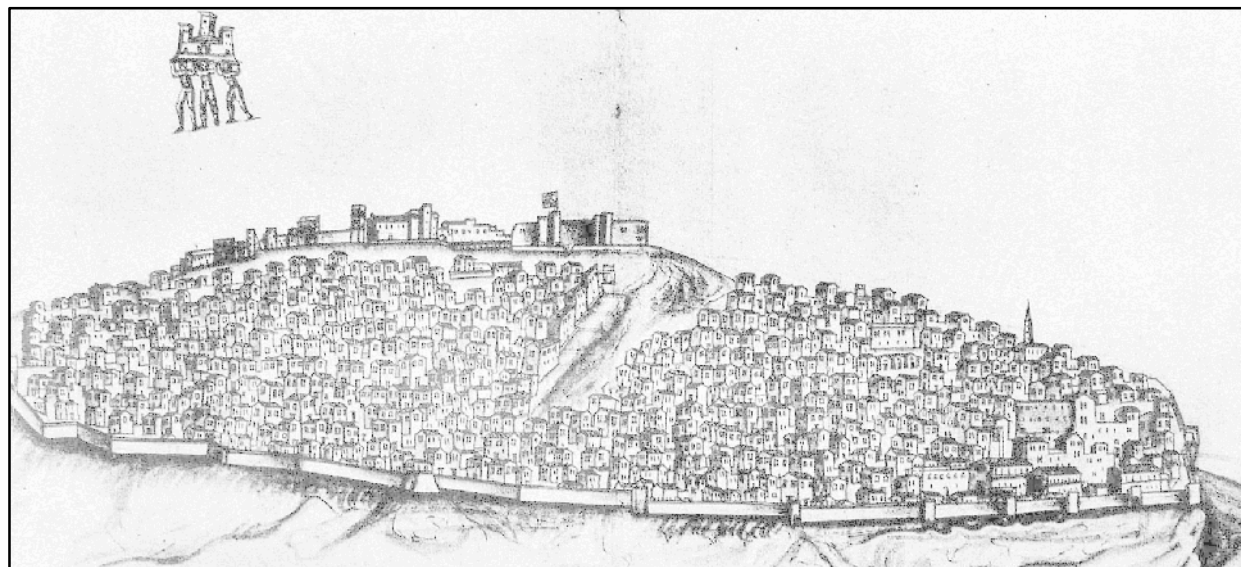


Regione Siciliana

Provincia Regionale di Agrigento

COMUNE DI AGRIGENTO

Piano Regolatore Generale



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STESURA DEFINITIVA COMPRENDENTI LE MODIFICHE CONSEGUENTI IL DECRETO DI APPROVAZIONE
D.D.G. n°1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n° 760/2010 - D.D.G. n°459 /2010 - D.D.G. 538/2011

Novembre 2011

GRUPPO DI PROGETTO

Strutture Operative

Politecnica
Società Italiana
di Ingegneria
(mandataria)

Ing. Gabriele GIACOBazzi
Arch. Claudio CANESTRARI
Ing. Ferdinando ERRIGO
Arch. Paola IMBESI
Arch. Paolo PRIGNANI

PCA Int

Arch. Patrizia BOTTARO

GEO S.p.a.

Dott. Geol. Saverio RANA
Dott. Geol. Giampiero D'ECCLESIS

Studio Associato SILVA

Dott. Agr. Luca BARONI
Dott. For. Paolo RIGONI

Esperti

Prof. Ing. Giuseppe IMBESI Capogruppo

Prof. Ing. Vincenzo COTECCHIA

Prof. Arch. Giuseppe DATO

Prof. Ing. Carlo MONTI

Prof. Arch. Massimo PICA CIAMARRA

Prof. Ing. Almerico REALFONZO

Consulenti: Archeologia, Prof. Anna CALDERONE; Diritto Urbanistico, Prof. Mario LIBERTINI;
Studi Economici e valutativi, Prof. Pietro ROSTIROLLA

Sommario

TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 -Ambito di applicazione del Piano
- Art. 2 -Lettura delle Norme e delle simbologie grafiche
- Art. 3 -Finalità ed effetti delle Norme
- Art. 4 -Aggiustamento dei limiti degli strumenti urbanistici preventivi
- Art. 5 -Documenti ed elaborati costitutivi il Piano
- Art. 6 -Deroghe
- Art. 7 -Destinazioni d'uso
- Art. 8 -Variazioni destinazioni d'uso
- Art. 9 -Standard urbanistici e opere di urbanizzazione
- Art. 10 -Standard urbanistici per le attività ammesse (residenziali, terziarie, produttive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo)
- Art. 11 -Distanze

TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- Art. 12 -Programma Pluriennale di Attuazione
- Art. 13 -Relazione annuale economico-urbanistica di attuazione del PRG
- Art. 14 -Strumenti e interventi attuativi
- Art. 15 -Strumenti urbanistici attuativi
- Art. 16 -Interventi edilizi diretti
- Art. 17 -Piani Quadro o di Comparto
- Art. 18 -Programmi integrati di intervento
- Art. 19 -Programmi di recupero urbano
- Art. 20 -Norme generali di carattere edilizio
- Art. 21 -Aree di pertinenza
- Art. 22 -Parcheggi
- Art. 23 -Atti amministrativi per interventi sull'esistente

TITOLO III -ZONE OMOGENEE

- Art. 24 -Modalità di articolazione del territorio comunale
- Art. 25 -Mobilità e sosta
- Art. 26 -Sistema insediativo e sistema ambientale

TITOLO IV -ZONIZZAZIONE

- Art. 27 -Zona A “Conservazione, risanamento e valorizzazione dei centri e nuclei storici”
- Art. 28 -Zona B “Completamento dei tessuti esistenti”
- Art. 29 -Zona C “Espansione residenziale“
- Art. 30 -Zona D “Attività produttive di beni e servizi”
- Art. 31 -Zona E “Aree destinate all'attività agricola”

- Art. 32 -Zona F “Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico”
- Art. 33 -Zona G “Aree di tutela e valorizzazione ambientale”
- Art. 34 -Zone Vincolate (V) e di Rispetto (R)



TITOLO V -DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE URBANO

- Art. 35 -Decoro dell'ambiente
- Art. 36 -Segnaletica ed arredo urbano
- Art. 37 -Soluzione architettonica delle facciate

TITOLO VI -SISTEMA DEL VERDE IN AMBITO URBANO E TERRITORIALE

- Art. 38 -Copertura del suolo nelle aree verdi
- Art. 39 -Obbligo del progetto di sistemazione del verde
- Art. 40 -Parchi, Giardini e Paesaggio agrario di interesse storico
- Art. 41 -Tutela delle Masserie, salvaguardia e formazione del verde

TITOLO VII -NORME AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

- Art. 42 -Validità delle norme ecologiche
- Art. 43 -Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento
- Art. 44 -Impianti a risparmio energetico
- Art. 45 -Soleggiamento
- Art. 46 -Recupero delle acque piovane
- Art. 47 -Raccolta rifiuti
- Art. 48 -Inquinamento acustico
- Art. 49 -Materiali da costruzione
- Art. 50 -Impianti di illuminazione e impianti idrici

TITOLO VIII -PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOMORFOLOGICO

- Art. 51 -Classificazione delle aree
- Art. 52 -Aree con frane attive e quiescenti
- Art. 53 -Scarpate e versanti in argille con elevata pendenza in rapido arretramento
- Art. 54 -Fronti di scavo in terreni calcarenitici
- Art. 55 -Versanti molto inclinati con substrato argilloso, con mediocri caratteristiche geomeccaniche e coperture interessate da dissesti superficiali
- Art. 56 -Versanti molto inclinati con substrato argilloso e calcaritico, con buone caratteristiche geomeccaniche, ricoperto a tratti da materiale di riporto
- Art. 57 -Versanti debolmente inclinati con substrato argilloso e calcaritico, con buone caratteristiche geotecniche, ricoperto diffusamente da materiale di riporto
- Art. 58 -Aree intensamente urbanizzate, caratterizzate da terreni notevolmente destrutturati e da terreni di riporto e da materiali di antiche frane
- Art. 59 -Versanti debolmente inclinati con substrato argilloso, con mediocri caratteristiche geomeccaniche e coperture interessate da dissesti superficiali
- Art. 60 -Versanti debolmente inclinati con substrato argilloso, dotato di buone caratteristiche geomeccaniche
- Art. 61 -Aree subpianeggianti in corrispondenza della sommità di dorsali morfologiche con substrato argilloso, con mediocri caratteristiche geomeccaniche
- Art. 62 -Aree di spiaggia e dunali
- Art. 63 -Aree subpianeggianti coincidenti con terrazzi marini e caratterizzate da terreni con buone caratteristiche geomeccaniche

TITOLO IX -NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 64 -Convenzioni e lottizzazioni
- Art. 65 -Edifici esistenti in contrasto con le norme di zona
- Art. 66 -Immobili condonati
- Art. 67 -Calamità naturali



- Art. 68 -Superamento delle barriere architettoniche
- Art. 69 -Chioschi e manufatti similari su aree pubbliche
- Art. 70 -Adempimenti per le zone vincolate e di rispetto
- Art. 71 -Rapporti fra strumenti esecutivi e PRG
- Art. 72 -Rapporti fra Studio geologico e PRG
- Art. 73 -Norma transitoria sul vincolo cimiteriale
- Art. 74 -Accessi al mare
- Art. 74/ bis
- Art. 74 /ter
- Art. 74/quater
- ~~Art. 74/quinqies~~
- Art. 74/sexies
- ~~Art. 74/septem~~

TITOLO X -NORME REGOLAMENTARI IN MATERIA DI ATTIVITA' COMMERCIALE

Capo I – Principi generali

- Art. 75 -Definizioni di attività commerciali
- Art. 76 -Definizione dei settori merceologici di riferimento
- Art. 77 -Definizione di superficie di vendita
- Art. 78 -Definizione di Conferenza di servizi

Capo II – Medie strutture di vendita – Criteri per il rilascio delle autorizzazioni e relative Norme sul procedimento

- Art. 79 -Definizione di media struttura di vendita
- Art. 80 -Criteri per il rilascio delle autorizzazioni
- Art. 81 -Autorizzazione comunale
- Art. 82 -Documenti e requisiti per il rilascio dell' autorizzazione commerciale
- Art. 83 -Elementi essenziali del Progetto tecnico
- Art. 84 -Allegati tecnici
- Art. 85 -Domande di autorizzazione concorrenti
- Art. 86 -Priorità dell'atto autorizzativi
- Art. 87 -Requisiti che determinano priorità dell'atto autorizzativi
- Art. 88 -Atti autorizzativi dovuti
- Art. 89 -Procedimento per il rilascio delle autorizzazioni

Capo III – Grandi strutture di vendita – Criteri per il rilascio delle autorizzazioni e relative Norme sul procedimento

- Art. 90 -Definizione di grande struttura di vendita
- Art. 91 -Criteri per il rilascio delle autorizzazioni
- Art. 92 -Limiti alla validità delle autorizzazioni
- Art. 93 -Studi di impatto
- Art. 94 -Verifiche di impatto sulla viabilità

Capo IV – Parcheggi pertinenziali e disciplina delle aree di sosta

- Art. 95 -Definizione di parcheggio pertinenziale di uso comune
- Art. 96 -Localizzazione e organizzazione
- Art. 97 -Destinazioni specifiche eventuali ed impianto di segnalamento
- Art. 98 -Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali



TABELLE

- Tab. 1 –Zone B e C - Interventi ammissibili
- Tab. 2 –Zone D -Attività produttive di beni e servizi-Destinazioni d’uso e Funzioni associate
- Tab. 3 –Zone D -Attività produttive di beni e servizi-Prescrizioni per l’attuazione



TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 -Ambito di applicazione del Piano

Le previsioni del presente Piano Regolatore Generale (nel seguito indicato PRG o Piano) si applicano all'intero territorio comunale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Pertanto, le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia nel Comune di Agrigento, sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio (RE) e degli altri regolamenti comunali.

Art. 2 -Lettura delle Norme e delle simbologie grafiche

In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie tra i vari provvedimenti comunali, prevalgono, comunque, le presenti Norme e gli elaborati grafici di PRG.

Nel caso di non corrispondenza tra prescrizioni normative ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole in scala maggiore.

Art. 3 -Finalità ed effetti delle Norme

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTdA) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle "Misure di Salvaguardia" (MdS) di cui alla Legge 3 novembre 1952, n.1902 e successive modifiche ed integrazioni.

In tal senso, a partire dalla data di adozione del Piano, gli Uffici comunali preposti, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospendono ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento in contrasto con le presenti Norme.

Durante il periodo di validità delle MdS, gli immobili e le aree potranno subire interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi al Piano e purché non in contrasto con le norme del PRG ancora vigente.

Art. 4 -Aggiustamento dei limiti degli strumenti urbanistici preventivi

In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici preventivi (PP, PdR, PEEP, PIP, ecc.), qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di Piano delimitano e suddividono le aree incluse o da includere in detti strumenti non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali, recinzioni, fossati, edifici, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, ecc.), le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. Tale operazione non deve, però, comportare modifiche delle quantità edificabili o degli standard per servizi pubblici.

Nel caso di non rispondenza dei perimetri tra le tavole della serie P.1 (1-4) e le tavole della serie P2 (1-4), ai fini della formazione degli strumenti attuativi valgono le perimetrazioni di cui alle tavole serie P.2 (1-4).



Art. 5 -Documenti ed elaborati costitutivi il Piano

Oltre che dalle presenti Norme, dalla Relazione illustrativa e dal Regolamento Edilizio, il Piano è composto dai seguenti elaborati:

A. Analisi dello stato di fatto

Tav. n.A.1	-Agrigento nel contesto regionale e provinciale	-Rapp. (variabile)
Tav. n.A.2	-Le caratteristiche della viabilità a scala comunale	-Rapp. 1:25.000
Tav. n.A.3	-La distribuzione della popolazione per Unità territoriali elementari	-Rapp. 1:25.000
Tav. n.A4.1	-La consistenza del patrimonio edilizio	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.A4.2	-La consistenza del patrimonio edilizio	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.A5.1	-La densità territoriale dei nuclei edilizi	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.A5.2	-La densità territoriale dei nuclei edilizi	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.A6	-Lo sviluppo dell'edificazione a scala comunale (1934-94)	-Rapp. 1:25.000
Tav. n.A7	-Lo sviluppo dell'edificazione nel centro urbano	-Rapp. 1:5.000
Tav. n.A8	-Le principali limitazioni all'uso del territorio	-Rapp. 1:25.000
Tav. n.A9.1	-Le risorse ambientali: naturalistiche e storico-archeologiche	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.A9.2	-Le risorse ambientali: naturalistiche e storico-archeologiche	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.A10.1	-Attrezzature di servizio e manufatti industriali	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.A10.2	-Attrezzature di servizio e manufatti industriali	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.A11.1	-Attrezzature di servizio e manufatti industriali (<i>San Michele</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.A11.2	-Attrezzature di servizio e manufatti industriali (<i>Fontanelle/San Giuseppuzzo</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.A11.3	-Attrezzature di servizio e manufatti industriali (<i>Quadrivio Spinasantà/S.Bassa</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.A11.4	-Attrezzature di servizio e manufatti industriali (Centro urbano)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.A11.5	-Attrezzature di servizio e manufatti industriali (<i>Giardina Gallotti</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.A11.6	-Attrezzature di servizio e manufatti industriali (<i>Montaperto</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.A11.7	-Attrezzature di servizio e manufatti industriali (<i>Monserrato, Villaseta</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.A11.8	-Attrezzature di servizio e manufatti industriali (<i>San Leone</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.A11.9	-Attrezzature di servizio e manufatti industriali (<i>Villaggio Mosè</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.A12	-Caratteri insediativi dei centri abitati	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.A13	-Criteri interpretativi dell'assetto territoriale	-Rapp. (variabile)



P. Progetto

Tav. n.P1.1	-Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P1.2	-Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P1.3	-Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P1.4	-Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P2.1	-Viabilità e strumenti attuativi	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P2.2	-Viabilità e strumenti attuativi	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P2.3	-Viabilità e strumenti attuativi	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P2.4	-Viabilità e strumenti attuativi	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P3.1	-Zone vincolate e aree di rispetto	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P3.2	-Zone vincolate e aree di rispetto	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P3.3	-Zone vincolate e aree di rispetto	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P3.4	-Zone vincolate e aree di rispetto	-Rapp. 1:10.000
Tav. n. P3.1a	- Vincoli cartografati dall'assessorato dei BB..CC.AA.	-Rapp. 1:10.000
Tav. n. P3.2a	- Vincoli cartografati dall'assessorato dei BB..CC.AA.	-Rapp. 1:10.000
Tav. n. P3.3a	- Vincoli cartografati dall'assessorato dei BB..CC.AA.	-Rapp. 1:10.000
Tav. n. P3.4a	- Vincoli cartografati dall'assessorato dei BB..CC.AAxz.	-Rapp. 1:10.000
Tav. n.P4.1	-Centri abitati: Suddivisione del territorio in zone omogenee (<i>San Michele</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.P4.2	-Centri abitati: Suddivisione del territorio in zone omogenee (<i>Fontanelle/San Giuseppuzzo</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.P4.3	-Centri abitati: Suddivisione del territorio in zone omogenee (<i>Quadrivio/Spinasantà</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.P4.4a	-Centri abitati: Suddivisione del territorio in zone omogenee (<i>Centro urbano</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.P4.4b	-Centri abitati: Suddivisione del territorio in zone omogenee (<i>Centro urbano</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.P4.5	-Centri abitati: Suddivisione del territorio in zone omogenee (<i>Giardina Gallotti</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.P4.6	-Centri abitati: Suddivisione del territorio in zone omogenee (<i>Montaperto</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.P4.7	-Centri abitati: Suddivisione del territorio in zone omogenee (<i>Monserrato, Villaseta</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.P4.8	-Centri abitati: Suddivisione del territorio in zone omogenee (<i>San Leone</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.P4.9	-Centri abitati: Suddivisione del territorio in zone omogenee (<i>Villaggio Mosè</i>)	-Rapp. 1:2.000
Tav. n.P5	-Schema di Assetto della Viabilità	-Rapp. 1:25.000

Norme Tecniche di Attuazione

Regolamento Edilizio

Relazione generale

Per quanto riguarda le Prescrizioni Esecutive:

P.E. n. 1 – Città Istituzionale;

P.E. n. 2 – Riviera Dune;



P.E. n. 3 – Viale Cannatello;
P.E. n. 4 – Mosè Mercato;
P.E. n. 5 – Cugno Sala;

che fanno parte integrante del Piano Regolatore Generale, saranno riproposte secondo le indicazioni fornite dal Consiglio Comunale e nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale.

Le tavole di zonizzazione del PRG in scala 1:2.000 riguardano i centri abitati; quelle in scala 1:10.000 il territorio urbano ed extraurbano. Pertanto, all'interno dei perimetri di centro abitato valgono le previsioni delle tavole 1:2.000, all'esterno quelle delle tavole 1:10.000. In caso di non perfetta delimitazione prevarranno le indicazioni di scala maggiore.

A parità di scala gli strumenti attuativi ed in particolare le Prescrizioni Esecutive, prevalgono sullo strumento generale.

Art. 6 -Deroghe

L'Amministrazione Comunale si riserva il potere di deroga alle Norme di Piano nei casi di cui all'art. 41 quater della Legge 17.08.42, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

Tale potere non può, in nessun caso, riguardare le destinazioni di zona.

L'atto deliberativo con cui si esamina un progetto in deroga, deve essere adeguatamente motivato attraverso una valutazione di merito, per come riportato nella Circ. ministeriale LL.PP. del 23.02.70. Altresì il CC. è tenuto a dettare la normativa specifica da applicare al progetto presentato.

Art. 7 -Destinazioni d'uso

1. Complesso di usi e funzioni ammesse nelle Z.T.O di Piano ai fini dell'applicazione delle presenti Norme.

La destinazione d'uso di fabbricati, porzioni di essi o suoli liberi, deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli di intervento urbanistico preventivo e, pertanto, fa parte dei caratteri prescrittivi della concessione edilizia, concessione che sarà revocata nel caso di abusivo mutamento della destinazione consentita.

I cambiamenti di destinazioni d'uso, purché non in contrasto con le norme di zona, sono regolati dal successivo Art. 8.

2. Se non diversamente indicato nelle singole zone, agli usi prescritti sono associate funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti gli usi medesimi ed in particolare:

- per la residenza: autorimesse, cantine, scale, androni e simili;
- per le attività commerciali: magazzini, spazi tecnici, esposizioni;
- per le attività produttive ed economiche in genere: mense, depositi, servizi e simili.

Sono, altresì, comprese nell'uso principale le funzioni complementari (anche se appartenenti ad altre categorie) strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e quindi ad essa collegate (ad esempio: pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, foresterie, servizi alla persona).

3. Per le singole sottozone, il Piano stabilisce le *destinazioni d'uso* e, nel contempo, le *limitazioni* a queste prescritte. Nel seguito vengono indicate funzioni e relativi spazi fondamentali di un determinato uso. Gli usi sono di seguito articolati per categoria contrassegnata da lettere.



