERESSATE DAL**  
**PIANO PAESAGGISTICO**

Art. 64 - *Norme generali*

Art. 65 - *Elaborati integrativi*

Art. 66 - *Aree con livello di tutela 1. Norme generali*

Art. 67 - *Aree con livello di tutela 1. Centro storico di Serradifalco. Indirizzi*

Art. 68 - *Aree con livello di tutela 1. Paesaggio dei territori coperti da vegetazione di interesse forestale (vegetazione forestale in evoluzione di cui al D.Lvo 227/01).*

Art. 69 - *Aree con livello di tutela 1. Paesaggio agricolo dei fiumi, torrenti e valloni e dei territori tutelati*

Art. 70 - *Aree con livello di tutela 2. Norme generali*

Art. 71 - *Aree con livello di tutela 2. Aree archeologiche di Grotta d'Acqua*

Art. 72 - *Aree con livello di tutela 3. Norme generali*

Art. 73 - *Aree con livello di tutela 3. Aree archeologiche*

Art. 74 - *Aree con livello di tutela 3. Paesaggio naturale/seminaturale delle aree e siti di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico-ambientale*

Art. 75 - *Aree con livello di tutela 3. Paesaggio delle aree boscate e della vegetazione assimilata (Popolamenti forestali naturali o artificiali, vegetazione ripariale).*