Ctg. A -FUNZIONE ABITATIVA

-Abitazioni	U1	-Edifici per abitazioni private unifamiliari o plurifamiliari con accessori e pertinenze
-Abitazioni collettive	U2	-Edifici per collegi, convitti, conventi e studentati

Ctg. B1 -FUNZIONI TERZIARIE (a forte carico urbanistico)

-Centri direzionali e fieristici	U3.1	-Edifici direzionali a forte carico urbanistico comprendenti: quartieri fieristici, uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, attività direzionali di carattere pubblico e privato, attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, sedi di istituti e organismi per la ricerca scientifica o applicata, attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area di produzione e dei servizi alle imprese che richiedono un autonomo insediamento, edifici ed attrezzature per servizi di elaborazione dati, centri di produzione e assistenza di sistemi di informatica, nonché attività di cui all'U22, quando interessino interi edifici o siano comunque superiori a 300 mq di Su.
-Medie strutture di vendita e Centri commerciali locali urbani	U3.2	-Esercizi commerciali, con Superficie di vendita (Sv) compresa fra 151 mq. 1.000 mq. -Centri commerciali, costituiti da almeno 6 esercizi di vendita con Sv complessiva inferiore a 2.500 mq. e, all'interno, possibili attività di servizio.
-Grandi strutture di vendita, Centri commerciali medi e grandi, Aree commerciali integrate e Parchi commerciali	U3.3	-Esercizi commerciali, con Superficie di vendita (Sv) superiore a 1.000 mq. (di livello inferiore, fino a 5.000 mq.; di livello superiore, maggiore di 5.000 mq.). -Medi Centri commerciali, costituiti da almeno 8 esercizi di vendita, con Sv complessiva compresa fra 2.000 mq. e 5.000 mq. e, all'interno, possibili attività di servizio. -Grandi Centri commerciali, costituiti da almeno 8 esercizi di vendita, con Sv complessiva superiore a 5.000 mq. e, all'interno, possibili attività di servizio. -Aree commerciali integrate o Parchi commerciali, con almeno 2 Ha di superficie territoriale, connotata dalla compresenza di strutture commerciali e para commerciali, attività ricreative ed altri servizi complementari.
-Attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali	U4	-Sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo.
-Sedi istituzionali-amministrative	U5	-Sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, sedi per la pubblica amministrazione di livello comunale, provinciale, regionale, statale (organi decentrati dello Stato) e di rappresentanza istituzionali.

Ctg. B2 -FUNZIONI TERZIARIE (servizi pubblici e privati di interesse comune)

-Scuole dell'obbligo	U6	-Asili nido, scuole materne e cicli dell'istruzione fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali (pubbliche o private) legalmente riconosciute.
-Attrezzature per l'istruzione sup.	U7	-Scuole medie superiori, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, pubbliche o private, legalmente pareggiate, istituti di istruzione artistica o musicale (pubblici o privati) legalmente pareggiati.
-Sede universitaria	U8	-Attrezzature e sedi gestite direttamente da Università o, comunque, ad esse collegate (sedi per la ricerca, per la didattica, la sperimentazione, ecc.), nonché le sedi per attività complementari e di servizio.
-Attrezzature per lo sport "coperte"	U9	-Impianti e servizi necessari ad attrezzare aree per il gioco e lo sport. Comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto ed eventuali foresterie.
-Attrezzature per lo sport "scoperte"	U10	-Impianti per il gioco e lo sport nei quali non è consentita l'installazione di coperture di nessun genere e tipo (fissi o stagionali). Gli spazi coperti di servizio sono limitati agli spogliatoi e ai servizi igienici strettamente necessari ad una pratica sportiva non organizzata.
-Attrezzature per il verde	U11	-Aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, di alto fusto, ecc.), adatte per la ricreazione, il gioco, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi alternativi alle masse edificate. Comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).
-Orti urbani	U12	-Spazi attrezzati per la coltura degli orti urbani comprendenti, oltre agli spazi per la coltivazione, chioschi per il ricovero attrezzi e serbatoi per l'acqua irrigua. Debbono essere dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque. Per evitare l'inquinamento delle colture da parte di agenti inquinanti derivanti dai gas di scarico dei veicoli a motore, gli orti urbani dovranno essere posti a una distanza di almeno m 10 da ogni tipo di strada e ad almeno m 20 dagli assi attrezzati urbani. In corrispondenza di tale limite dovranno essere poste recinzioni di altezza non inferiore a m. 1,20.
-Attrezzature di interesse comune	U13	-Attrezzature di interesse comune, comprendenti servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e di organismi partecipativi, nonché di società sportive.
-Servizi religiosi	U14	-Attrezzature religiose a livello di quartiere, comprendenti edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, nonché le attrezzature complementari quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

-Attrezzature socio-sanitarie	U15	-Attrezzature comprendenti ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati e simili sia pubblici che privati, <i>cimiteri</i> .
-Parcheggi attrezzati	U16	-Parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendenti garages e autorimesse entro e fuori terra, mono o multipiano, parcheggi in superficie a un solo livello, compresi gli spazi di manovra.
-Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani	U17	-Attrezzature comprendenti insediamenti e impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, impianti per la regolazione delle acque.
-Attrezzature per la mobilità meccanizzata	U18	-Attrezzature comprendenti le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.
-Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile	U19	-Attrezzature comprendenti i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

Ctg. B3 -FUNZIONI TERZIARIE (diffusive di piccola dimensione)

-Esercizi commerciali di vicinato	U20	-Esercizi commerciali di piccola dimensione aventi Superficie di vendita (Sv) non superiore a 150 mq. -Attività commerciali con Superficie di vendita (Sv) superiore a 150 mq, limitatamente a quelle attività che abbisognano di grandi superfici per l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti, quali quelli dell'industria automobilistica, i semilavorati industriali, le macchine operatrici, cantieristiche e simili. Sono comprese nelle attività commerciali di vicinato gli spazi per esposizioni e/o depositi anche se autonomi. In caso di spazi per esposizioni e/o depositi autonomi, la Sv coincide con la Su. Possono rientrare in questo uso: -le attività miste (commercio all'ingrosso e al minuto) che dimostrino la prevalenza dell'attività commerciale al minuto rispetto a quella all'ingrosso; sono escluse le attività di commercio esclusivamente all'ingrosso; -le attività per la vendita di generi di largo e generale consumo; -le attività per forme speciali di vendita al dettaglio.
-Pubblici esercizi	U21	-Ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e simili.
-Usi vari di tipo diffusivo	U22	-Usi terziari di piccole dimensioni (uffici, ambulatori, agenzie bancarie, agenzie di viaggio, attività di servizio e simili) generalmente integrati nel tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale e insediati in modo diffuso in organismi edilizi (edifici). Tali usi possono occupare fino a 300 mq nell'ambito di un intero edificio o fino al 30% della superficie dell'intero edificio.
-Artigianato di servizio	U23	-Attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere (escluso l'artigianato di servizio all'auto).

-Stazioni di servizio e distributori carburanti	U24	<p>-Attrezzature e servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, con l'esclusione della distribuzione del gas metano (U25). Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, pubblici esercizi, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.</p> <p>Per gli impianti esistenti, nelle zone di Piano in cui tale uso è compatibile, è consentita l'installazione di box prefabbricati per il ricovero degli addetti e relativi servizi, nella misura massima di 30 mq di Su, nonché la realizzazione di una pensilina a copertura dell'impianto stesso.</p> <p>In generale, gli usi sono regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.</p>
-Distributori gas metano	U25	<p>-Attrezzature e servizi relativi all'attività di distribuzione del gas metano.</p> <p>In generale, gli usi sono regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.</p>
-Produttivo laboratoriale	U26	<p>-Funzioni produttive a scala di laboratorio con superficie inferiore o uguale a 300 mq, diffuse all'esterno delle zone residenziali.</p>
-Artigianato di servizio all'auto	U27	<p>-Attività di assistenza alla mobilità, quali gommisti, carrozzai, elettrauto, carburatoristi e simili.</p>

Ctg. C -FUNZIONE PRODUTTIVA

-Artigianato produttivo e industria	U28	<p>-Attività artigianali ed industriali volte alla produzione di beni che risultino, sotto ogni profilo, compatibili con l’ambiente urbano. Tali attività sono organizzate in unità produttive nell’abito delle quali, oltre agli spazi per l’attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), sono compresi gli spazi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali e simili); • per attività volte a produrre e/o formare l’informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software e simili); • per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico-sanitarie, di assistenza medica). <p>E’ ammessa una superficie a uso abitativo per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità aziendale, a condizione che la superficie utile dell’azienda stessa non sia inferiore ai 400 mq di Su al netto di tale superficie abitativa.</p>
-Commercio all’ingrosso e magazzini	U29	<p>-Riguardano depositi, stoccaggi, centri merce e strutture per funzioni doganali autonomamente organizzati. Tale uso è finalizzato alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.</p> <p>Comprendono gli eventuali spazi coperti necessari per l’attività esercitata, per uffici, guardiole e servizi.</p> <p>Per tali usi sono fatte salve le speciali autorizzazioni previste dalle leggi vigenti</p>
-Allevamenti industriali	U30	(vedi funzione agricola)
-Serre e coltivazioni industriali	U31	(vedi funzione agricola)
-Depositi a cielo aperto	U32	<p>-Spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad es. roulotte, motorcaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili e simili), comprese tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (ad es. depositi di carcasse di autoveicoli, di materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.).</p>



Ctg. D -FUNZIONE AGRICOLA

-Uso agricolo aziendale	U33	-Comprende le funzioni connesse alla conduzione agricola aziendale. Tale uso comprende le seguenti funzioni: <ul style="list-style-type: none"> • residenze per la conduzione delle attività agricole; • accessori di servizio alle aziende (fienili, depositi prodotti agricoli, magazzini per mangimi, ricoveri macchine agricole, ricoveri per allevamenti di animali domestici, ecc.); • allevamenti zootecnici; • costruzioni rurali specializzate; • impianti di serra che, ancorché provvisori, non rientrano fra gli accessori.
-Uso agricolo complementare	U34	Attività agrituristiche che in ogni caso non costituiscono variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Ctg. E -FUNZIONE ALBERGHIERA E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

-Attrezzature ricettive	U35	-Attrezzature ricettive comprendenti alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli, residence e similari.
-Attrezzature per il campeggio	U36	-Spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, autocaravan e simili).

Art. 8 -Variazioni destinazioni d’uso

1. Consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di destinazione d’uso (anche di tipo commerciale) e funzioni associate, ammesse dal Piano per l’area, l’edificio o parti di esso.

Le destinazioni d’uso ammesse sono specificate negli articoli relativi alle singole zone e sottozone omogenee. In particolare, per le zone omogenee B e D si rinvia alle Tab. 1 e 2 allegate.

2. Le variazioni di destinazione d’uso, connesse all’esecuzione di opere edilizie, sono soggette alla procedura prevista per tale tipo di opere (concessione edilizie).

Le variazioni di destinazione d’uso, non connesse all’esecuzione di opere edilizie, sono soggette ad autorizzazione, qualora comportino il passaggio dall’una all’altra categoria di destinazione indicate al precedente Art. 7; sono soggette ad asseverazione, qualora riguardino il passaggio da un uso all’altro compreso nella stessa categoria; sono soggette a semplice comunicazione, qualora riguardino modeste modifiche di cui al successivo comma 5.

La domanda di concessione, la domanda di autorizzazione o l’asseverazione, riguardanti mutamenti d’uso devono essere accompagnate dal versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione, qualora quelli relativi alla nuova destinazione siano maggiori di quelli previsti per la destinazione precedente.

3. Nelle zone A-B-C-D di PRG, il mutamento d’uso connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico (o l’esercizio di attività commerciali) è, comunque, subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard urbanistici previsti dalle presenti norme. Pertanto la domanda di Concessione, la Denuncia Inizio Attività o l’Asseverazione, devono essere accompagnate dagli atti necessari a dimostrare l’adeguamento degli standard urbanistici alla nuova destinazione d’uso, nelle quantità previste dalle presenti Norme. Tale adeguamento riguarda la cessione degli eventuali maggiori standard di servizi pubblici ed il soddisfacimento degli eventuali maggiori standard di parcheggi privati.

In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standard pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell’area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione sulla base di tabelle definite dall’AC con apposita delibera.



Nel caso in cui si configuri “*attività commerciale*”, detta monetizzazione, per gli esercizi di vicinato, potrà avvenire alle condizioni di cui al successivo Art. 9.

Sarà, inoltre, ammessa la possibilità di localizzare gli standard dovuti in altre aree, purché il richiedente dimostri la disponibilità delle stesse. Tali aree potranno essere cedute all’AC, o anche garantite all’uso stabilito, con apposita convenzione, per tutto il tempo in cui resterà in essere l’attività (anche di tipo commerciale) che richiede tali standard.

4. La destinazione d’uso in atto, dell’immobile o dell’unità immobiliare, è quella stabilita dalla concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

5. Non si ha mutamento della destinazione d’uso (ad esclusione delle attività commerciali) quando si modifica l’uso dell’immobile o dell’unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile o, comunque, per non più di 30 mq per unità immobiliare.

L’avvio di una attività commerciale su un edificio esistente (con uso diverso da quello richiesto) è autorizzata previo cambio della stessa destinazione d’uso.

6. Nel caso di mutamento della destinazione d’uso soggetta a DIA per come prevista dalla Legge Regionale n° 2 del 2002, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni per quanto non in contrasto con la citata legge:

- a) il richiedente è tenuto ad esibire al Comune il certificato di conformità, previa avvenuta presentazione al Catasto fabbricati del mutamento di destinazione d’uso;
- b) la DIA dovrà essere corredata da una asseverazione, di professionista abilitato alla progettazione, attestante la conformità dell’uso previsto al certificato d’uso, se rilasciato, ovvero a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, in assenza del certificato d’uso;
- c) qualora l’Amministrazione Comunale non si pronunci nel termine di 90 gg dal ricevimento, il richiedente può dare corso al mutamento previo pagamento dell’eventuale conguaglio tra gli oneri previsti, determinato in via provvisoria.

7. L’eventuale richiesta al cambiamento di d.u. degli edifici esistenti, prima della approvazione definitiva del PRG è autorizzata dagli uffici preposti che ne valutino la compatibilità con le destinazioni d’uso previste dal Piano adottato.

Destinazioni d’uso e funzioni assimilabili a quelli previsti al precedente articolo, sono ammesse purché non in contrasto con quelle stabilite dal Piano e previo adeguamento, se necessario, degli oneri, standards e prestazioni richieste dal nuovo uso.

Art. 9 -Standard urbanistici e opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria quelle di seguito elencate:

- le strade (S1), gli spazi di sosta (S2) e i parcheggi pubblici (P1) nella misura complessiva di 3,00 mq. per abitante convenzionale insediabile, di cui 2,50 mq/ab. relativi a P1;
- le fognature e gli impianti di depurazione, la rete di distribuzione dell’acqua, dell’energia elettrica, del gas e del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco o per il gioco e lo sport ed il verde attrezzato (V1), nella misura di 9,00 mq. per abitante convenzionale insediabile;
- gli allacciamenti ai servizi pubblici a diretto servizio degli insediamenti.

2. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle di seguito elencate:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell’obbligo, nella misura di 4,50 mq. per abitante convenzionale insediabile;

- le attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi, nella misura di 2,00 mq. per abitante convenzionale insediabile.
 - parcheggi privati (P3), in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle stesse).
3. Parcheggi pertinenziali (P2). Aree o costruzioni (o loro porzioni), adibite al parcheggio dei veicoli e, quindi, da considerare di uso comune per gli utenti ed i fruitori degli usi che li generano. Devono essere di libero e gratuito accesso ed ubicati in modo funzionale all'uso preposto.
I parcheggi attrezzati di cui all'uso U16 non sono considerati pertinenziali.
4. I seguenti usi non generano standards pubblici:
- U11 – Attrezzature per il verde
 - U12 – Orti urbani
 - U16 – Parcheggi attrezzati
 - U17 – Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
 - U18 – Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 - U19 – Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 - U24 – Stazioni di servizio e distributori di carburante
 - U25 – Distributori gas metano
 - U33 – Uso agricolo aziendale (ad eccezione degli usi U30-U31-U32)
 - U34 – Uso agricolo complementare.

Art. 10 -Standard urbanistici per le attività ammesse (residenziali, terziarie, produttive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo

Salvo eventuali, diverse e più restrittive condizioni poste nelle norme di zona, alle *funzioni* di seguito elencate, devono essere collegati standards minimi rapportati, di volta in volta a seconda delle attività ammesse, alla Superficie di vendita (Sv), alla Superficie utile (Su) e ai Volumi (mc) dei fabbricati.

*** FUNZIONE ABITATIVA**

Abitazioni (U1 ed U2)

ZTO di PRG	A-B-C D2.1-D2.2 (di servizio) D3.1-D3.2 (di servizio) D4.1-D4.2 (di carattere pubblico e privato) D5 (di carattere pubblico e privato) D6.1-D6.2 (di carattere pubblico e privato) D7.-D7.2 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	RE-RU-SO-DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Verde pubblico (V1)	9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)

In aggiunta

Parcheggi pubblici (P1)	1,00 mq/40 mc di costruzione (per NC in caso di lottizzazione)
Parcheggi privati (P3)	1,00 mq/10 mc di costruzione (per NC o nelle relative aree di pertinenza)

*** FUNZIONI TERZIARIE (a forte carico urbanistico)**

Centri direzionali e fieristici (U3.1)

ZTO di PRG	D1.1 (di carattere pubblico e privato) D2.1 (di carattere privato) D4.1-D4.2 (di carattere privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	



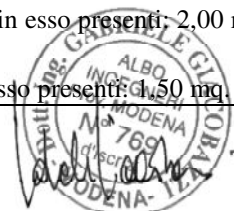
Parcheeggi pubblici (P1)	0,35 mq. per 1,00 mq. di Su
Verde pubblico (V1)	0,40 mq. per 1,00 mq. di Su
Parcheeggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Medie strutture di vendita e Centri commerciali locali urbani (U3.2)

ZTO di PRG	D1.1 (di carattere pubblico e privato) D2.1 (di carattere privato) D4.1-D4.2 (di carattere privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	RE-RU-DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheeggi pubblici (P1)	0,35 mq. per 1,00 mq. di Su
Verde pubblico (V1)	0,40 mq. per 1,00 mq. di Su
Parcheeggi pertinenziali (P2)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>medie strutture</i> di vendita di tipo alimentare o misto: 1,00 mq. per 1,00 mq. di Sv • <i>medie strutture</i> di vendita di tipo non alimentare: 0,50 mq. per 1,00 mq. di Sv • <i>Centro commerciale locale urbano</i>, con almeno 6 esercizi e Sv complessiva < 2.500 mq.: <ul style="list-style-type: none"> - per medie strutture di vendita, di tipo alimentare o misto, in esso presenti: 1,00 mq. per 1,00 mq. di Sv - per medie strutture di vendita, di tipo non alimentare, in esso presenti: 0,50 mq. per 1,00 mq. di Sv - per grandi strutture di vendita, di tipo alimentare o misto, in esso presenti: 2,00 mq. per 1,00 mq. di Sv (*) - per grandi strutture di vendita, di tipo non alimentare, in esso presenti: 1,50 mq. per 1,00 mq. di Sv (*) <p>(* Si tratta di strutture con Sv compatibile con il carattere dimensionale e tipologico del centro commerciale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - per i rimanenti esercizi commerciali in esso presenti: 1,00 mq. per 1,00 mq. di Sv.

Grandi strutture di vendita, Centri commerciali medi e grandi, Aree commerciali integrate o Parchi commerciali (U3.3)

ZTO di PRG	D1.1 (di carattere pubblico e privato) D2.1 (di carattere privato) D4.1-D4.2 (di carattere privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	RE-RU-DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheeggi pubblici (P1)	0,35 mq. per 1,00 mq. di Su
Verde pubblico (V1)	0,40 mq. per 1,00 mq. di Su
Parcheeggi pertinenziali (P2)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>grandi strutture</i> di vendita, di tipo alimentare o misto, con Sv < 5.000 mq.: 2,00 mq. per 1,00 mq. di Sv • <i>grandi strutture</i> di vendita, di tipo non alimentare, con Sv < 5.000 mq.: 1,50 mq. per 1,00 mq. di Sv • <i>grandi strutture</i> di vendita, di tipo alimentare o misto, con Sv > 5.000 mq.: 2,50 mq. per 1,00 mq. di Sv • <i>grandi strutture</i> di vendita, di tipo non alimentare, con Sv > 5.000 mq.: 2,00 mq. per 1,00 mq. di Sv • <i>medio centro commerciale</i>, con almeno 8 esercizi e Sv complessiva compresa fra 2.500 mq. e 5.000 mq.: <ul style="list-style-type: none"> - per medie strutture di vendita, di tipo alimentare o misto, in esso presenti: 1,00 mq. per 1,00 mq. di Sv - per medie strutture di vendita, di tipo non alimentare, in esso presenti: 0,50 mq. per 1,00 mq. di Sv - per grandi strutture di vendita, di tipo alimentare o misto, in esso presenti: 2,00 mq. per 1,00 mq. di Sv (*) - per grandi strutture di vendita, di tipo non alimentare, in esso presenti: 1,50 mq. per 1,00 mq. di Sv



	<p>1,00 mq. di Sv (*)</p> <p>(*) Si tratta di strutture con Sv compatibile con il carattere dimensionale e tipologico del centro commerciale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - per i rimanenti esercizi commerciali in esso presenti: 1,00 mq. per 1,00 mq. di Sv. • grande centro commerciale, con almeno 8 esercizi e Sv complessiva compresa > 5.000 mq.: <ul style="list-style-type: none"> - per medie strutture di vendita, di tipo alimentare o misto, in esso presenti: 1,00 mq. per 1,00 mq. di Sv - per medie strutture di vendita, di tipo non alimentare, in esso presenti: 0,50 mq. per 1,00 mq. di Sv - per grandi strutture di vendita, di tipo alimentare o misto, in esso presenti: 2,00 mq. per 1,00 mq. di Sv <p>(*) Nel caso in cui le strutture di vendita superano 5.000 mq di Sv, le aree pertinenziali saranno di 2,50 mq. per 1,00 mq. di Sv.</p> <ul style="list-style-type: none"> - per grandi strutture di vendita, di tipo non alimentare, in esso presenti: 1,50 mq. per 1,00 mq. di Sv (*) <p>(*) Nel caso in cui le strutture di vendita superano 5.000 mq di Sv, le aree pertinenziali saranno di 2,00 mq. per 1,00 mq. di Sv.</p> <ul style="list-style-type: none"> - per i rimanenti esercizi commerciali in esso presenti: 1,00 mq. per 1,00 mq. di Sv. • aree commerciali integrate, con presenza di più strutture commerciali ed almeno 2 Ha di superficie territoriale: <ul style="list-style-type: none"> - 0,30 mq. per 1,00 mq. di Su per commercio al dettaglio; - 0,40 mq. per 1,00 mq. di Su per medio-piccole strutture di vendita per come definite all' Art. 7.
--	--

Attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (U4)

ZTO di PRG	D1.1 (di carattere pubblico e privato) D2.1 (di carattere privato) D4.1-D4.2 (di carattere privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	0,35 mq. per 1,00 mq. di Su Garantito dagli standard di PRG
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,3 mq. per 1,00 mq di Su

Sedi istituzionali-amministrative (U5)

ZTO di PRG	D1.1 (di carattere pubblico e privato) D2.1 (di carattere privato) D4.1-D4.2 (di carattere privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su Garantito dagli standard di PRG
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

* FUNZIONI TERZIARIE (servizi pubblici e privati di interesse comune)

Scuole dell'obbligo (U6)

ZTO di PRG	D1.2 (di carattere pubblico e privato) D3.1-D3.2 (di carattere pubblico e privato) D4.1-D4.2 (di carattere pubblico e privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG) 9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Attrezzature per l'istruzione sup. (U7)



ZTO di PRG	D1.2 (di carattere pubblico e privato) D3.1-D3.2 (di carattere pubblico e privato) D4.1-D4.2 (di carattere pubblico e privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	1,00 mq. per 20,00 mc. di costruzione Non previsto
Parcheggi pertinenziali (P2)	25 mq. su 3 studenti

Sede universitaria (U8)

ZTO di PRG	D1.2 (di carattere pubblico e privato) D3.1-D3.2 (di carattere pubblico e privato) D4.1-D4.2 (di carattere pubblico e privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	0,35 mq. per 1,00 mq. di Su 0,40 mq. per 1,00 mq. di Su
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Attrezzature per lo sport “coperte” (U9)

ZTO di PRG	D1.2 (di carattere pubblico e privato) D3.1-D3.2 (di carattere pubblico e privato) D4.1-D4.2 (di carattere pubblico e privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	4,00 mq. per ogni utente (stimati alla massima affluenza) 0,40 mq. per 1,00 mq. di Su
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Attrezzature per lo sport “scoperte” (U10)

ZTO di PRG	D1.2 (di carattere pubblico e privato) D3.1-D3.2 (di carattere pubblico e privato) D4.1-D4.2 (di carattere pubblico e privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	4,00 mq. per ogni utente (stimati alla massima affluenza) 0,40 mq. per 1,00 mq. di Su
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Attrezzature di interesse comune (U13)

ZTO di PRG	D1.2 (di carattere pubblico e privato) D3.1-D3.2 (di carattere pubblico e privato) D4.1-D4.2 (di carattere pubblico e privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG) 9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Servizi religiosi (U14)

ZTO di PRG	D1.2 (di carattere pubblico e privato) D3.1-D3.2 (di carattere pubblico e privato) D4.1-D4.2 (di carattere pubblico e privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG) 9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su



Attrezzature socio-sanitarie (U15)

ZTO di PRG	D1.2 (di carattere pubblico e privato) D3.1-D3.2 (di carattere pubblico e privato) D4.1-D4.2 (di carattere pubblico e privato) D5 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG) 9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

*** FUNZIONI TERZIARIE (diffusive di piccola dimensione)**

Esercizi commerciali di vicinato (U20)

ZTO di PRG	B1.1-B1.2-B1.3-B1.5-B1.7 B2.1-B2.2 B3.1-B3.2-B3.3-B3.4-B3.5 D1.1-D1.2 (di carattere pubblico e privato) D2.1 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	RC-RE-RU-DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG) 9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su per commercio al dettaglio
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,40 mq. per 1,00 mq. di Su per medio-piccole strutture di vendita per come definite all'Art. 7)

Publici esercizi (U21)

ZTO di PRG	B1.1-B1.2-B1.3-B1.5-B1.7 B2.1-B2.2 B3.1-B3.2-B3.3-B3.4-B3.5 D1.1-D1.2 (di carattere pubblico e privato) D2.1 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG) 9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

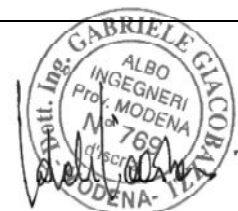
Usi vari di tipo diffusivo (U22)

ZTO di PRG	B1.1-B1.2-B1.3-B1.5-B1.7 B2.1-B2.2 B3.1-B3.2-B3.3-B3.4-B3.5 D1.1-D1.2 (di carattere pubblico e privato) D2.1 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG) 9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Artigianato di servizio (U23)

ZTO di PRG	B1.1-B1.2-B1.3-B1.5-B1.7 B2.1-B2.2 B3.1-B3.2-B3.3-B3.4-B3.5 D1.1-D1.2 (di carattere pubblico e privato) D2.1 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1) Verde pubblico (V1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG) 9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Produttivo laboratoriale (U26)



ZTO di PRG	B1.1-B1.2-B1.3-B1.5-B1.7 B2.1-B2.2 B3.1-B3.2-B3.3-B3.4-B3.5 D1.1-D1.2 (di carattere pubblico e privato) D2.1 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Verde pubblico (V1)	9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Artigianato di servizio all'auto (U27)

ZTO di PRG	B1.1-B1.2-B1.3-B1.5-B1.7 B2.1-B2.2 B3.1-B3.2-B3.3-B3.4-B3.5 D1.1-D1.2 (di carattere pubblico e privato) D2.1 (di carattere pubblico e privato)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Verde pubblico (V1)	9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

* FUNZIONE PRODUTTIVA

Artigianato produttivo e industria (U28)

ZTO di PRG	B1.3 B2.1 B3.1-B3.2-B3.3 D6.1-D6.2 (produzione di livello artigianale) D7.1-D7.2 (produzione di livello artigianale) D8 (produzione di livello artigianale)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1)	2,50 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Verde pubblico (V1)	9,00 mq/ab. (già garantiti per tutti gli interventi dagli standards di PRG)
Parcheggi pertinenziali (P2)	10% della Sf

Commercio all'ingrosso e magazzini (U29)

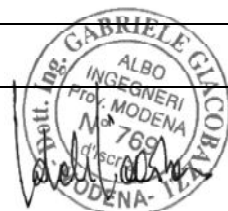
ZTO di PRG	B1.3 B2.1 B3.1-B3.2-B3.3 D6.1-D6.2 (produzione di livello artigianale) D7.1-D7.2 (produzione di livello artigianale) D8 (produzione di livello artigianale)
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1)	0,10 mq. per 1,00 mq. di Su
Verde pubblico (V1)	0,20 mq. per 1,00 mq. di Su
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Allevamenti industriali (U30)

ZTO di PRG	E
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1)	0,10 mq. per 1,00 mq. di Su
Verde pubblico (V1)	Non previsto
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Serre e coltivazioni industriali (U31)

ZTO di PRG	E
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1)	0,10 mq. per 1,00 mq. di Su
Verde pubblico (V1)	Non previsto



Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su
------------------------------	-----------------------------

Depositi a cielo aperto (U32)

ZTO di PRG	E
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1)	0,10 mq. per 1,00 mq. di Su
Verde pubblico (V1)	Non previsto
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

* FUNZIONE ALBERGHIERA E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

Attrezzature ricettive (U35)

ZTO di PRG	D2.1-D2.2 D3.1-D3.2
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1)	0,40 mq. per 1,00 mq. di Su
Verde pubblico (V1)	0,60 mq. per 1,00 mq. di Su
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Attrezzature per il campeggio (U36)

ZTO di PRG	D2.1-D2.2 D3.1-D3.2
Interventi	DR-NC ed eventuale CD (cambio di destinazione)
Parcheggi pubblici (P1)	0,10 mq. per 1,00 mq. di Su
Verde pubblico (V1)	10% della Sf
Parcheggi pertinenziali (P2)	0,30 mq. per 1,00 mq. di Su

Per le funzioni sopra riportate, che presuppongono *attività commerciali*, al fine di agevolare l'ammodernamento, la qualificazione ed il consolidamento della rete di vendita preesistente, è possibile autorizzare dotazioni P2 inferiori a quelle sopra descritte nel rispetto delle condizioni definite dalla legislazione regionale in materia. Tale autorizzazione potrà avvenire previo parere favorevole della Commissione edilizia,

Ciò è consentito nei seguenti casi:

- nell'ambito di "Progetti di valorizzazione commerciale" di aree urbane di cui all'art. 13 del D.P. 11 07.2000, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi pubblici e purché gli interventi siano limitati alla RE e/o CD di edifici esistenti. Le dotazioni P2 sono, comunque, da richiedere nel caso di interventi di RU-DR-NC;
- nel caso di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro un limite massimo del 20% della Sv precedentemente autorizzata, purché nell'ambito dei limiti di tipologia definiti dalle specifiche norme di zona;
- nel caso di formazione di "aree commerciali integrate" o "centri commerciali locali urbani", purché nell'ambito delle zone A e/o in altre aree urbane a forte vocazione commerciale e a condizione che gli interventi siano limitati al CD, alla RE e al recupero di edifici preesistenti.

Nei casi sopra indicati, il Comune può richiedere, in alternativa, la monetizzazione parziale o totale, di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico pertinenti alle strutture commerciali.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune, dovranno essere riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili, nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.

Art. 11 -Distanze

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a ml. 5.00.



Nelle **zone A e B**, ove non diversamente indicato dal Piano o dalle vigenti leggi nazionali e regionali, sono ammesse costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e soprelevazioni, in aderenza e a confine tra proprietà (previo atto d'obbligo regolarmente registrato), con esclusione di costruzioni sul limite di zona omogenea.

Nelle **operazioni di conservazione, risanamento e nei restauri** eseguiti nelle **sottotone A1-A2**, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle **zone C** di PRG, tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10.00 salvo quanto eventualmente previsto nelle singole sottozone; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.00.

Nelle **zone C e D**, le distanze minime tra fabbricati, fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli lotti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

- 5.00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 8.00 ml.;
- 7.50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 8.00 ml. e 15.00 ml.;
- 10.00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.

Qualora le distanze, come sopra indicate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le stesse devono essere maggiorate fino a raggiungere la distanza corrispondente all'altezza suddetta.

Sono ammesse **distanze inferiori** a quelle di cui ai comma precedenti e il posizionamento di costruzioni in aderenza o a confine anche nelle zone C, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche e di Piani di Recupero di cui alla Legge 5.8.78, n.457.

Nelle **zone E** del PRG è vietata la edificazione sul confine di proprietà, salvo per interventi comuni alle due proprietà confinanti, o concordati, previo atto d'obbligo regolarmente registrato.

In tutto il territorio comunale, fuori dai perimetri dei Centri abitati, vanno osservate, relativamente alle distanze a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui ai DPR n.495/92 e n.147/93 (vedi Art. 25).



TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 12 -Programma Pluriennale di Attuazione

1. A meno di possibili rideterminazioni regionali in materia di “Semplificazione dei procedimenti urbanistico-edilizi”, il Piano si attua attraverso “Programmi Pluriennali di Attuazione” (PPA), così come stabilito dalla normativa vigente riguardo a contenuti e procedimento di formazione.
2. Il PPA individua le aree e le zone nelle quali debbono realizzarsi le previsioni di Piano con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.
3. Fino all’approvazione del PPA, il rilascio di concessioni edilizie è possibile solo su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esiste l’impegno del concessionario a realizzarle.
4. Nel rispetto delle prescrizioni di Piano e di quelle di cui all’art. 4 della Legge n.10/77, le concessioni edilizie possono essere, altresì, rilasciate per gli interventi di cui all’art. 9 della suddetta legge.
5. Nelle aree non comprese nel PPA, le concessioni sono, inoltre, rilasciate quando si tratti di interventi:
 - a) diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all’art. 31 della Legge n. 457/78;
 - b) da realizzare su aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
 - c) da realizzare in aree che l’Amministrazione intenderà destinare a Piani di Zona ex-lege n. 167/62.
6. In vista della redazione del pubblico avviso, che l’Amministrazione deve emanare per acquisire - attraverso la più larga partecipazione democratica- ogni elemento utile alla predisposizione del PPA, l’Amministrazione definisce criteri generali, di carattere urbanistico o programmatico, utili al fine di indirizzare positivamente la partecipazione di cui sopra, da indicare nel medesimo pubblico avviso.

Art. 13 -Relazione annuale economico-urbanistica di attuazione del PRG

L’Amministrazione comunale provvederà annualmente, mediante relazione al Consiglio Comunale in occasione della presentazione del bilancio di previsione a:

- verificare lo stato di attuazione del PPA ed a proporre gli eventuali adeguamenti;
- indicare i mezzi finanziari disponibili nell’anno successivo per l’attuazione del PPA;
- verificare la congruità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- determinare eventualmente le condizioni ed i criteri di svolgimento dell’iniziativa privata sia negli interventi previsti nella pianificazione esecutiva sia in quelli a concessione edilizia diretta.

Art. 14 -Strumenti e interventi attuativi

Il Piano, nel rispetto delle presenti Norme e dei grafici allegati, si attua attraverso "strumenti urbanistici attuativi" (pubblici e/o privati) e "interventi edilizi diretti" (privati).

Gli strumenti urbanistici di attuazione, per le zone sottoposte ad intervento preventivo, sono indicati nelle Tavv. P2(1-4).

A. Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica

Consistono nella progettazione urbanistica di dettaglio, intermedia fra il PRG ed il progetto edilizio e possono essere attuati alle condizioni di cui al successivo Art. 15.

Essi consistono in:

- a) Prescrizioni Esecutive del PRG (PE) di cui alla LR 27.12.78, n.71 e succ. mod. ed integrazioni;
- b) Piani Particolareggiati (PP), di cui all'art.13 della Legge n.1150/42 e alla LR 27.12.78, n.71 e succ. mod. ed integrazioni;
- c) Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Legge n.167/62, alla LR 27.12.78, n.71 e alla LR 6.5.81, n.86 e succ. mod. ed integrazioni;
- d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PdR), di cui alla Legge n.457/78 e alla LR 27.12.78, n.71 e succ. mod. ed integrazioni;
- e) Piani Particolareggiati di Recupero di cui alla LR n.37/85



- f) Piani di Insediamenti Produttivi (PIP), di cui all'Art. 27 della Legge n.865/71, alla LR 27.12.78, n.71 e alla LR 6.5.81, n.86 e succ. mod. ed integrazioni
- g) Piani Quadro, di Comparto o di Settore (vedi Art. 17).
In particolare, come indicato nelle Tavv. P2⁽¹⁻⁴⁾, uno specifico strumento di previsione particolareggiata dovrà essere redatto per il Parco Archeologico (DPRS 91/91) con le modalità definite dalla Regione Siciliana.

B. Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata

Consistono nella progettazione urbanistica di dettaglio, intermedia fra il PRG ed il progetto edilizio e possono essere attuati alle condizioni di cui al successivo Art. 15.

Essi consistono in:

- a) Piani di Lottizzazione convenzionata (PdL), di cui alla Legge n.1150/42 e alla LR 27.12.78, n.71 e succ. mod. ed integrazioni;
- b) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PdR), di cui alla Legge n.457/78 e alla LR 27.12.78, n.71 e succ. mod. ed integrazioni;

D. Interventi edilizi diretti

Sono consentiti dopo l'approvazione degli strumenti urbanistici preventivi e, da subito, nelle aree ove tale strumento non è prescritto. Riguardano opere che comportano trasformazioni del suolo e/o del sottosuolo quali: nuove costruzioni (anche parziali), ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni, risanamenti, manutenzioni, mutamento di destinazione d'uso assegnata dalla concessione (con o senza modificazioni alle strutture edilizie), opere di arredo urbano, modificazioni o demolizioni di manufatti edilizi, ecc.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici o privati alle condizioni di cui al successivo Art. 16.

Art. 15 -Strumenti urbanistici attuativi

Ogni strumento urbanistico attuativo dovrà:

- a) essere esteso a ciascun ambito di intervento per come indicato nelle Tavv. P2⁽¹⁻⁴⁾.
- b) rispettare i vincoli e le localizzazioni indicate nelle planimetrie di Piano, quali infrastrutture viarie, nel rispetto dei requisiti di cui agli articoli 24 e 25 attrezzature e servizi, verde pubblico e privato, vincoli e zone di rispetto, ecc.;
- c) rispettare le disposizioni generali di cui al Titolo I e quelle particolari per ciascuna zona, secondo quanto precisato nelle presenti Norme;
- d) rispettare gli indici e le specifiche prescrizioni e destinazioni di zona;
- e) definire l'andamento planivolumetrico dei fabbricati, mediante i parametri di altezza, lunghezza e larghezza, per i quali si fisseranno i valori minimi e massimi, nonché le quote di imposta degli stessi fabbricati in relazione alle quote viarie.

Al fine di perseguire l'obiettivo di perequare i diritti di edificabilità tra i proprietari interessati ai comparti, gli strumenti urbanistici attuativi in tutte le destinazioni dovranno essere realizzati secondo una delle seguenti modalità:

- A - Attraverso l'iniziativa di tutti i privati proprietari, eventualmente consorziati, i quali provvederanno a realizzare le opere di urbanizzazione, cedere le relative aree e suddividere l'edificabilità e la proprietà in funzione di accordi tra di loro intervenuti.
- B - In caso di inerzia dei privati o di mancato accordo o in altri casi previsti dalla legge, attraverso l'iniziativa del Comune che provvederà all'acquisizione (anche attraverso esproprio) di tutti i terreni interessati, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla assegnazione dei lotti, secondo modalità proprie della pubblica finalità dell'intervento, gravati oltre che del costo di acquisizione, di ogni onere e spesa sostenuta per urbanizzare l'area.



C - Nel caso di interesse, (espresso in modo formale e verificato dall'Amministrazione Comunale), di una parte solo delle proprietà interessate si procederà in alternativa:

- C1 Attraverso uno stralcio comprendente unicamente le proprietà attive (v. punto A) a condizione che corrispondano almeno al 25% del totale della superficie del comparto, che morfologicamente consentano un assetto corretto di tutto il comparto, che assieme allo stralcio sia presentato uno studio complessivo sul comparto.
- C2 Assumendo l'Amministrazione l'iniziativa di acquisizione (anche mediante esproprio) delle porzioni di proprietà indispensabili per la procedura descritta al punto precedente e risultate non disponibili. L'Amministrazione partecipa alle operazioni come soggetto attuatore assieme alle proprietà attive e cede alle stesse la sua quota di proprietà al costo di acquisizione (e di ogni onere e spesa sostenuta per urbanizzare l'area) previa verifica finale di interesse delle proprietà originali.
- C3 Per situazioni particolari, non contemplate dalle superiori norme si deve fare riferimento all'art. 11 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

L'intervento pubblico di esproprio delle sole aree per le opere di urbanizzazione deve essere limitato a casi eccezionali ed accompagnato da meccanismi compensativi eventualmente anche esterni al comparto (o sub-comparto).”

Art. 16 -Interventi edilizi diretti

Sono interventi edilizi diretti, secondo quanto specificato dal Regolamento Edilizio:

- la concessione onerosa;
- la concessione convenzionata;
- la concessione gratuita;
- l'autorizzazione;
- l'asseverazione.

Il rilascio della concessione edilizia, nei casi in cui il Piano si attua con gli interventi su indicati, richiede:

- a) che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione o per le quali il concessionario si impegni a realizzarle; sono fatti salvi gli interventi previsti all'Art. 9 della Legge n.10/77;
- b) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso dell'immobile oggetto d'intervento da parte di chi richiede la concessione.

La concessione è subordinata all'impegno da parte del concessionario a:

- corrispondere il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, secondo quanto stabilito dalla Legge n.10/77;
- rispettare le previsioni del progetto oggetto di atto concessorio, in conformità ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal PRG e delle norme specifiche dell'eventuale Piano di intervento preventivo;
- rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari riportate nel progetto approvato.

Nelle zone di completamento, l'intervento diretto sarà consentito a condizione che siano assicurati i servizi tecnologici principali (accesso esistente o a cura della proprietà, rete fognante, idrica, ecc.).

Art. 17 -Piani Quadro, di Comparto o di Settore

Il PRG individua *Piani Quadro o di Comparto*, che costituiscono strumenti da predisporre per quelle parti di territorio comunale di particolare valore ambientale e/o strategico, la cui trasformazione e/o valorizzazione ambientale richiede la garanzia di una preventiva progettazione unitaria.

Tali piani, con valore indicativo, sono estesi a porzioni di territorio direttamente o indirettamente connesse alle suddette trasformazioni; contengono direttive in merito agli aspetti funzionali morfologici e



gestionali, oltre che l'individuazione delle parti di territorio in cui può essere consentito l'intervento diretto.

Art. 18 -Programmi integrati di intervento

1. I Programmi Integrati di intervento (PI), di cui all'art. 16 della Legge n.179/92, hanno come scopo la riqualificazione del tessuto edilizio, urbanistico ed ambientale di determinate porzioni di territorio comunale.

Sono caratterizzati da una pluralità di funzioni (dall'integrazione di diverse tipologie d'intervento all'adeguamento delle opere di urbanizzazione) e da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana, con l'iniziativa ed il concorso di operatori pubblici e privati.

Possono essere oggetto di PI le zone e le sottozone del PRG che rispondono ai requisiti su indicati.

2. L'Amministrazione Comunale potrà invitare i soggetti interessati a presentare proposte, sulla base di una convenzione tipo che definisca gli apporti finanziari e/o patrimoniali, pubblici e privati, i costi per l'intervento (aree e/o fabbricati, interventi edilizi, urbanizzazioni primarie e secondarie), le modalità e i tempi di intervento.

Ogni programma dovrà prevedere la presenza di almeno due categorie di operatori pubblici e privati; gli operatori dovranno dimostrare la proprietà, ovvero la disponibilità (attraverso l'esercizio di un diritto di opzione) delle aree ad edilizia privata con destinazione di Piano anche non residenziale.

3. In sede di osservazioni al PRG adottato, gli operatori interessati potranno proporre PI sia nelle zone e sottozone indicate dal PRG sia in altre aree che rispondono ai requisiti previsti dalla Legge n.179/92.

Le osservazioni presentate dovranno essere corredate da uno schema di convenzione (secondo quanto sopra prescritto) e potranno proporre variazioni alle previsioni del PRG adottato per quanto riguarda le quantità edificabili, le destinazioni d'uso, le localizzazioni delle diverse funzioni previste all'interno del perimetro delle aree interessate.

Le eventuali variazioni dovranno garantire gli standard di servizi pubblici ed ogni altra prestazione richiesta per il tipo di intervento proposto.

In caso di accettazione di tali proposte da parte dell'AC, in sede di controdeduzioni alle osservazioni, i PI potranno essere attuati dopo l'approvazione del PRG, con la presentazione degli elaborati tecnici necessari per le concessioni e le autorizzazioni.

Lo strumento del P.I. potrà essere adottato anche successivamente all'approvazione del P.R.G. su proposta dell'Amministrazione Comunale. In questo caso l'avvio della procedura è costituito dall'atto di individuazione del perimetro del P.I.

Art. 19 -Programmi di recupero urbano

1. I Programmi di Recupero Urbano e di riqualificazione urbana (PRU), regolati dalle norme nazionali (Legge n.179/92, Legge n.493/93, DM 21.12.94) e dalle norme regionali in materia, sono destinati alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, nonché degli altri insediamenti urbani da riqualificare.

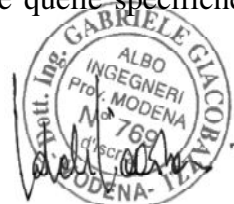
2. I PRU, definiti dall'Amministrazione Comunale, possono essere integrati dalle proposte avanzate da operatori privati, su aree ed edifici di proprietà, o su cui abbiano ricevuto mandato dai proprietari mediante atto d'obbligo.

Possono essere oggetto di PRU le zone e le sottozone del PRG che rispondono ai requisiti su indicati.

Art. 20 -Norme generali di carattere edilizio

L'edificazione dovrà rispettare, oltre le norme stabilite dal Regolamento Edilizio e quelle specifiche di ogni singola zona di Piano, le seguenti prescrizioni:

a) Interrati e seminterrati



In tutto il territorio comunale è consentito al massimo la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato; detti piani saranno destinati esclusivamente al servizio dell'edificio con le seguenti destinazioni: autorimesse singole e collettive, cantine, magazzini, locali tecnici, escluso qualsiasi tipo d'uso abitativo, ferme restando le normative tecniche vigenti in materia.

b) Volumi tecnici

Volumi tecnici, lavatoi, stenditoi sono consentiti limitatamente al piano coperture per una altezza massima pavimento-soffitto di ml. **2,20** e per una superficie non superiore a 1/8 dell'ultimo piano coperto; i volumi tecnici non verranno computati ai fini della cubatura e dell'altezza massima. La loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

c) Coacervo in zone agricole

Nelle aree classificate E1 (Zone agricole per la conduzione del fondo), ai fini del calcolo della superficie edificabile, è ammesso il coacervo delle aree a condizione che:

- l'edificio per residenza rurale non superi 800 mc. con $H_f = 7.50$ ml.;
- ai fini del calcolo del volume edificabile, non siano computati i terreni classificati catastalmente come incolti, ma solo quelli dalla cui "descrizione della qualità" risulti un'utilizzazione agricola;
- sia dimostrata dal richiedente la condizione che i lotti accorpatis fanno parte di un'unica azienda agricola e sono collegati funzionalmente;
- il trasferimento della cubatura edilizia dovrà risultare da apposito atto di vincolo, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari e le aree non edificabili, a seguito dell'avvenuta cessione di cubatura, saranno evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione presso gli uffici comunali.
- ove sui diversi appezzamenti sussistano precedenti edifici non è consentito scorporarli dalla superficie territoriale complessiva, né escludere dal computo la relativa cubatura.
- i fondi da accorpare siano limitrofi ovvero siano separati da viabilità pubblica.

d) Suoli liberi e loro sistemazione

In caso di totale utilizzazione dell'edificabilità ammessa, il rilascio della concessione edilizia comporta un vincolo di non edificabilità sul suolo rimasto libero; il vincolo deve essere espressamente e preventivamente accettato dal proprietario per sé, per i successori e per gli aventi causa, nell'istanza di rilascio della concessione.

La superficie scoperta dei lotti dovrà essere adibita a giardino privato o a parcheggio ad esclusione degli interventi in aree agricole.

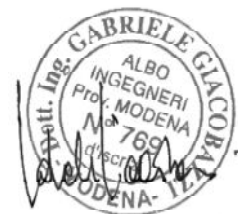
e) Per particolari condizioni preesistenti:

- in tutte le zone di completamento è consentito adeguare i fabbricati esistenti con i servizi igienici mancanti; in tal senso, può essere autorizzato un incremento di cubatura fino ad un max del 15% di quella esistente, a condizione che siano eliminati i servizi precari e/o in superfetazione;
- nelle zone B può essere autorizzato l'adeguamento all'allineamento stradale prevalente, purché la strada non sia dotata di fascia di rispetto definita dal Piano;
- per le ricostruzioni di edifici non allineati col filo dominante di edifici contigui, può essere prescritto un opportuno allineamento stradale.

Art. 21 -Aree di pertinenza

1. Sono le aree utilizzate, in tutto o in parte, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria prescritti dal Piano e dell'osservanza delle destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona, come indicato nelle specifiche norme.

2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche e le aree private destinate dal Piano ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.



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

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

Art. 22 -Parcheggi

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale quota verrà definita dalla convenzione di cui appresso.

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

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

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

Art. 23 -Atti amministrativi per interventi sull'esistente

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

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

- b) se non in contrasto con le norme vigenti, oltre che con le prescrizioni di PRG, sono subordinati alla sola Denuncia di Inizio Lavori o ad asseverazione, gli interventi definiti dall'art. 9 della LR n.37/85 dall'art. 2 della legge n.662/96;
- c) sono subordinati a concessione edilizia onerosa, convenzionata o gratuita, gli interventi previsti dalla Legge n.10/77;
- d) sono subordinati ad autorizzazione gli interventi definiti dalla LR n.37/85;
- e) non sono soggette a concessione edilizia né a denuncia di inizio dell'attività le opere pubbliche comunali; i relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche, secondo quanto previsto dalla LR n.25/93.



TITOLO III -ZONE OMOGENEE

Art. 24 -Modalità di articolazione del territorio comunale

Sul territorio comunale, ai sensi del DM 1444/68, viene prevista una zonizzazione per aree omogenee, relativamente alla quale è stata programmata l’attuazione del Piano (vedi tavv. 1:10.000-1:2.000).

Il Piano, conformemente allo Schema di Massima approvato con delibera di C.C. n.78/99, comprende:

- a) aree che definiscono il sistema “Mobilità e sosta”, articolate gerarchicamente rispetto alla funzione e all’importanza dei collegamenti;
- b) zone e sottozone omogenee che definiscono il complesso degli “Insedimenti residenziali e di settore”, articolate sulla base di peculiarità diverse e individuate da differenti campiture; per ciascuna di esse è prevista una normativa urbanistico-edilizia e precisate destinazioni d’uso (prescritte o ammesse) e modalità di intervento;
- c) aree per “Attrezzature e servizi”, articolate in base all’interesse sottinteso (locale, urbano e comprensoriale), nonché ai soggetti attuatori (pubblico, privato);
- d) altri “Ambiti sub-comunali” comprendenti una o più zone sopra indicate alle quali le Norme attribuiscono carattere programmatico unitario, prevedendo uno strumento urbanistico esecutivo o altre particolari prescrizioni (Piani Quadro o di Comparto);
- e) aree che definiscono il sistema di “Tutela ambientale”, sottoposte a limitazioni o prescrizioni d’uso sia per la loro funzionalità (aree cimiteriali, ecc.) che per la difesa idrogeologica, geomorfologia, di tutela e valorizzazione ambientale.

Art. 25 -Mobilità e sosta

Il sistema della mobilità e della sosta, comprendente infrastrutture previste o esistenti da adeguare, si riferisce ai seguenti abachi, relativi alle *dimensioni* delle strade e ai *distacchi* da osservare dalle rispettive sedi. I dati riguardanti le dimensioni hanno carattere orientativo e, pertanto, potranno variare in riferimento a particolari situazioni locali, da giustificare e ratificare nei progetti esecutivi di nuova realizzazione o di adeguamento.

Dimensioni

Infrastrutture	Tipologia Codice Strada (D.lgs n.285/92 – art.2)	Strade urbane	Strade extraurbane
1. Viabilità principale	B	16,00 e oltre	16,00 e oltre
2. Viabilità interquartiere principale	C1	12,00-16,00 ⁽¹⁾	18,00-22,00
3. Viabilità interquartiere secondaria	C2	8,00-10,00	14,00-16,00
4. Viabilità locale	F	Min. 7	Min. 7
5. Viabilità urbana principale (2)	D	-	22,00 e oltre

(1) Compresi i marciapiedi; (2) Viale della Vittoria ed ex SS. 115 Villaggio Mosè;



Distacchi

Tipologia Codice Strada (D.lgs n.285/92 – art.2)	B	C1	C2	F	D
	Viabilità Principal e	Viabilità interquartiere secondaria	Viabilità interquartier e principale	Viabilità locale	Viabilità urbana principale (1)
Fuori dai centri abitati (DPR n.495/92 -art.26 e succ. mod.)	40 m.	30 m.	30 m.	20 m. (2)	Come da NTdA di PRG
Fuori dai centri abitati ma all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dal PRG (DPR n.495/92 -art.26 e succ. mod.)	20 m.	10 m.	10 m.	Come da NTdA di PRG	Come da NTdA di PRG
All'interno dei centri abitati (DPR n.495/92 -art.28 e succ. mod.)	Come da NTdA di PRG	Come da NTdA di PRG	Come da NTdA di PRG	Come da NTdA di PRG	20 m.

(1) Viale della Vittoria ed ex SS. 115 Villaggio Mosè; (2) Ad eccezione delle strade vicinali per le quali la distanza da rispettare è pari a 10 m.

Il quadro delle infrastrutture prevede inoltre:

- Svincoli a raso
- Svincoli a due livelli
- Parcheggi multipiano (attrezzati e non)
- Parcheggi a raso
- Linee FF.SS.
- Linea archeotram esistente (tracciato FF.SS.)
- Linea archeotram nuovo tracciato

Alle infrastrutture su indicate vengono assegnate le seguenti funzioni:

- Viabilità principale: collegamenti viari extraurbani o in attraversamento dei nuclei urbani;
- Viabilità interquartiere principale: collegamenti fra nuclei urbani differenti, con flussi di traffico sostenuti;
- Viabilità interquartiere secondaria: collegamenti fra nuclei urbani differenti, con flussi di traffico sostenuti;
- Viabilità locale: collegamenti viari di estensione limitata;
- Viabilità urbana principale: assi viari di infrastrutturazione interna ai nuclei (V.le della Vittoria, ex SS. 115 Villaggio Mosè).

La rete stradale dovrà comprendere, oltre agli spazi di sede, aree di sosta e fasce con alberature per la riqualificazione ambientale, da specificare nei progetti delle opere pubbliche.

Per le singole sottozone di PRG ed in relazione alla tipologia delle strade su indicata, le NTdA prevedono, in adempimento alle disposizioni di legge, eventuali distacchi da osservare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade.

Per quanto riguarda l'assetto della viabilità principale all'interno del nucleo urbano di Villaggio Mosè, le indicazioni di PRG hanno valore indicativo essendo prevalenti le previsioni contenute nel Progetto di sistemazione della SS. "Sud Occidentale Sicula". Le aree comprese tra le zone stradali previste dal citato Progetto e le zone omogenee circostanti previste dal PRG, assumono la stessa destinazione delle rispettive Z.O. di Piano. In ogni caso le costruzioni non potranno distare meno di 30 m dal ciglio stradale.

L'Amministrazione, al momento dell'adozione del Piano, provvederà alla nuova ridelimitazione dei Centri abitati, provvedendo con deliberazione della Giunta agli adempimenti di cui all'art. 4 del DPR 26.4.93 n. 147. In tal modo potrà essere garantita la congruenza fra "ambito di centro abitato" e "norma di PRG" sulle distanze da osservare dai confini stradali.



Le aree individuate con la lettera P nelle tavole di zonizzazione sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. All'interno di tali aree, in località Zingarello e, per una estensione massima di 8.000 mq, in località Villaseta Est (zona F₁), nonché all'interno della P.E. n. 2, sono realizzabili parcheggi attrezzati per la sosta temporanea di Camper e Roulotte, anche di iniziativa privata purchè aperti con continuità al pubblico. Questa attività è ammessa anche all'interno dell'Autoporto previsto in prossimità del Polo espositivo esterno.

“In tracciati ed i nodi stradali individuati sulle tavole di Piano sono indicativi e saranno oggetto di puntuale definizione geometrica al momento del progetto esecutivo delle singole opere. Ai sensi dell'art. 1 della l. 1 del 1974 l'approvazione di tali progetti, se necessario, costituirà variante specifica nel presente P.R.G.”.

Art. 26 -Sistema insediativo e sistema ambientale

Il complesso degli insediamenti residenziali e produttivi e gli interventi sul sistema ambientale, sono organizzati nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee e relative sottozone, ai sensi del DM n.1444/68.

Zona A -Conservazione, risanamento e valorizzazione dei centri e nuclei storici

Comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani (centri e nuclei abitati) che rivestono interesse storico, artistico ed ambientale. Sono comprese le relative aree circostanti nella misura in cui, per tali caratteristiche, possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Si articola nelle seguenti sottozone:

- Sottozona A1 -Centro Antico di Agrigento
- Sottozona A2 -Nuclei originari di Montaperto e Villaseta

Zona B -Completamento dei tessuti esistenti

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, ed urbanizzate nella misura minima di 1/8 della superficie coperta rispetto a quella fondiaria della zona e con una densità territoriale superiore a 1,5 mc./mq.

Si articola nelle seguenti sottozone:

- Sottozona B1 -Aree sature
- Sottozona B2 -Aree prevalentemente edificate
- Sottozona B3 -Aree parzialmente edificate
- Sottozona B4 -Aree perimetrate (LR n.37/85)
- Sottozona B5 -Aree comprese entro il vincolo di zona C del DA 23.12.68 “Grappelli”

Zona C -Espansione residenziale

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali.

Si articola nelle seguenti sottozone:

- Sottozona C1 e C2 – Zone C (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate
- Sottozona C2 -Nuove espansioni residenziali
- Sottozona C3 -Espansione residenziale turistica
- Sottozona C4 -Case unifamiliari con orto

Zona D -Attività produttive di beni e servizi

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti di carattere produttivo turistico, e artigianale, nonché alle attività economiche di servizio di tipo terziario e direzionale.



Si articola nelle seguenti sottozone:

- Sottozona D1 -Attività terziarie speciali di espansione
- Sottozona D2 -Strutture turistiche di completamento
- Sottozona D3 -Strutture turistiche di espansione
- Sottozona D4 -Direzionale e Terziario di completamento
- Sottozona D5 –Direzionale e Terziario di espansione
- Sottozona D6 -Artigianato e piccola industria di completamento
 - Sottozona D7 -Artigianato e piccola industria di espansione
- Sottozona D8 -Polo di attrezzature ecologiche di interesse generale

Zona E -Aree destinate alle attività agricole

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui il frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come zona C.

Si articola nelle seguenti sottozone:

- Sottozona E1 -Zone agricole per la conduzione del fondo
- Sottozona E2 -Zone agricole con vincolo di conservazione delle colture pregiate
- Sottozona Ex -Zone agricole impropriamente urbanizzate

Zona F -Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico

Comprende le parti del territorio destinate ai servizi e alle attrezzature pubbliche.

Si articola nelle seguenti sottozone:

- Sottozona F1 -Attrezzature e servizi di livello generale comunale e sovracomunale
- Sottozona F2 -Attrezzature e servizi pubblici di interesse locale
- Sottozona F3 - Attrezzature e servizi privati
- Sottozona F4 - Attrezzature di sosta e riqualificazione della sede ferroviaria

Zona G -Aree di tutela e di valorizzazione ambientale

Comprende le parti del territorio destinate ai parchi e al verde pubblico o privato.

Si articola nelle seguenti sottozone:

- Sottozona G1 -Riserve naturali
- Sottozona G2 -Parco territoriale
- Sottozona G3 -Verde pubblico attrezzato
- Sottozona G4 -Aree per la riqualificazione ambientale della viabilità
- Sottozona G5 -Verde privato
 - Sub-area G5.1 -Verde privato vincolato
 - Sub-area G5.2 -Verde privato attrezzato
 - Sub-area G5.3 -Verde privato
- Sottozona G6 -Verde di salvaguardia ambientale

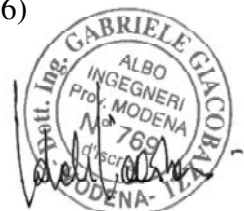
Zone Vincolate (V) e di Rispetto (R)

Sono aree (o fabbricati) soggette (o soggetti) a limitazioni d'uso per effetto di disposizioni nazionali e regionali che intendono conseguire finalità non propriamente urbanistiche

Tali limitazioni si concretizzano con l'imposizione di **Vincoli (V)** e **Rispetti (R)** in grado di favorire la sicurezza d'esercizio,

I primi si articolano nelle seguenti sottozone:

- Sottozona V1 -Vincolo Idrogeologico (RDL 30.12.23, n.3267; RDL 16.05.26, 1126)
- Sottozona V2 -Vincolo Idrogeologico (DA 23.12.68 -Grappelli)
- Sottozona V3 -Vincolo Archeologico e Monumentale (D.Lgs 29.10.99, n.490)



- Sottozona V4 -Vincolo Ambientale (D.Lgs 29.10.99, n.490)
- Sottozona V5 -Vincolo “Valle dei Templi” (DM 16.05.68, DM 07.10.71, DPRS 16.06.91)
- Sottozona V6 -Vincolo Protezione delle coste (LR n.78/76, art. 15)
- Sottozona V7 -Vincolo Ambientale (Legge n.431/85)
- Sottozona V8 -Vincolo Ambientale per le aree forestali (LR 16/96; LR n.13/99)

I secondi si articolano nelle seguenti sottozone:

- Sottozona R1 -Rispetti stradali (DPR 26.04.93, n.147)
- Sottozona R2 -Rispetti cimiteriali (RD 27.07.34, n.1265; DPR 21.10.75, n.803)
- Sottozona R3 -Distacco dagli impianti tecnologici (DM 24.11.84)

Nella cartografia 1:2.000 e nelle presenti NTdA, le sottozone si articolano in specifici ambiti territoriali di applicazione; in ogni caso, le indicazioni e le Norme relative a tali ambiti si applicano su ogni porzione di territorio individuato con la medesima simbologia grafica indipendentemente dalla localizzazione.



TITOLO IV –ZONIZZAZIONE

Art. 27 -Zona A “Conservazione, risanamento e valorizzazione dei centri e nuclei storici”

Campo di applicazione

Nel territorio del Comune di Agrigento sono individuati i seguenti ambiti urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale:

- il centro antico di Agrigento (A1);
- il nucleo originario della frazione di Montaperto (A2.1);
- il nucleo originario della frazione di Villaseta (A2.2).

Il perimetro del **Centro Storico**, indicato dal nuovo Piano, coincide con quello delimitato in rosso dal D.A 13 marzo 1989, n. 374 in sede di approvazione del PRG, adottato nel 1978.

L’ambito, al suo interno, comprende diverse sottozone evidenziate con altrettante diverse campiture:

- il “Centro antico di Agrigento” (*Sottozona A1*), coincidente con il tessuto storico di Agrigento, come delimitato dalla tavola 1: 10.000 della zonizzazione;
- gli “Edifici ricadenti in zona C del D.A. 23.12.68” (*Sottozona B5, Art. 28*), previsti dalla cosiddetta Commissione Grappelli;
- le “Attrezzature di sosta e riqualificazione sede ferroviaria” sul margine sud del Centro antico (*Sottozona F4, Art. 32*);
- la fascia di “Parco territoriale” ai margini del centro antico (*Sottozona G2, Art. 33*).

I perimetri dei **Nuclei originari di Montaperto e Villaseta**, che presentano riconoscibili caratteri originali nell’impianto urbano e nelle tipologie edilizie, individuano la *Sottozona A2*.

Destinazioni d’uso ammesse e funzioni associate

Nella zona A potranno essere consentite le destinazioni di cui alla categoria A “Funzione abitativa” e le seguenti funzioni associate:

- attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere;
- studi e uffici professionali
- attività di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive e purché non in contrasto con l’utilizzazione residenziale della zona;
- istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie e sportive, a carattere pubblico o privato;
- attività ricreative e dello spettacolo;
- alberghi, pensioni e simili, purché vengano salvaguardati puntualmente i valori storici, artistici, tipologici e strutturali degli edifici da adibire a “ricezione turistica”. L’adeguamento di un’attrezzatura alberghiera in centro storico deve essere compatibile con la configurazione tipologica ed architettonica del manufatto e non è possibile incrementare la cubatura dello stesso né occupare spazi non edificati per sopperire alle esigenze funzionali.

Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento

Finalità e obiettivi:

Si prevede la conservazione, il risanamento e la riqualificazione del complesso storico e dei margini che formano la collina di Agrigento.

La riqualificazione ha il duplice scopo della valorizzazione urbana e della rivitalizzazione sociale, da attuare mediante interventi tendenti a creare le condizioni per il ripopolamento, migliorando le condizioni abitative, la dotazione dei servizi primari e secondari, e prevedendo interventi finalizzati allo sviluppo economico.

Al suo interno non è consentita la costruzione delle aree attualmente non edificate (che verranno recuperate per servizi pubblici e parcheggi), né l’incremento dei volumi degli edifici esistenti, mentre è



consentita la ricostruzione degli edifici di documentata origine storica (edifici realizzati anteriormente alla data del 1900 e andati distrutti).

Il risanamento si attua mediante interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico e del relativo tessuto viario; dovranno essere conservati e valorizzati l'impianto stradale esistente, gli spazi esterni e interni degli edifici, le tipologie originarie, (salvo quanto di seguito specificato) e le forme aggregative dei complessi edilizi.

Nei settori urbani in cui risulta compatibile un certo grado di trasformazione, sono consentiti interventi per l'adeguamento strutturale e funzionale degli edifici, mediante recupero e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di rifunzionalizzazione del tessuto insediativo, soprattutto mediante il rafforzamento degli assi viari principali, l'incremento dei servizi privati "leggeri", quali negozi, botteghe artigianali, uffici pubblici e privati di limitata estensione, studi professionali, strutture destinate alla popolazione non stanziale, quali pensioni, residences, case per studenti.

Al fine di ricollocare nel Centro Storico un certo numero di residenti, nei settori individuati dal Piano Particolareggiato saranno consentiti interventi di consolidamento statico, adeguamento funzionale delle reti e dei servizi tecnologici, opere di ristrutturazione edilizia con limitati aumenti di superficie (in ogni caso contenuti entro la sagoma e la cubatura esistenti), cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche architettoniche originarie, interventi di adeguamento agli standard di legge e alla normativa edilizia.

Comunque, le attività edificatorie saranno consentite nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato in corso di approvazione, esteso all'intero "Ambito" indicato nella Tav. di Zonizzazione 1:10.000 e dovranno essere sottoposte al parere preventivo della Soprintendenza di Agrigento.

In attesa della Approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo di cui alla legge n.457/78; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riqualificazione e recupero dei contenitori edilizi per funzioni legate ad attività di formazione, tempo libero, e università.

Sottozona A2 - Nuclei originari di Montaperto e Villaseta

-Montaperto (A2.1)

Obiettivi e finalità:

Riqualificazione urbanistica (conservazione, risanamento e valorizzazione) mediante Piano Quadro di Recupero che definisca gli elementi strutturali del tessuto (viabilità, parcheggi, spazi pubblici) e per ogni unità di intervento le categorie e la gamma delle destinazioni d'uso ammesse.

Interventi consentiti:

Risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia (quest'ultima anche con demolizione e ricostruzione degli edifici), riqualificazione e salvaguardia dei margini; arredo urbano.

In attesa del Piano Quadro sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e di Risanamento Conservativo.

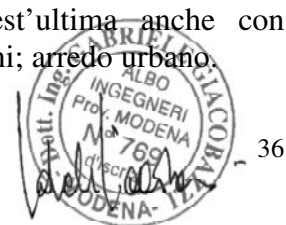
-Villaseta (A2.2)

Obiettivi e finalità:

Riqualificazione urbanistica (conservazione, risanamento e valorizzazione) mediante Piano Quadro di Recupero che definisca gli elementi strutturali del tessuto (viabilità, parcheggi, spazi pubblici) e per ogni unità di intervento le categorie e la gamma delle destinazioni d'uso ammesse.

Interventi consentiti:

Risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia (quest'ultima anche con demolizione e ricostruzione degli edifici), riqualificazione e salvaguardia dei margini; arredo urbano.



In attesa del Piano Quadro sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e di Risanamento Conservativo.

L'intervento diretto negli ambiti della sottozona A2 potrà essere consentito attraverso la predisposizione di variante urbanistica, secondo le indicazioni contenute nella Circolare ARTA n°3/2000 del 11/7/2000.

Art. 28 -Zona B “Completamento dei tessuti esistenti”

1. Caratteri e criteri di classificazione

Vi ricadono le porzioni del territorio già edificate o, comunque, interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM 1444/68, nelle quali sono presenti, almeno in parte, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

Allo stato attuale le zone B sono caratterizzate da molteplici situazioni che riflettono caratteri edilizi ed urbanistici differenti:

- quelle classificate come zone B dal PRG/1978 ma ricadenti in zona C “Grappelli” in cui, ai sensi del D.A. 23.12.68 veniva “vietata ogni costruzione o ricostruzione”;
- quelle classificate come zone B dal PRG/1978 che in atto superano la densità fondiaria prevista dal DM 1444/68;
- quelle che allo stato attuale richiedono di essere riclassificate essendo caratterizzate da diverso grado di saturazione e/o dalla presenza di differenti funzioni;
- quelle delimitate ai sensi della LR n. 37/85.

In tutte le zone B gli interventi di nuova Costruzione necessitano di un Lotto minimo di intervento definito nelle singole sottozone; fanno eccezione i lotti costituiti prima del 31/05/2003 per i quali non è fissato un valore minimo, fermo restando la necessità del rispetto degli altri parametri ed i lotti che si trovano ad avere una superficie inferiore al lotto minimo a causa di sottrazioni dovute a previsioni di aree pubbliche del Piano.

Il Piano si propone anche l'obiettivo di riqualificare la viabilità ed adeguare la dotazione dei servizi; classifica tali parti di territorio in base:

- al grado di saturazione attuale;
- alla densità edilizia assegnata;
- alle funzioni attribuite (residenziale o residenziale mista ad attività artigianali, turistiche, terziarie o direzionali).

2. Destinazioni d'uso

Le zone B sono destinate ad insediamenti prevalentemente “Residenziali” con la presenza di “Funzioni associate” alla destinazione d'uso prescritta (vedi Tab. I).

Ogni funzione associata dovrà, comunque, essere conforme alla normativa vigente in materia edilizia in relazione alle specifiche attività previste.

Gli interventi su singole unità edilizie o su interi isolati sono, pertanto, consentiti nel rispetto della destinazione d'uso principale di cui alla categoria A “Funzione abitativa” (U1-U2) (vedi Art. 7) e delle “Funzioni associate”, di volta in volta indicate nelle singole sottozone.

Per tali sottozone vengono, altresì, definiti i rapporti ammessi ed esplicitate le limitazioni d'uso.



All'interno delle zone residenziali della frazione di S. Michele (*sottozona B.3.5*) è consentita la realizzazione di case-pensione come supporto alle attività connesse con l'Ospedale Civile. Rimangono invariate le prescrizioni e gli indici previsti con l'eccezione della edificabilità che viene incrementata del 10%

Per tutte le sottozone B, ad integrazione delle norme specifiche che regolano l'edificabilità, valgono altresì le indicazioni, prescrizioni e limitazioni, di cui al Titolo VIII Prescrizioni di carattere Geomorfologico (artt. da 51 a 63) delle presenti norme.

All'interno dei centri urbani consolidati, caratterizzati dalla prevalenza delle sottozone B_{1.4}, B_{1.5}, B_{1.7}, B_{1.8}, B_{1.9}, B₂ e B₃, le aree destinate a sottozone F₁, F₂, G₃, e a parcheggi a raso, potranno essere cedute gratuitamente al Comune in cambio di una quota di edificabilità che rimarrà nella disponibilità dei privati, secondo le seguenti modalità:

Tabella "A" per sottozone aventi sup. complessiva fino a mq 2.000

Per tali superfici di intervento, la quota edificabile risulta per intero e verranno applicati gli indici delle sottozone circostanti prevalenti. La quota da cedere e la quota di possesso con le seguenti modalità:

Zona	Quota da cedere gratuitamente in %	Quota in possesso in %	Modalità	Vincoli e condizioni delle quote cedute
Sottozone F ₁ F ₂	60	40	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati
Sottozone G ₃	60	40	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati
P	60	40	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità carrabile. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati

Tabella "B" per sottozone aventi sup. complessiva fino a mq 10.000

- Per i primi 2.000 mq come la tabella "A".
- Per la restante parte, la quota edificabile sarà del 10%.
- Verranno applicati gli indici delle sottozone circostanti prevalenti.
- La quota da cedere e la quota di possesso con le seguenti modalità:



Zona	Quota da cedere gratuitamente in %	Quota in possesso in %	Modalità	Vincoli e condizioni delle quote cedute
Sottozone F ₁ F ₂	70	30	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati
Sottozone G ₃	70	30	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati
P	70	40	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità carrabile. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati

Tabella “C” per sottozone aventi sup. complessiva superiore a mq 10.000

- Per i primi 2.000 mq come la tabella “A”.
- Per la restante parte, la quota edificabile sarà del 10%.
- Verranno applicati gli indici delle sottozone circostanti prevalenti.
- La quota da cedere e la quota di possesso con le seguenti modalità:

Zona	Quota da cedere gratuitamente in %	Quota in possesso in %	Modalità	Vincoli e condizioni delle quote cedute
Sottozone F ₁ F ₂	80	20	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati
Sottozone G ₃	80	20	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati
P	80	20	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità carrabile. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati

Per consentire gli interventi edilizi, è necessario che venga raggiunto il lotto minimo previsto per le sottozone adiacenti; in caso contrario il lotto o l’edificabilità potranno essere accorpati o trasferiti.

Sono escluse dalla presente norma le aree interessate da progetti pubblici già approvati o in corso di completamento da parte dell’Amministrazione Comunale.

In casi di diverse particelle catastali interessate agli ambiti sopra individuati, l’edificazione deve avvenire in maniera unitaria con perequazione e partecipazione di tutti i proprietari dei lotti con i progetti preventivamente concordati con l’U.T.C. in relazione alla cessione delle aree di interesse pubblico. In caso di inerzia si applicheranno le norme di cui all’art. 15 delle N.T.A.

Nelle aree indicate al presente comma, gli interventi saranno subordinati alla predisposizione di uno studio esteso all’intera area soggetta ad esproprio, nel quale dovrà essere verificata, in concomitanza delle eventuali richieste dei privati, la possibilità di consentire la localizzazione delle unità funzionali di

attrezzature previste dal PRG, destinate alle sottozone F1, F2, G3 e Parcheggi, per l’attuazione dei medesimi interventi nel rispetto degli standard di cui al DM 1444/68.

Sottozona B1 –Aree sature

In questa sottozona le trasformazioni possibili riguardano solo gli edifici esistenti senza aumento di volume; sarà consentita la demolizione e ricostruzione nei limiti stabiliti dalle norme specifiche, nonché cambi di funzioni d’uso compatibili con la residenza; nuove costruzioni sono consentite limitatamente alle sottozone B1.4 e B1.5.

Per le aree individuate nelle cartografie dei vincoli (P3.1A, P3.2A, P3.3A, P3.4A) ai nn° 31 e 34 di interesse archeologico, localizzate nella zona a sud di Agrigento, qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza di Agrigento.

Si articola nelle seguenti in *sub-aree* per tenere conto delle forti disomogeneità dei tessuti edilizi sia per quanto riguarda le altezze degli edifici che le tipologie costruttive.

-Centro Urbano rione sud (B1.1)

Ambito di applicazione

Comprende i rioni di Via Dante e Via Manzoni, caratterizzati di fatto da un eccesso di cubatura (Iff. = 7 mc./mq.) rispetto ai valori max di mc/mq previsti dal DM 1444/68; le altezze, inoltre, risultano eccessive rispetto ai coni visuali del Centro Storico; i tessuti edilizi, infine, sono caratterizzati da una forte presenza di attività terziarie.

Il Piano, tendenzialmente, intende ricondurre l’edificato entro i limiti di densità stabiliti dal DM su indicato; propone la riduzione delle altezze e delle cubature e la non edificabilità delle aree libere.

Interventi edilizi

1. Sugli edifici esistenti che computano un Iff inferiore a 5 mc/mq sono ammessi i seguenti interventi, senza incremento di volume:

Manutenzione ordinaria (MO)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)		Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)		Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		

2. Sugli edifici esistenti che computano un Iff superiore a 5 mc/mq sono consentiti:

Manutenzione ordinaria (MO)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)		Opere complesse (OC)
Ristrutturazione edilizia (RE)		Opere minori (OM)

Funzioni associate

Alle destinazioni d’uso principali di cui alla categoria A “Funzione abitativa” (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 “Funzioni terziarie” diffusive di piccola dimensione.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, limitatamente ai piani interrati e seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Concessioni edilizie dirette.

Nei casi di cui al punto 1 gli interventi avverranno senza incremento di volume.

Nei casi di cui al punto 2 si prescrive che:

- gli interventi di MO e MS dovranno tendere a conservare prioritariamente le destinazioni d’uso residenziali;



- gli interventi di RE-DR potranno avvenire a condizione che il volume esistente sia ridotto attraverso demolizione parziale (incidendo preferibilmente sul parametro “altezza”), fino ad un Iff max pari a 5 mc/mq + il 50% dell’esubero esistente rispetto a tale valore.

-Giardina-Gallotti centro (B1.2)

Ambito di applicazione:

Comprende la zona già classificata B dal PRG del 1978, caratterizzata da edilizia relativamente bassa ma con un elevato rapporto di copertura; risulta scarsamente dotata di servizi pubblici e privati.

E’ presente una viabilità sottodimensionata e scarsamente funzionale; si riscontra l’assenza totale di parcheggi.

Il Piano propone il mantenimento degli attuali pesi insediativi e la riqualificazione urbana.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Sopraelevazione (SO)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)		Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		

Gli interventi indicati avverranno senza incremento di volume, tranne il caso della DR per la quale è consentito l’aumento di volume esclusivamente derivante dall’adeguamento in altezza dei piani terra (fino ad un max di 4.00 m).

Funzioni associate

Alle destinazioni d’uso principali di cui alla categoria A “Funzione abitativa” (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 “Funzioni terziarie” diffusive di piccola dimensione.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative

Concessioni edilizie dirette

-Centro urbano Rione est (B1.3)

Ambito di applicazione:

Comprende le zone di Via Vittoria e le aree retrostanti, escluse quelle ricadenti in zona “C” Grappelli; presenta densità fondiaria inferiori ai massimi di legge ed altezze delle costruzioni variabili. L’asse di Viale della Vittoria svolge una importante funzione terziaria e direzionale.

Il Piano propone il rafforzamento della funzione direzionale e ricettivo-turistica, soprattutto lungo l’asse di Viale della Vittoria, la riqualificazione urbana con funzione di belvedere paesistico, il mantenimento dei pesi insediativi.

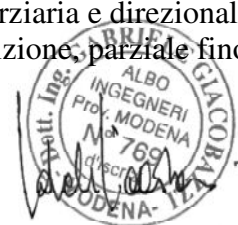
Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)		Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)		Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		

Per gli edifici esistenti con Iff superiore a 5 mc/mq sono consentiti in particolare:

- interventi di MO e MS con mantenimento delle destinazioni d’uso (residenziale, terziaria e direzionale);
- interventi di RE, DR e OC a condizione che il volume sia ridotto attraverso demolizione parziale fino ad un Iff max pari a 5 mc/mq + il 30% dell’esubero esistente rispetto a tale valore.



Funzioni associate

Alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffusive di piccola dimensione e alla categoria C "Funzione produttiva", quest'ultime limitatamente agli usi U28-U29.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani interrati e seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra.

Per gli edifici prospicienti V.le della Vittoria, le destinazioni d'uso della categoria B3 "Funzioni terziarie" (U20-U21-U22-U23 sono ammesse per l'intero edificio).

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Concessioni edilizie dirette.

Interventi di Ristrutturazione Edilizia secondo quanto previsto dal RE.

In ogni caso valgono i limiti di edificabilità introdotti dal DA 23/12/68 cd "Grappelli".

-Fontanelle-Amagione (B1.4)

Ambito di applicazione

Comprende le zone C di edilizia residenziale pubblica previste dal PRG/1978, ormai sature o in corso di saturazione. Si tratta dei PdZ di "Fontanelle-Amagione" e della B di PRG/1978 compresa fra la SS189 e la ferrovia.

Il Piano propone il mantenimento dei pesi insediativi attuali e l'adeguamento della dotazione dei servizi pubblici.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Nuova Costruzione (NC)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)		Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		
Ristrutturazione urbanistica (RU)		

Per le aree comprese nei PP e nei PdZ, approvati e riportati in cartografia, sono fatte salve norme e prescrizioni in essi contenute.

Per le altre aree l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
13,00	4	3,00	0,25	700	5,00	10,00

Funzioni associate

Oltre alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), non sono previste funzioni associate.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani interrati e seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Concessioni edilizie dirette.



Interventi di Ristrutturazione Edilizia secondo quanto previsto dal RE.

Nelle aree interessate dai PdZ gli interventi dovranno essere conformi ai relativi piani.

-Spinasanta (B1.5)

Ambito di applicazione

Si riferisce alla parte del rione di “Spinasanta” edificabile o resa edificabile con DA n° 320 del 5.5.1993 (approvazione R.B. 90), compresa tra la zona “C” Grappelli e il PP IV a monte di “Spinasanta”.

La zona è caratterizzata da un diffuso disordine (viario, edilizio e funzionale) che ne rendono difficoltosa l’accessibilità e la fruizione.

Il Piano propone l’alleggerimento dei pesi edilizi ed il miglioramento della qualità insediativa.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Nuove Costruzioni (NC)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)		Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)		Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE))		
Ristrutturazione urbanistica (RU)		
Demolizione e Ricostruzione (DR)		

L’edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
13,00	4	3,00	0,25	700	5,00	10,00

Funzioni associate

Alle destinazioni d’uso principali di cui alla categoria A “Funzione abitativa” (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 “Funzioni terziarie” diffusive di piccola dimensione.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani interrati e seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Concessioni edilizie dirette.

Interventi di Ristrutturazione Edilizia secondo quanto previsto dal RE.

Interventi di Demolizione e Ricostruzione tesi a favorire tipologie edilizie più adeguate al contesto urbano.

Per gli interventi di sostituzione edilizia si attribuisce la possibilità di aumento dell’indice fondiario (Iff) a 3,50 mc/mq.

-Villaggio Mosè (nucleo originario) (B1.6)

Ambito di applicazione

Comprende il nucleo originario di “Villaggio Mosè” che presenta impianto urbanistico unitario ed omogeneo nella definizione delle tipologie edilizie, nell’assetto viario e nella individuazione degli spazi pubblici.

Il Piano propone il mantenimento della cubatura del patrimonio edilizio esistente.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Opere interne (OI)
-----------------------------	--------------------



Manutenzione straordinaria (MS)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)	Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)	

Funzioni associate

Oltre alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A “Funzione abitativa” (U1-U2), non sono previste funzioni associate.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani interrati e seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Concessioni edilizie dirette.

Interventi di Ristrutturazione Edilizia secondo quanto previsto dal RE.

-San Leone (B1.7) (zona D “Mancini”)

Ambito di applicazione

Comprende gli isolati prospicienti la riviera “Falcone e Borsellino” all'interno della zona D Gui-Mancini. Le cubature esistenti appaiono nettamente superiori agli indici delle norme sovracomunali; i tipi edilizi presentano caratteristiche e altezze disomogenee; la zona ha una funzione nettamente turistica.

Il Piano propone l'adeguamento normativo e la riqualificazione funzionale per servizi turistici ricettivi.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

<i>Hmax</i> <i>ml</i>	<i>Piani</i> <i>N.</i>	<i>Iff</i> <i>mc/mq</i>	<i>Rc</i> <i>mq/mq</i>	<i>Lm</i> <i>mq</i>	<i>Dc</i> <i>ml</i>	<i>Df</i> <i>ml</i>
7,5	2	0,8	0,3	700	5,00	10,00

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Nuova Costruzione (NC)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)		Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		
Ristrutturazione urbanistica (RU)		

-Villaggio Peruzzo (B1.8)

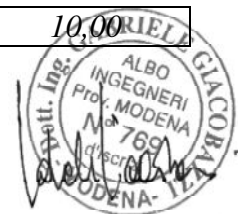
Ambito di applicazione

Comprende l'intervento di edilizia pubblica omonimo e l'area ricadente in zona D “Gui Mancini” (zona B del PRG/1978).

Le cubature esistenti appaiono nettamente superiori agli indici delle norme sovracomunali; i tipi edilizi presentano caratteristiche e altezze omogenee. Il Piano propone l'adeguamento normativo dell'area.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

<i>Hmax</i> <i>ml</i>	<i>Piani</i> <i>N.</i>	<i>Iff</i> <i>mc/mq</i>	<i>Rc</i> <i>mq/mq</i>	<i>Lm</i> <i>mq</i>	<i>Dc</i> <i>ml</i>	<i>Df</i> <i>ml</i>
7,5	2	0,8	0,25	700	5,00	10,00



Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Nuova Costruzione (NC)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)		Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		
Ristrutturazione urbanistica (RU)		

-San Leone (B1.9) (zona C “Mancini”)

Ambito di applicazione

Riguarda la zona C “Gui Mancini” per la quale il Piano propone la razionalizzazione dell’edilizia esistente con tendenziale mantenimento delle cubature esistenti.

L’edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

<i>Hmax</i> <i>ml</i>	<i>Piani</i> <i>N.</i>	<i>Iff</i> <i>mc/mq</i>	<i>Rc</i> <i>mq/mq</i>	<i>Lm</i> <i>mq</i>	<i>Dc</i> <i>ml</i>	<i>Df</i> <i>ml</i>
4,5	1	0,5	0,25	700	5,00	10,00

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Nuova Costruzione (NC)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)		Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		
Ristrutturazione urbanistica (RU)		

Con gli stessi indici sarà attuata la zona in località Foce Naro individuata con asterisco (*), successivamente alle verifiche delle condizioni di sanatoria e di sanabilità nella tav. P1.3. e le zone ex P. PdR ricadenti all’interno della perimetrazione della P.E. n. 2 Riviera Dune, il cui regime attuativo sarà avviato contemporaneamente all’intera attuazione della Prescrizione medesima.



Sottozona B2 –Aree prevalentemente edificate

E' caratterizzata da aree prevalentemente urbanizzate nelle quali il costruito è stato realizzato con densità edilizie non troppo elevate. Tale densità, seppure in misura molto contenuta, potrà essere incrementata interessando anche i pochi lotti liberi rimasti.

Si articola nelle seguenti *sub-aree* per tenere conto di differenti situazioni locali.

-Monserrato (B2.1)

Ambito di applicazione

Trattasi dell'area, compresa fra la SS 115 e la zona di "Zunica", a carattere residenziale, già in parte interessata da interventi urbanistici preventivi (PP e PdZ). Presenta carattere omogeneo con presenza di parti inedificate, in parte destinate a servizi dal P.P.

Il Piano propone il consolidamento del sistema insediativo e la riqualificazione urbana dell'area.

Interventi edilizi

Per le aree comprese nei PP e PdZ approvati e riportati in cartografia, sono fatte salve norme e relative prescrizioni.

Per le altre aree sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Nuova costruzione (NC)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)		Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)		Opere minori (OM)

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
17,50	5	3,00	0,25	700	5,00	10,00

Funzioni associate

Oltre alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffuse di piccola dimensione e alla categoria C "Funzione produttiva", quest'ultime limitatamente agli usi U28-U29.

Sono ammesse attività commerciali relative a "Medie e Grandi strutture di vendita" se previste da Accordi di Programma, Piani Integrati o altri strumenti di concertazione comunque approvati.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani interrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative

Concessioni edilizie dirette.

-Giardina-Gallotti est (B2.2)

Ambito di applicazione

Comprende la zona C del PRG/1978, oggetto di Piano Particolareggiato approvato ed in larga misura realizzato limitatamente alle parti residenziali.

Il Piano propone il completamento delle residenze con adeguamento degli indici edilizi e la riqualificazione urbana, con attenzione ai caratteri morfologici del terreno; l'edificazione è subordinata ad un approfondimento puntuale dello Studio geologico di PRG.

E' consentita la costruzione in aderenza con allineamento dei prospetti.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:



Manutenzione ordinaria (MO)	Nuova costruzione (NC)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)		Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)		Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax MI	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
12,00	3	1,50	0,40	500	5,00	10,00

Funzioni associate

Alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffuse di piccola dimensione.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, limitatamente ai piani seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative

Concessioni edilizie dirette.

Le aree comprese all'interno del perimetro tratteggiato fanno riferimento al PP XIX approvato dalla AC. Alle disposizioni di tale PP devono attenersi i singoli interessati, fino a decadenza, revoca od annullamento dello stesso. Successivamente gli interventi diretti potranno avvenire nel rispetto delle norme sopraindicate.

Gli edifici realizzati in difformità al PP (comprese le relative pertinenze) sono classificati in zona a "Verde privato vincolato".

-Villaseta (B2.3)

Ambito di applicazione

Comprende le zone B del PRG/1978 con densità edilizie medio basse ed edifici di altezza variabile tra i 4,00 e i 16,00 ml.

Il Piano propone modesti interventi di completamento sui lotti ancora liberi.

E' consentita la costruzione in aderenza con allineamento dei prospetti.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

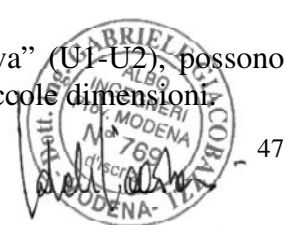
Manutenzione ordinaria (MO)	Sopraelevazione (SO)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)	Nuova costruzione (NC)	Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
10,50	3	1,50	0,15	700	5,00	10,00

Funzioni associate

Oltre alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffuse di piccole dimensioni.



Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative

Concessioni edilizie dirette.

-Montaperto (B2.4)

Ambito di applicazione

Comprende i piccoli nuclei edificati a ovest del nucleo antico, lungo la SP n.2, di cui solo una parte ricadente in zona B del PRG/1978.

Il Piano propone la razionalizzazione dell’edilizia esistente con piccoli completamenti dei lotti liberi.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Sopraelevazione (SO)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)	Nuova costruzione (NC)	Opere minori (OM)

L’edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
12,00	3	1,5	0,15	500	5,00	10,00

Funzioni associate

Oltre alle destinazioni d’uso principali di cui alla categoria A “Funzione abitativa” (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 “Funzioni terziarie” diffuse di piccole dimensioni.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani interrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative

Concessioni edilizie dirette.

In tutte le zone B₂, limitatamente ai lotti interessati alla realizzazione di medie e grandi strutture di vendita, è ammesso un Rapporto di Copertura del 60%

Sottozona B3 –Aree parzialmente edificate

E’ caratterizzata dalla presenza di lotti liberi sui quali gli interventi avverranno nel rispetto delle prescrizioni di volta in volta indicate nelle singole sub-aree in riferimento alle località interessate.

In generale si consente il completamento dei lotti liberi e l’incremento della cubatura su quelli edificati nei limiti delle specifiche norme d’ambito.

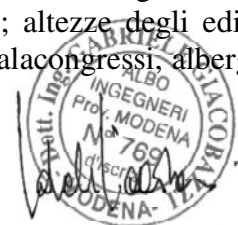
La sottozona B3 si articola nelle seguenti *sub-aree* per tenere conto di differenti situazioni locali.

-Villaggio Mosè (zona mista) (B3.1)

Ambito di applicazione

Comprende la zona F_{ac} del PRG/1978 collocata lungo la S.S. n.115 e allargata alle zone di margine.

E’ caratterizzata, di fatto, da densità fondiaria non molto elevate (2,1 mc./mq.); altezze degli edifici variabili (da 6 a 16 ml.); tendenza a forte terziarizzazione con funzioni collegate (palacongressi, alberghi,



supermercati, ecc.). In una situazione di forte disordine viario e edilizio, si evidenziano carenze di servizi e di parcheggi.

Il Piano propone la riqualificazione del patrimonio edilizio, nel quadro di un generale riassetto viario; l'incentivazione delle funzioni terziarie e direzionali e, in subordine, di quella alberghiera; l'inserimento di poli funzionali di livello comunale e sovracomunale.

Propone, inoltre, la ristrutturazione della viabilità centrale e laterale, l'incremento della dotazione dei parcheggi e il miglioramento dell'accessibilità.

Le costruzioni, lungo la strada principale SS n.115 (declassata e ristrutturata), possono essere realizzate con il fronte laterale in aderenza; si consente un premio di cubatura per l'arretramento di ml.20 dal ciglio stradale; i piani pilotis non cubano e possono essere utilizzati per la viabilità trasversale (edifici a ponte)

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Sopraelevazione (SO)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)	Nuova costruzione (NC)	Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
10,50	3	2,00	0,30	700	5,00	10,00

Funzioni associate

Alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffusive di piccola dimensione, alla categoria C "Funzione produttiva" (U28-U29), nonché alla categoria E "Funzione alberghiera" (U35).

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra
- attrezzature ricettive per l'intera cubatura

Modalità attuative

Concessioni edilizie dirette.

-Centro Urbano Rione sud-est (B3.2)

Ambito di applicazione

Comprende la parte del centro urbano (zone B del PRG/1978) intorno a Via Crispi, caratterizzata da densità fondiaria attuali in media di 3,1 mc/mq; tipologie medio-basse (4 piani); presenza di aree libere.

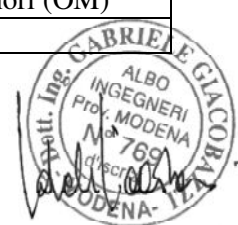
Il Piano propone di completare l'edificazione (con edifici di altezza contenuta), tale da non interferire con le visuali da Viale della Vittoria; adeguare la terziarizzazione, adeguare parcheggi e servizi.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Sopraelevazione (SO)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)	Nuova costruzione (NC)	Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:



Hmax ml	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
13,00	4	3,00	0,30	500	5,00	10,00

Funzioni associate

Alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffuse di piccola dimensione, alla categoria C "Funzione produttiva" (U28-U29), nonché alla categoria E "Funzione alberghiera" (U35).

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra
- attrezzature ricettive per l'intera cubatura

Modalità attuative

Concessioni edilizie dirette.

-San Giuseppuzzo nord e sud (B3.3)

Ambito di applicazione

Comprende la parte dell'edificato lungo la ex SS n.189 collocata a nord di Via Venezuela (San Giuseppuzzo nord) e quella a sud di Via Venezuela fino a Via P. Mattarella, entrambe caratterizzate da edifici a destinazione mista (residenziale e artigianale); densità attuale 2,3 mc./mq. ed altezza degli edifici variabile tra 7,00 e 13,20 ml.

Il Piano propone il riordino edilizio e l'incremento della funzione artigianale e commerciale.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Sopraelevazione (SO)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)	Nuova costruzione (NC)	Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
10,50	3	1,50	0,30	1.000	5,00	10,00

Funzioni associate

Alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffuse di piccola dimensione, alla categoria C "Funzione produttiva" (U28-U29).

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Concessioni edilizie dirette.



Ai sensi del Decreto D.D.G. n°1106 di approvazione del Piano, la zona B3.3 deve essere attuata con le modalità e le procedure delle ZTO di tipo “C”; gli strumenti attuativi (piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata) individuano le parti di territorio che già risultano effettivamente quasi totalmente edificate legittimamente. In assenza di tali piani attuativi è consentito il rilascio di concessioni singole anche nel caso di lotti immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione, a condizione che venga realizzata una sola unità edilizia e che vengano monetizzati gli oneri di urbanizzazione.

-Villaggio Mosè (Cannatello) (B3.4)

Ambito di applicazione

Riguarda la zona inclusa nei PPR adiacenti alle zone D del PRG/1978, che presentano le caratteristiche di zona di completamento, ampliate entro le nuove strutture urbanistiche.

Il Piano propone l’ampliamento della funzione abitativa, l’adeguamento dei servizi e la ristrutturazione viaria.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Sopraelevazione (SO)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)	Nuova costruzione (NC)	Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		

L’edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
10,50	3	1,50	0,30	1.000	5,00	10,00

Funzioni associate

Alle destinazioni d’uso principali di cui alla categoria A “Funzione abitativa” (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 “Funzioni terziarie” diffusive di piccola dimensione.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Concessioni edilizie dirette.

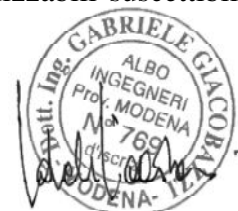
Gli interventi di Demolizione e ricostruzione avverranno in adeguamento alle prescrizioni su indicate.

Ai sensi del Decreto D.D.G. n°1106 di approvazione del Piano, la zona B3.4 deve essere attuata con le modalità e le procedure delle ZTO di tipo “C”; gli strumenti attuativi (piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata) individuano le parti di territorio che già risultano effettivamente quasi totalmente edificate legittimamente. In assenza di tali piani attuativi è consentito il rilascio di concessioni singole anche nel caso di lotti immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione, a condizione che venga realizzata una sola unità edilizia e che vengano monetizzati gli oneri di urbanizzazione.

-San Michele (B3.5)

Ambito di applicazione

Comprende l’edificato, sparso e a prevalente carattere residenziale, localizzato intorno al nuovo ospedale; presenta sporadiche attività artigianali e commerciali; densità edilizia bassa (1,5 mc/mq); tipologie di case con orto; edifici con altezze variabili (da 4 a 13 ml.); presenza di aree libere utilizzabili suscettibili di utilizzazione.



Il Piano propone l'ampliamento della funzione artigianale ed il completamento residenziale; nonché il riordino viario ed edilizio, la dotazione di parcheggi e l'inserimento di attività terziarie lungo la strada principale.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Sopraelevazione (SO)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	Demolizione e ricostruzione (DR)	Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)	Nuova costruzione (NC)	Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
10,50	3	1,50	0,25	1.000	5,00	10,00

Funzioni associate

Alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffuse di piccola dimensione e alla categoria C "Funzione produttiva", quest'ultime limitatamente agli usi U28-U29.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Concessioni edilizie dirette.

Gli interventi di Demolizione e ricostruzione avverranno in adeguamento alle prescrizioni su indicate.

In tutte le zone B₃, limitatamente ai lotti interessati alla realizzazione di medie e grandi strutture di vendita, è ammesso un Rapporto di Copertura del 60%

Ai sensi del Decreto D.D.G. n°1106 di Approvazione del Piano, la zona B3.4 deve essere attuata con le modalità e le procedure delle ZTO di tipo "C"; gli strumenti attuativi (piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata) individuano le parti di territorio che già risultano effettivamente quasi totalmente edificate legittimamente. In assenza di tali piani attuativi è consentito il rilascio di concessioni singole anche nel caso di lotti immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione, a condizione che venga realizzata una sola unità edilizia e che vengano monetizzati gli oneri di urbanizzazione.

Sottozona B4 –Aree perimetrate (LR n. 37/85)

Ambito di applicazione

Comprende le aree già perimetrate ed oggetto di Piani Particolareggiati di Recupero approvati o adottati ai sensi della LR n.37/85 che non sono oggetto di diversa previsione (zona B) del presente P.R.G.

Per tali aree si conferma la validità dei Piani Particolareggiati di Recupero (PPR) vigenti, comprese le prescrizioni riguardanti le destinazioni d'uso ammesse e le aree destinate ad attrezzature e servizi.

I PPR non interessati dalla rimodulazione sono: PPR di Favara e PPR di S. Michele-Consolida nella parte che interessa soltanto la C/da Consolida.



Sottozona B5 -Aree comprese entro il vincolo di zona C del DA 23.12.68 “Grappelli”

Ambito di applicazione

Trattasi delle zone di Via Gioeni, Via Imera e Quadrivio Spinasanta sud-ovest, ricadenti entro la zona C del DA 23 dicembre 1968.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)	
Restauro e risanamento conservativo (RC)	Opere minori (OM)

Funzioni associate

Oltre alle destinazioni d’uso principali di cui alla categoria A “Funzione abitativa” (U1-U2), sono previste le funzioni terziarie B3.

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Per le porzioni ricadenti all’interno del perimetro del Centro Storico, il Piano prevede il loro inserimento nel Piano Particolareggiato indicato per la Sottozona A1 con le seguenti finalità:

- ridurre il contrasto con il vincolo di inedificabilità;
- favorire interventi straordinari atti a garantire l’incolumità dei residenti;

Per l’intera sottozona, in caso di demolizione, è vietata la ricostruzione.

Per la particolare situazione di instabilità idrogeologica della zona, deve essere vietata qualsiasi costruzione o ricostruzione mentre devono essere effettuate prioritariamente opere di sistemazione idrogeologica e di consolidamento.

Art. 29 -Zona C “Espansione residenziale“

1. Caratteri e criteri di classificazione

Interessa le parti del territorio comunale da destinare all’espansione residenziale (pubblica o privata), inedificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità stabiliti dal DM n.1444/68.

Le aree di cui agli standard (DM n.1444/68, artt. 3-4), dovranno, per quanto possibile, essere tra loro adiacenti e prefigurare aree unitarie di concreta utilizzazione.

Sono state individuate le *sottozone*, evidenziate negli elaborati di zonizzazione con campiture diverse, in cui l’edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

2. Destinazioni d’uso

Le zone C sono destinate ad insediamenti prevalentemente “Residenziali” con la presenza di “Funzioni associate” alla destinazione d’uso prescritta, per come indicato al 3° comma del precedente Art. 7.

Ogni funzione associata dovrà, comunque, essere conforme alla normativa vigente in materia edilizia in relazione alle specifiche attività (vedi Artt. 9-10).

Sottozona C1 e C2 -Zone C (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate

Ambito di applicazione:

Le zone C1 comprendono i PP e i PdL approvati in attuazione del PRG/1978 e che vengono riconfermati dal nuovo Piano Regolatore. Riguardano gli interventi avviati nelle località seguenti che potranno essere completati alle condizioni del successivo Art. 64:

Piani di iniziativa comunale	Sup. Terr. Mq.	Ift Mc/mq	Volume Res. Mc.	Abitanti insediabili
------------------------------	-------------------	--------------	--------------------	----------------------



PP IV “Quadrivio Spinasanta”	292.500	0,84	246.232	2.464
PP XI zona C2 “Villaggio Mosè”	545.600	1,00	545.600	3.000
PEEP “Fontanelle-Amagione”	530.000	1,52	802.000	4.900
PEEP “Monserrato”	850.000	0,97	870.000	3.206
Programma costruttivo a sud di fontanelle	72.000	1,06	75.967	635

Piani di iniziativa privata	Sup. Terr. Mq.	Ift Mc/mq	Volume Res. Mc.	Abitanti insediabili
PdL “Valchiara”	52.386	1,00	52.386	524
PdL “Glinfi”	67.099	1,00	67.099	671
PdL “Calcarelle”	32.229	1,00	32.229	322
PdL “Fontanelle”	32.769	1,00	32.769	328
PdL “Minaga”	44.612	1,00	44.612	446
PdL “Pancamo”	26.315	1,00	26.315	329
PdL Poggio dell’Arca”	62.451	1,00	62.451	400
PdL “Valchiara” (ampliamento)	8.465	1,00	8.465	85
<i>Programma Costruttivo Cannatello</i>	9.200	1,00	17.356	100

Interventi consentiti

Interventi secondo le norme e le prescrizioni degli strumenti attuativi approvati.

Modalità attuative

Attuazione Piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata relativi ai “Comparti unitari” su indicati.

La sottozona C1 collocata su viale Cannatello fa riferimento ad un intervento di edilizia convenzionata (*Programma Costruttivo*) già autorizzata dal Comune alla adozione del Piano; si confermano i volumi e le prescrizioni contenute negli atti autorizzativi e nelle convenzioni relative.

Per le aree individuate nelle cartografie dei vincoli (P3.1A, P3.2A, P3.3A, P3.4A) ai nn° 33 (parzialmente) e 36 di interesse archeologico, localizzate rispettivamente in c.da Palmintelle e in c.da Minaga, qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza di Agrigento.

Per gli strumenti urbanistici preventivi e per le convenzioni approvate dall’amministrazione comunale prima dell’adozione delle presenti norme e non in contrasto con la zonizzazione del P.R.G., si prescrive la conferma delle destinazioni, degli indici, delle prescrizioni e dei periodi di validità in essi contenuti, deve essere accertata, rappresentando che l’interesse pubblico sia ancora attuale e non può essere soddisfatto con soluzioni alternative.

Sottozona C2 -Nuove espansioni residenziali

Ambito di applicazione

Sono le aree destinate ai nuovi interventi di edilizia residenziale in regime privato, pubblico o convenzionato di primo e di secondo decennio.

In dette aree, a fronte dei previsti interventi di carattere residenziale, dovranno essere garantiti gli spazi e le attrezzature pubbliche atte a soddisfare gli standard di legge e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per i minimi standard si farà riferimento al DM 1444/68.

Il 20% del volume residenziale **può** essere destinato a servizi privati di interesse locale.

Le indicazioni sui grafici di PRG relative a viabilità e servizi, eventualmente presenti all’interno dei perimetri di zona, sono prescrittive salvo dimostrazione della possibilità di assetti migliori dal punto di vista dell’accessibilità e della potenzialità d’uso delle aree per opere di urbanizzazione.

Le unità minime di intervento sono definite da perimetri e la progettazione delle stesse unità deve avvenire in forma unitaria salvo quanto previsto all’art. 15 ultimi 2 commi.

Interventi consentiti



Per la sottozona C₂ di Cugno Sala, valgono le indicazioni e la regolamentazione prevista:

- 1) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 0,50 mc/mq (0,75 comparto Palmentelle);
- 2) Un Indice di Fabbricabilità Fondiaria secondo lo strumento attuativo col max di 1,2 mc/mq (2 comparto Palmentelle);
- 3) Altezza massima = 10 m (15 comparto Palmentelle);
- 4) Distanza dai fabbricati minimo 10 m;
- 5) Distanza dai confini secondo planivolumetrico con minimo di mt 5,00;
- 6) Lotto Minimo = secondo planivolumetrico.

Per le aree individuate nelle cartografie dei vincoli (P3.1A, P3.2A, P3.3A, P3.4A) ai nn° 33 (parzialmente) e 36 di interesse archeologico, localizzate rispettivamente in c.da Palmintelle e in c.da Minaga, qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza di Agrigento.

Per il Piano Particolareggiato di C/da Palmitelle valgono le seguenti indicazioni:

- L'ambito di zona C₂ collocato in località Palmentelle (Fontanelle Sud) è suddiviso in tre comparti attuativi; nella predisposizione dei Piani particolareggiati dei singoli comparti dovranno essere osservate le seguenti ulteriori indicazioni:
 - gli spazi pubblici (parcheggi, piazze, aree per attrezzature) dovranno essere collocati in continuità con le aree analoghe dei comparti limitrofi in modo da costituire complessivamente un adeguato "centro urbano" dell'intero ambito;
 - le aree a verde pubblico dovranno essere collocate nelle porzioni di terreno a quote più elevate, in modo da costituire una adeguata zona di protezione del Crinale di Madonna delle Rocche.
 - l'ambito di Palmentelle può essere destinato alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata (L. Regione Siciliana n. 71/78); in questo caso l'Indice di Fabbricabilità Territoriale It è portato a 0,75 mc/mq, l'altezza massima a 15 m e l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria a 2 mc/mq.

Per i Piani di lottizzazione previsti nelle varie zone di espansione residenziale e/o di completamento edificatorio, valgono le seguenti indicazioni:

- deve essere sempre ricercata la massima integrazione con i tessuti urbani esistenti; connessioni viarie, continuità degli spazi pubblici e del verde, ecc....

Limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani seminterrati;
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra;
- pubblici esercizi, servizi alla persona, ecc.... limitatamente al piano terra.

Modalità attuative

L'attuazione del PRG avviene attraverso Prescrizioni Esecutive, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, estesi a "Comparti unitari" su indicati.

In tutte le zona C₂ sono ammessi:

- 7) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 0,50 mc/mq (0,75 comparto Palmentelle);
- 8) Un Indice di Fabbricabilità Fondiaria secondo lo strumento attuativo col max di 1,2 mc/mq (2 comparto Palmentelle);
- 9) Altezza massima = 10 m (15 comparto Palmentelle);
- 10) Distanza dai fabbricati minimo 10 m;
- 11) Distanza dai confini secondo planivolumetrico con minimo di mt 5,00;
- 12) Lotto Minimo = secondo planivolumetrico.



Sottozona C3 -Espansione residenziale turistica

Ambito di applicazione

Tale zona non ha carattere di residenza stanziale, essendo legata prevalentemente alla funzione turistica; Comprende tipologie edilizie a carattere misto (residences, case per vacanze, ecc).

Il Piano prevede che la dotazione dei servizi debba privilegiare gli aspetti relativi all'accessibilità e alla sosta, nonché la riqualificazione dell'ambiente (verde di rispetto).

I tipi edilizi avranno, in ogni caso, carattere estensivo ed altezza bassa (1-2 piani al massimo); è consentito l'accorpamento con tipologie a schiera o a corte (bagli).

Limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse

- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative

L'attuazione avviene attraverso la Prescrizione Esecutiva n. 3 e Piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, estesi a "Comparti Unitari" per come indicato nelle tavole di PRG.

In tutte le zone C₃ sono ammessi:

- 1) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 0,40 mc/mq;
- 2) Un Indice di Fabbricabilità Fondiaria secondo lo strumento attuativo col max di 1,00 mc/mq;
- 3) Altezza massima = 7,50 m;
- 4) Distanza dai fabbricati minimo 10 m;
- 5) Distanza dai confini secondo planivolumetrico con minimo di mt 5,00;
- 6) Lotto Minimo = secondo planivolumetrico.

Per i minimi standard si fa riferimento al DM 1444/68 (parcheggi e verde).

"L'ambito Dune (P.E. n°2) è interessato alle destinazioni di zona C₃ e D₃ secondo le Superfici Territoriali rispettivamente indicate nella tavola P 1-3:

- 1) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 0,40 mc/mq;
- 2) Un Indice di Fabbricabilità Fondiaria secondo lo strumento attuativo col max di 1,00 mc/mq;
- 3) Altezza massima = 7,50 m;
- 4) Distanza dai fabbricati minimo 10 m;
- 5) Distanza dai confini secondo planivolumetrico con minimo di mt 5,00;
- 6) Lotto Minimo = secondo planivolumetrico.

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

Sottozona C4 -Case unifamiliari con orto

Ambito di applicazione

E' l'area compresa fra il limite della zona B del DPRS n.91/91, le aree destinate a completamento in prossimità di Villaggio Mosè (B3.4), quelle destinate ad espansione turistica della fascia costiera (D2 - Ricettività turistica) e le zone agricole a ovest del fiume Naro.

L'ambito, originariamente interessato da attività agricole, è di fatto caratterizzato da un forte frazionamento fondiario e da un elevato grado di alterazione urbanistico-edilizia. Tale situazione riflette un rapporto fortemente intrecciato fra "stato di diritto" e "stato di fatto" dell'uso del suolo, con problemi assai complessi sotto il profilo giuridico.

Si sommano, infatti, tre situazioni dello stato di diritto:

- i nuclei perimetrati ai sensi della LR n.37/85, oggetto di Piani Particolareggiati di Recupero approvati e normati;

- le aree agricole non edificate;
- i nuclei edilizi abusivi che, ad oggi, non sono oggetto di perimetrazione ma di richiesta di Concessione in sanatoria;
- edilizia abusiva sparsa.

La normativa di Piano è finalizzata a:

- a) salvaguardare le zone ancora integre ai margini dell'area considerata;
- b) tutelare le aree di interesse archeologico e quelle di interesse paesistico e naturale quali: le masserie, gli appezzamenti di coltivazioni pregiate, le aree utilizzate a verde privato di tipo sportivo;
- c) ristrutturare la porzione di territorio limitata tra Villaggio Mosè e i nuovi insediamenti turistici per consentire una edificazione residenziale a bassa densità, subordinatamente ad una razionalizzazione dell'assetto complessivo, alla realizzazione di urbanizzazioni primarie (realizzazione di una rete stradale principale dotata di fasce di rispetto a verde e adeguati parcheggi pubblici)

Interventi consentiti

- a) I nuclei residenziali consolidati vengono sottoposti a disciplina confermativa;
- b) Per quanto riguarda le aree agricole non edificate, in cui sono presenti coltivazioni pregiate, si mantiene la necessità di salvaguardia e valorizzazione, di cui al successivo Art. 31.
- c) Le aree rimanenti, escluse quelle indicate dal Piano a “salvaguardia ambientale”, **incluse quelle** o destinate a “servizi pubblici”, vengono sottoposte ad interventi di “Ristrutturazione Urbanistica” con l'obiettivo di assicurare la riorganizzazione e l'adeguamento della viabilità e dei parcheggi pubblici, nonché la dotazione dei servizi.

Limitazioni alle destinazioni d'uso

- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, consentiti limitatamente al piano terra
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., consentiti limitatamente al piano terra

Modalità attuative

Nelle aree indicate al precedente punto c), gli interventi saranno subordinati alla predisposizione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione Convenzionata, a carattere unitario, estesi alle Unità Minime di Intervento individuate da apposito perimetro. Pertanto, prima della redazione di tali strumenti e della realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria, è vietato qualsiasi tipo di costruzione.

Per la formazione delle UMI valgono le indicazioni di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Nelle UMI, fermo restando il carattere agricolo di tali zone, è consentita, con i limiti di seguito specificati, la realizzazione di case unifamiliari con orto, con l'obbligo di conservazione delle eventuali coltivazioni pregiate. I Piani relativi alla UMI limitrofa la zona “B GUI-MANCINI e la fascia di rispetto del vallone “Cannatello” dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza di Agrigento.

Nel caso di iniziativa privata, i proprietari delle aree ricadenti nelle singole unità costituiranno un “Consorzio” per la redazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata.

I singoli strumenti attuativi, di iniziativa pubblica o privata, dovranno garantire spazi pubblici pari a 18 mq. per ogni nuovo abitante insediato, oltre alle sedi stradali nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

All'interno dei perimetri delle UMI si individuano:

1. nuclei edilizi spontanei, (evidenziati dal Piano con apposito sub-ambito) entro cui si prescrive il mantenimento della cubatura assentita con l'eccezione dei lotti liberi per i quali valgono gli indici di cui al successivo punto 3;
2. edilizia spontanea sparsa, per la quale viene confermata la volumetria esistente con asservimento del lotto di terreno di pertinenza, così come definito al 31 maggio 2003, con il limite superiore di 3.000 mq;
3. aree attualmente non edificate, per le quali si consente la realizzazione di case con orto, come precedentemente indicato, con le seguenti prescrizioni:



- Indice di fabbricabilità territoriale	0,20 mc/mq.
- Lotto minimo edificabile	2.000 mq.
- Hmax	7,50 ml.
- Dc	7,50 ml.
- Df	15,00 ml.
- Distanza dalle strade	Come da Piano attuativo
- Obbligo di conservazione delle colture pregiate	
- RC	0,20 mq/mq

L'indice di fabbricabilità si applicherà alla Superficie Territoriale del Comparto al netto delle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti come definiti ai punti 1 e 2.

Nello stesso ambito di UMI, l'attuazione del comparto di maggiore estensione potrà avvenire attraverso sottocomparti caratterizzati da continuità spaziale e coerenza morfologica, ciascuno dei quali dovrà interessare una superficie non inferiore a 15.000 mq . Nel caso di realizzazione attraverso sub-comparti, o lotti di 15.000 mq , deve essere (dimostrato) verificata dall'Ufficio Tecnico, con apposite planimetrie preventivamente redatte ed approvate dal c. c., la conseguente congruità dell'assetto viario previsto e della cessione di aree per urbanizzazione secondaria, in relazione all'intero comparto.

Nel caso, accertato dall'Ufficio Tecnico, di impossibilità a raggiungere il lotto minimo, anche attraverso accorpamenti, a causa della interclusione delle aree libere, l'edificabilità potrà essere trasferita, con asservimento, all'interno della zona contigua.

Prima del rilascio di qualunque autorizzazione a lottizzare deve essere effettuata una verifica di natura quantitativa della volumetria disponibile in base all'indice di densità territoriale di 0,20 mc/mq tenendo conto delle volumetrie già realizzate. La verifica dovrà essere estesa cumulativamente all'insieme dei comparti di zona C4 così come enucleati nell'elaborato denominato tav. P.1.3 in scala 1:10.000, escludendo da tale verifica la viabilità di piano. La densità territoriale applicabile nei singoli comparti sarà quella risultante dalla verifica, e sarà pari alla cubatura residua rispetto all'indice di densità territoriale di 0,20 mc/mq.

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

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

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

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

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

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

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

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

- le unità di intervento;



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

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

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

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

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

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

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

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

Sottozona D1 -Attività terziarie speciali di espansione

Riguarda le "unità di intervento" e le relative attrezzature, i servizi e i parcheggi connessi con la funzione fieristica ed espositiva (Polo Esterno) e Commerciale (grandi e medie strutture a Villaggio Mosè).

Le unità sono da attuare in regime di espansione, risultando interessate da Prescrizioni Esecutive e Piani Particolareggiati. Il Polo Espositivo esterno, in caso di unico soggetto attuatore a carattere pubblico, può essere realizzato in regime di intervento diretto, *previa stipula di specifica convenzione*.

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

- 1) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 2,00mc/mq;
- 2) Altezza massima = 12 m;
- 3) Standard urbanistici: verde – 5% di S.T. (mq); parcheggio – 1 mq/mq di S.U. (mq); servizi - 10% di S.T. (mq)

Sottozona D2 -Strutture turistiche di completamento

Riguarda le "unità di intervento" riconducibili all'area "Villaggio Mosè-Alberghi" e "Centro urbano rione S/E" (entrambe di ricettività densa per tipologie alberghiere) e all'area "San Leone-Riviera" e "Fiume Naro / Cannatello" (ricettività turistica leggera a bassa densità). Tali unità sono da attuare in regime di completamento diretto.



Parametri per le tipologie alberghiere

Le presenti norme valgono per gli alberghi, pensioni o tipologie assimilabili, da realizzare mediante interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ristrutturazione di edifici esistenti.

- Cubatura minima per singolo intervento: mc. 6.000
- Lotto minimo: mq. 3.000
- Parcheggi: (vedi Art. 10 - con un minimo di 1.000 mq)
- Almeno 2/3 della superficie a parcheggio può essere interrata
- Distacchi su filo strada: ml. 20,00
- Distacchi dai confini del lotto: ml. 7,00
- Distacchi dai fabbricati: ml. 14,00
- Spazi esterni:
 - massimo 50% lastricato a servizio dell'albergo
 - minimo 50% a verde anche attrezzato
- Obbligo di barriere verdi su fronte strada in funzione antirumore

Parametri per la ricettività turistica leggera

- Parcheggi: (vedi Art. 10 - con un minimo di 1.000 mq)
- Distacchi su filo strada: ml. 5,50
- Distacchi dai confini del lotto: ml. 5,50
- Distacchi dai fabbricati: ml. 11,00
- Spazi esterni:
 - massimo 50% lastricato a servizio delle attrezzature
 - minimo 50% a verde anche attrezzato
- Obbligo di barriere verdi su fronte strada in funzione antirumore.

L'attività edificatoria deve essere avviata per iniziativa pubblica o privata mediante singole concessioni edilizie nel rispetto dei parametri sopra indicati e delle indicazioni di cui alle tabelle 2 e 3 allegate.

Sottozona D3 -Strutture turistiche di espansione

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

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

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

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

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

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

Sottozona D.3.2 – Attrezzature turistiche

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

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



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

Sottozona D.3.3 – Naro sud (Villaggi turistici)

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

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

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

Più precisamente:

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

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

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

I parametri edificatori sono:

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

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



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

Sottozona D4 -Direzionale e Terziario di completamento

Riguarda “unità di intervento” a prevalente funzione direzionale, terziaria, commerciale, riconducibili all'area “San Michele est”, all'area “Provinciale Cannatello”, ed all'area S. Giuseppuzzo entrambe da attuare in regime di completamento diretto. È comunque prevista la realizzazione, in fregio alla strada, di una fascia di verde di arredo urbano di 5 metri da realizzarsi contestualmente agli interventi a cura dei privati proprietari.

I parametri edificatori sono:

- 4) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 2,00mc/mq;
- 5) Altezza massima = 11 m;
- 6) Piani n°3;
- 7) Rapporto Copertura = 0,30 mq/mq;
- 8) Lotto minimo = 1500 mq;
- 9) Distacchi confine = 5,0 m;
- 10) Distacchi su strada = 8 m.

Sottozona D5 -Direzionale e Terziario di espansione

Riguarda l'area “Città istituzionale” relativa al complesso direzionale pubblico e privato, terziario e annessa residenza di servizio e la zona del Viale Cannatello, da attuare in regime di espansione sottoposte a P.E.

Per la zona di Cannatello è consentita anche la realizzazione di interventi a carattere commerciale.

I parametri edificatori sono:

- 1) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 1,55 mc/mq;
- 2) Altezza massima = 12 m;
- 3) Standard urbanistici: verde – 5% di S.T. (mq); parcheggio – 0,5 mq/mq di S.U. (mq); servizi - 10% di S.T. (mq)

Sottozona D6 -Artigianato e piccola industria di completamento

Comprende le aree destinate al completamento di attività artigianali esistenti, gli interventi sono da attuare in regime di concessioni edilizie dirette.

E' consentita l'installazione di laboratori, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre, nonché la realizzazione di attrezzature ricreative e sociali al servizio degli addetti.

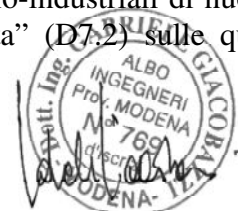
Sono vietate attività di produzione industriale insalubri, di cui al DM Sanità 5 settembre 1994 e succ. mod. e integrazioni.

I parametri edificatori sono:

- 1) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 2,00mc/mq;
- 2) Altezza massima = 10,50 m;
- 3) Piani n°2;
- 4) Rapporto Copertura = 0,35 mq/mq;
- 5) Lotto minimo = 2000 mq;
- 6) Distacchi confine = 7,5 m;
- 7) Distacchi su strada = 10 m.

Sottozona D7 -Artigianato e piccola industria di espansione

Comprende le aree destinate allo sviluppo di attività produttive artigianali e piccolo-industriali di nuovo impianto. Sono riconducibili alle aree di “C. Borsellino” (D7.1) e “Piano Gatta” (D7.2) sulle quali saranno predisposti i preventivi Piani Insediamenti Produttivi (PIP) o P.P.



E' consentita l'installazione di laboratori, depositi, silos, rimesse. Uffici e mostre, nonché la realizzazione di attrezzature ricreative e sociali al servizio degli addetti.

Sono vietate attività di produzione industriale insalubri, di cui al DM Sanità 5 settembre 1994 e succ. mod. e integrazioni.

I parametri edificatori sono:

- 1) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 1,50mc/mq;
- 2) Altezza massima = 7,50 m;
- 3) Standard urbanistici: verde – 5% di S.T. (mq); parcheggio – 0,5 mq/mq di S.U. (mq); servizi - 10% di S.T. (mq)

Sottozona D8 -Polo di attrezzature ecologiche di interesse generale

Riguarda il complesso multifunzionale di attrezzature ecologiche di interesse generale, localizzato nell'area di "C. Zuppardo" (D8.1).

Gli interventi sono consentiti nel rispetto delle seguenti modalità attuative:

- 1) Un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 1,50mc/mq;
- 2) Altezza massima = 10,50 m;
- 3) Piani n°2;
- 4) Rapporto Copertura = 0,45 mq/mq;
- 5) Lotto minimo = 1000 mq;
- 6) Distacchi confine = 5 m;
- 7) Distacchi su strada =10 m.

Art. 31 -Zona E "Aree destinate all'attività agricola"

Norme generali

Comprende le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola sia sotto l'aspetto produttivo sia degli interventi possibili, indirizzati alla tutela e valorizzazione dei territori interessati.

Le Norme indirizzano ogni intervento alla difesa dell'esercizio d'impresa salvaguardando, nel frattempo, i valori tipici e tradizionali del settore derivanti dallo stato di fatto.

La zona E dovrà, pertanto, continuare ad essere contraddistinta dalla partitura del "paesaggio agrario", i cui valori paesistici sono da riconoscere, salvaguardare e potenziare.

In tutte le zone agricole sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia (L. 457/78) finalizzati al recupero ed alla trasformazione in strutture turistico ricettive delle masserie e dei complessi rurali abbandonati e non più funzionali allo svolgimento delle attività agricole, purchè sia disponibile una Superficie Utile accorpata di almeno 1.500 mq.

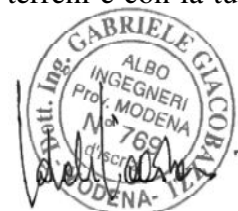
A tali fabbricati devono essere asservite aree di pertinenza pari almeno a 5.000 mq.

Inoltre le attività turistico – ricettive e di servizio (ristorazione, ecc....) esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono suscettibili di ampliamento e potenziamento fino al raddoppio della Superficie Utile regolarmente autorizzata alla stessa data. L'eventuale ampliamento e potenziamento deve essere fatto in funzione di adeguare gli spazi esistenti, regolarmente autorizzati alla stessa data e relativi al tipo di attrezzatura ricettiva al momento esistente, nel rispetto dei parametri indicati per tale "zona E" attraverso interventi integrati e coordinati con le strutture esistenti e comunque conformi ai parametri ed alle prescrizioni applicabili alle singole sottozone (nell'ambito delle zone D2 e nelle diverse sottozone F) in funzione delle attività specifiche.

Sottozona E1 -Zone agricole per la conduzione del fondo

Comprende le parti del territorio comunale in cui la pratica delle attività agricole, normalmente non specializzata, è favorita da idonee condizioni morfologiche.

L'obiettivo è di incentivare un ruolo produttivo compatibile con la potenzialità dei terreni e con la tutela del patrimonio ambientale e naturale.



Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Risanamento Conservativo, nonché di Demolizione e ricostruzione in pari volume, previo atto d'obbligo che la nuova costruzione sarà asservita alle funzioni produttive dell'area. E' da escludere la possibilità di realizzare volumi interrati "isolatamente" che, di fatto, presuppongono successivi volumi complementari fuori terra (e quindi il rischio di avvio di processi di trasformazione edilizia non compatibili con la specificità delle aree).

Si prescrive, pertanto, che la superficie eventualmente prevista a *cantinato* debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie realizzata fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini di proprietà, di zona e dalle strade.

Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammessa l'utilizzazione di terreni non contigui alle condizioni dell'Art. 20. Il rilascio della concessione è subordinato al possesso, da parte del richiedente, del requisito di conduttore diretto. Il frazionamento del terreno è vincolato alla data di adozione del Piano. I fondi e gli appezzamenti non edificati, la cui superficie è stata computata nel calcolo dei volumi assentiti, rimangono inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo deve essere espressamente indicato sulla concessione edilizia e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Interventi edilizi

Il lotto minimo edificabile è di 10.000 mq.

-Residenze: Ift =	0,03 mc/mq; H max = 7,50 ml; Piani N.2; Dc = 5,00 ml; Df = 10,00 ml
-------------------	--

-Accessori:	Rc = 1/50 mq/mq; Hmax = 6,00 ml (ad eccezione dei sili verticali)
-------------	---

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml 10,00 e ml 20,00.

-Allevamenti zootecnici	Devono sottostare alle seguenti disposizioni, oltre a quelle relative alle norme antinquinamento vigenti.	
	1. Allevamenti di bovini, ovini, e caprini	Rc = 1/150 mq/mq
	2. Allevamenti equini	Rc = 1/110 mq/mq
	3. Allevamenti avicoli e cunicoli	Rc = 1/200 mq/mq
	4. Allevamenti suinicoli	Rc = 1/125 mq/mq

Le superfici realizzabili di cui ai precedenti punti non sono cumulabili.
La distanza minima dei manufatti dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml 10,00 e ml 20,00.

-Costruzioni rurali specializzate	Rc = 1/50 mq/mq; Hmax 4,00 ml
-----------------------------------	-------------------------------

-Impianti di serre	Dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente rispondenti alla tipologia e funzione di dette costruzioni	
	Rc = 1/50 mq/mq; Hmax = 1,00 ml (altezza max muretti perimetrali di appoggio) Hmax = 3,50 ml (altezza max del colmo);	
	Per le zone vocate esclusivamente alla realizzazione di serre a servizio dell'azienda (solo nei casi di strutture temporanee). Rc = 1/5 per serre e Hmax = 5,5 ml in riferimento all'uso di moderne tecniche di realizzazione	

-Attività agroturistiche	Dette attività non costituiscono in ogni caso variazione alla destinazione agricola dei fondi. Gli interventi avverranno nel rispetto delle disposizioni regionali in materia.
--------------------------	--



Gli interventi previsti ai sensi della Legge Regionale 71/78 art. 20 e sue modifiche in integrazioni sono ammessi anche oltre i limiti sopra indicati, limitatamente alle attività ed agli impianti produttivi; in questo caso non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi eccedenti tali limiti.

Per costruzioni rurali specializzate si intendono anche gli impianti di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale e consortile; in questo caso è possibile realizzare l'impianto concentrando sul lotto di una azienda consorziata o del consorzio la volumetria ottenuta applicando gli indici sulla superficie territoriale delle aziende associate previa trascrizione del relativo vincolo di trasferimento della edificabilità

L'altezza massima per le costruzioni specializzate non si applica ai vani tecnici ed agli impianti tecnologici.

Sottozona E2 -Zone agricole con vincolo di conservazione delle coltivazioni pregiate

Comprendono le aree caratterizzate da ampia presenza di coltivazioni di tipo pregiato (mandorlo, vite, ulivo, ecc.) di cui si ritiene necessaria la conservazione e valorizzazione.

Di conseguenza è inibita l'attività edilizia relativa a Nuove Costruzioni residenziali, salvo il mantenimento del patrimonio edilizio esistente che può essere sottoposto solo a interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Fanno eccezione le aree ricomprese nei comparti C4 (case con orto) per le quali in sede di intervento preventivo saranno definite con l'Amministrazione Comunale le modalità di conservazione e valorizzazione delle colture arboree contestualmente alla attuazione delle previsioni insediative del Piano con gli indici propri della zona C4.

E', comunque consentita la realizzazione di:

-Costruzioni rurali specializzate	Rc = 1/50 mq/mq; Hmax = 4,00 ml
-Impianti di serre	Dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente rispondenti alla tipologia e funzione di dette costruzioni
	Rc = 1/50 mq/mq; Hmax = 1,00 ml (altezza max muretti perimetrali di appoggio) Hmax = 3,50 ml (altezza max del colmo)
-Attività agrituristiche	Dette attività non costituiscono in ogni caso variazione alla destinazione agricola dei fondi. Gli interventi avverranno nel rispetto delle disposizioni regionali in materia.

Per le porzioni di zone E2 collocate all'interno del perimetro dei centri abitati la distanza dai confini per nuove costruzioni è di 10 m; all'esterno si applicano le distanze della zona E1.

Sottozona Ex- Zone agricole impropriamente urbanizzate

All'interno delle zone agricole, con apposito perimetro, sono individuati gli insediamenti residenziali impropri. In funzione della definizione delle pratiche di Condonò Edilizio in corso, l'AC potrà attuare su tali zone Piani di Urbanizzazione al fine della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e reti). Ove l'AC lo ritenga necessario potranno essere localizzate opere di urbanizzazione secondaria.

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto di interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, di opere di Restauro e di Risanamento Conservativo nonché di Ristrutturazione Edilizia.



Infine, all'interno delle zone Ex – zone impropriamente urbanizzate gli interventi di manutenzione straordinaria consentiti possono essere accompagnati da modifiche alla destinazione d'uso nei limiti consentiti per le zone residenziali.

Ai sensi del Decreto D.D.G. n°1106 di Approvazione del Piano, fino al perfezionamento da parte dell'UTC delle verifiche e degli accertamenti in ordine alle condizioni di sanatoria edilizia, le sottozone Ex sono sottoposte al regime normativo e procedurale della sottozona E1.

Art. 32 -Zona F “Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico”

Comprende le aree già impegnate o non ancora edificate che il Piano destina a servizi ed attrezzature connesse alla residenza e/o alle esigenze ad essa alternative (lavoro, tempo libero, accesso a beni di consumo, ecc.) per come specificate dalla Circ. Ministeriale LL.PP. 20.1.68 n.425.

Si articola nelle seguenti *sottozone* in relazione ai livelli di importanza (locale, urbano e comprensoriale) e ai diversi tipi (per l'istruzione, religiosi, socio-culturali, sportivi, assistenziali, sanitari, amministrativi, per servizi pubblici e privati, per parcheggi e spazi attrezzati pubblici o di uso pubblico).

In riferimento alle sedi stradali si prescrive in generale una distanza minima di 10,00 m. dai relativi cigli. Restano, comunque, valide le prescrizioni di cui al precedente Art. 25.

L'attuazione del Piano avviene attraverso il rilascio di singole concessioni edilizie nel rispetto dei vincoli eventualmente gravanti sull'area per effetto di disposizioni sovraordinate. In ogni caso si prescrive che le previsioni esecutive siano sottoposte al preventivo parere della Soprintendenza di Agrigento, qualora interessino aree vincolate.

Sottozona F1 -Attrezzature e servizi di livello generale comunale e sovracomunale

Comprendono le aree per attrezzature pubbliche di interesse generale a livello intercomunale (servizi pubblici, privatizzati, o convenzionabili) di cui all'art. 4, punto 5 del 4 DM 144/68):

Istruzione superiore, Sanitarie ed ospedaliere, Parchi pubblici urbani e territoriali.

In particolare sono destinate alla realizzazione delle attrezzature richiamate alle categorie B “Funzioni terziarie” (U4-U5-U7-U8-U9-U11-U15-U16).

Possono inoltre essere autorizzate quelle costruzioni che si rendono necessarie per ospitare particolari attività con caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse, oltre quelle destinate a favorire lo svolgimento di attività culturali, amministrative, sanitarie, cimiteriali, tecnologiche, aeroportuali, portuali, stazioni ferroviarie e autostazioni.

I progetti d'intervento devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

Iff = 2,00 mc/mq	Hmax = 13,50 ml	Dc = 5,00 ml	Df = 10,00 ml
------------------	-----------------	--------------	---------------

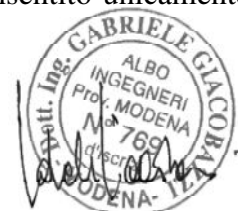
Per le *attrezzature scolastiche*, fermi restando i distacchi di cui sopra, il Piano rinvia alle disposizioni di cui alla Legge n.412/75 e DM 18.12.75 (e succ. mod. ed integr.).

Per le attrezzature e gli *impianti sportivi* (attività di allenamento, agonistiche, piscine coperte e scoperte, polifunzionali, palestre, maneggi, ecc.), fermi restando i parametri edilizi ed urbanistici di cui sopra, si prescrive che la superficie non utilizzata sia riservata a strade, parcheggi e a zone verdi di esclusiva pertinenza degli impianti.

Le zone F1 individuate con le lettere CCR sono destinate alla realizzazione di centri comunali di raccolta differenziata.

Nell'ambito F1 corrispondente all'ex carcere di S. Vito è consentita la realizzazione di strutture turistico – ricettive integrative di funzioni culturali e didattiche.

Nell'ambito F1 sottostante il viadotto di collegamento con Piazzale Rosselli è consentito unicamente la realizzazione di parcheggi e spazi per la sosta degli autobus.



Sottozona F2 -Attrezzature e servizi pubblici di interesse locale

Comprendono gli spazi pubblici riservati alle attività collettive (istruzione dell'obbligo, interesse comune), a verde pubblico per il giuoco e lo sport e a parcheggi, di cui all'art. 3 del DM 1444/68
In particolare sono destinate alla realizzazione delle attrezzature richiamate alle categorie B "Funzioni terziarie" (U4-U5-U6-U9-U10-U11-U13-U14-U16).

Per l'istruzione dell'obbligo, si rinvia alle disposizioni contenute nel DM 18.12.75 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le attrezzature di interesse comune, si prescrive:

Rc = 0,50 mq/mq	Df = 10,00 ml	Dc = 5,00 ml (non è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà)
-----------------	---------------	---

Per il verde pubblico attrezzato, sono da interessare aree di proprietà pubblica o da pubblicizzare, sulle quali l'Amministrazione potrà intervenire con progetti di OO.PP. per la sistemazione a giardini e parchi o con attrezzature per il giuoco ed il tempo libero. Vedi sottozona G3.

Eventuali attrezzature ed impianti sportivi sono consentiti alle condizioni di cui alla sottozona F3.

In tutta la sottozona l'Amministrazione Comunale può autorizzare l'intervento privato per la realizzazione delle opere ed attività previste attraverso apposito atto di convenzionamento.

Sottozona F3 -Attrezzature e servizi privati

Comprende le aree destinate ad attrezzature o impianti di interesse generale da realizzarsi a cura e spese dei privati.

In particolare sono destinate alla realizzazione delle attrezzature richiamate alle categorie B "Funzioni terziarie" (U4-U5-U9-U10-U13-U14-U15) purchè caratterizzate da finalità prevalentemente pubblica.

I progetti d'intervento devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

Iff = 1,70 mc/mq	Hmax = 13,50	Dc = 5,00 ml	Df = 10,00 ml
------------------	--------------	--------------	---------------

La destinazione d'uso, indicata in ogni intervento edilizio, dovrà essere stabilita con atto d'obbligo debitamente trascritto all'atto del rilascio della concessione edilizia,

E' comunque esclusa la destinazione ad abitazione .

Gli interventi sui lotti fondiari dovranno garantire una superficie da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico, almeno equivalente alla superficie utile, da realizzare anche in interrato.

Nelle aree comprese all'interno delle zone di cui al DPRS n°91/91 (cosiddetto Nicolosi) si applicano gli indici massimi ivi prescritti.

Sottozona F4 -Attrezzature di sosta e riqualificazione della sede ferroviaria

Comprende le zone interessate dalle sedi ferroviarie esistenti e quelle di previsione nonché le attrezzature connesse.

Per tali sottozone sono consentiti soltanto gli interventi per la realizzazione, ripristino e/o potenziamento delle infrastrutture connesse con la sede ferroviaria con un regime edificatorio di cui alla Sottozona F1.

Art. 33 -Zona G "Aree di tutela e valorizzazione ambientale"

Sottozona G1 -Riserve naturali

Comprende le aree interessate dalle Riserve naturali di "Punta Bianca" e della "Foce del Naro", oltre che le falesie (di cui si rinvia al Rapporto geologico).

Il Piano prescrive la conservazione integrale dell'ambiente naturale, favorendo le riserve di naturalità con interventi di rinaturalizzazione e di restauro ambientale.



Per quanto riguarda la Riserva naturale di Punta Bianca, in relazione alle particolari condizioni ambientali, alla stretta associazione con la presenza di zone umide, connesse con ambienti costieri di grande interesse (anche paesaggistico) e con gli habitat sommersi, il Piano vieta interventi che alterino, comunque, l'equilibrio dinamico dei biotipi e dei siti complessi. In particolare non è consentita:

- la realizzazione di porti ed approdi;
- la realizzazione di scarichi civili e industriali;
- la realizzazione di nuova viabilità carrabile e la trasformazione in rotabile di trazzere o strade sterrate esistenti;
- la realizzazione di opere a mare che alterino l'andamento delle correnti e le caratteristiche dei fondali;
- le captazioni idriche, relativamente alle zone umide costiere e agli invasi naturali non ampliati a scopo irriguo;
- i drenaggi e le bonifiche;
- la realizzazione di opere permanenti per la fruizione diretta del mare, compresi stabilimenti per la talassoterapia e l'acquicoltura, di impianti per sericoltura, nonché di piattaforme e scivoli in calcestruzzo e simili;
- il prelievo di materiali e l'alterazione della dinamica delle formazioni di "duna".

Per quanto riguarda la Riserva naturale della Foce del Naro, in relazione alle particolari condizioni ambientali, alla stretta associazione con la presenza di zone umide, connesse con ambienti costieri di elevato interesse e con la presenza di formazioni relitte di ripisilva e di vegetazione dei greti e delle aree golenali e spondali di valore paesaggistico, il Piano vieta interventi che alterino, comunque, l'equilibrio dinamico dei biotipi e dei siti complessi. In particolare non è consentita:

- la realizzazione di scarichi civili e industriali;
- la realizzazione di nuova viabilità carrabile e la trasformazione in rotabile di trazzere o strade sterrate esistenti;
- le captazioni idriche e la modifica del regime idraulico, che comportino prevedibili effetti (anche a distanza) sulla struttura, composizione, stato dei popolamenti e configurazione formale dei biotipi;
- il prelievo di materiali e l'alterazione della configurazione delle sponde e degli alvei, nonché l'alterazione delle formazioni vegetali insediate.

All'interno della zona è fatto obbligo, per gli interventi da realizzare, di sottoporre alla competente Soprintendenza ai BB. CC. AA. I progetti delle opere da realizzare.

Sottozona G2 -Parco territoriale

Comprende la fascia di territorio che, dal litorale costiero (fra San Leone e Porto Empedocle), si addentra fino ai margini di Villaseta, San Leone, San Giuseppuzzo ed al cui interno si localizzano le aree urbane del centro capoluogo. Quota parte del verde territoriale è vincolato dal DPRS n.91/91 e destinato a Parco archeologico.

Si prescrive una utilizzazione che ne favorisca la valorizzazione e la ristrutturazione ambientale, la tutela della morfologia del suolo, la riqualificazione e l'integrazione della vegetazione, nonché le attività compatibili con l'uso turistico e del tempo libero del territorio.

Il PRG si attua con interventi diretti, previo "Piano Quadro" unitario di iniziativa pubblica, in grado di dare ai progetti di intervento specifici indirizzi di coordinamento, sulla base delle determinazioni da esso stabilite che privilegeranno il carattere naturalistico dell'area.

In particolare tale Piano terrà in considerazione che:

- saranno generalmente consentiti usi agricoli vincolati che escludono abitazioni connesse ed accessori, nonché "serre" e manufatti similari;



- sarà vietata qualsiasi tipo di costruzione ad eccezione di piccole attrezzature di servizio (bar, servizi igienici, chioschi per piccole attività commerciali, depositi attrezzi, ecc., nonché, negli ambiti di margine, la realizzazione di attrezzature sportive leggere (tiro con l'arco, maneggio, golf), per il gioco, la ricreazione e il tempo libero, nel rispetto dei vincoli e delle procedure sovraordinati;
- sarà vietata la demolizione degli edifici rurali presenti all'interno dell'area Parco; la loro eventuale ristrutturazione dovrà essere finalizzata alle attività di supporto previste;
- sarà favorita la realizzazione di attrezzature di sosta (con parcheggi alberati ai margini), ristoro e osservazione naturalistica con l'uso di materiali in precario o naturali compatibili (legno);
- sarà favorita la realizzazione dell'oasi faunistica sulla foce di San Leone; saranno inoltre favoriti il taglio colturale dei boschi, la forestazione, le schermature artificiali a verde contro l'inquinamento acustico ed atmosferico, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione, previsti ed autorizzati dalle norme vigenti in materia; sarà possibile la realizzazione di vivai forestali;
- sarà vietata la piantumazione di essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali dell'area; dovranno essere curate quelle esistenti con interventi di rinnovo, privilegiando essenze locali e/o introducendo altre con localizzazione circoscritta alla realizzazione di un eventuale orto botanico;
- sarà vietato qualunque prelievo e/o movimento di terra, sabbia ed altri materiali se non strettamente necessario al miglioramento e al consolidamento dell'assetto idrografico;
- la viabilità carrabile di accessibilità, sarà limitata alle strade esistenti, mantenendo le strade principali di attraversamento e declassando quelle secondarie a strade di servizio al Parco; all'interno dovrà essere prevista una adeguata rete sentieristica pedonale e/o ciclabile senza rivestimento antipolvere; le intersezioni pedonali dovranno sfruttare la morfologia del terreno ed evitare forti alterazioni visuali.

Nelle aree a denominazione catastale "boschiva", è tassativamente vietato ogni genere di costruzione anche a carattere provvisorio. Sono consentite le sole opere e lavori inerenti le colture in atto.

Il privato ha la possibilità di realizzare le singole opere nonché di restare proprietario delle opere e dei terreni.

Ferme restando le disposizioni di cui sopra, sono comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli di carattere ambientale e geomorfologico.

Sulle pendici nord e sud del tessuto storico, già parzialmente destinata a verde con funzione di protezione dell'abitato, sono consentiti solo interventi di rimboschimento con essenze mediterranee adeguate alla natura del terreno, nonché opere di risanamento e consolidamento geologico.

La porzione inserita all'interno del perimetro del Centro storico, sarà coinvolta dal Piano Particolareggiato della Sottozona A1.

La parte di territorio interessata dal Parco archeologico (istituito con DPRS n.91/91 e con successiva LR 1 settembre 1993), è normata dal Piano del Parco della Valle dei Templi ai sensi della LR 20/2000.

All'interno della zona è fatto obbligo, per gli interventi da realizzare, di sottoporre alla competente Soprintendenza ai BB. CC. AA. I progetti delle opere da realizzare.

Sottozona G3 - Verde pubblico attrezzato

E' destinata alla creazione di giardini pubblici (attrezzati o naturali) o alla conservazione di quelli esistenti.

Sono consentite attrezzature sportive, aree per il tempo libero e attività salutistiche, gioco infantile ed, in generale, le attività di cui all'U11. Il Piano si attua per intervento diretto e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Titolo VI.

Eventuali edifici esistenti al suo interno possono essere destinati ad attività di interesse comune, quali attività culturali, ricreative, posti di ristoro, esercizi pubblici.z

Le attrezzature potranno essere realizzate e gestite, oltre che dal Comune e da altri enti pubblici, anche da privati concessionari, sulla base di una convenzione con il Comune.

E' consentita, inoltre, la permanenza di eventuali attività di interesse pubblico o collettivo fino a diversa decisione del Comune.

Sono consentiti interventi edilizi su aree e manufatti relativi a tali attività che consentono la manutenzione e l'adeguamento, secondo le condizioni di gestione regolate dalla convenzione. Comunque, tali interventi non potranno essere in contrasto con la natura della destinazione e con l'obiettivo di realizzare, nel modo più esteso e nei tempi più brevi possibili, la destinazione stessa.

Sono pertanto da ritenersi compatibili tutti gli interventi volti a trasformare l'esistente in direzione del verde pubblico e delle attrezzature ad esso connesse.

La zona a verde pubblico attrezzato rappresenta il verde pubblico a livello di quartiere. In sede di attuazione si potrà individuare e localizzare, in aree ritenute particolarmente idonee, la sede di attrezzature didattico-ricreative e culturali e di altre attività con finalità collegate alla fruizione dei luoghi e, comunque, tali da non arrecare pregiudizio alcuno al godimento della natura, all'agibilità da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche e ambientali della zona.

L'area sarà in parte interessata da Piano Particolareggiato di 2° decennio "Città dello Sport".

Nella zona G₃ relativa al Parco dell'Addolorata sono consentite, oltre alle attività indicate in precedenza, tutte quelle connesse allo svolgimento di attività di tipo fieristico ed espositivo legate alla finalità di promozione e valorizzazione del Centro Storico (Polo Espositivo Centro Storico).

A titolo esemplificativo sono consentiti: padiglioni, box ed altre installazioni temporanee; servizi igienici; impianti tecnologici; parcheggi; attrezzature per spettacoli all'aperto, ecc....

Per le aree localizzate in prossimità di S.Leone e Villaseta, ricadenti all'interno della zona "B" Gui-Mancini e dell'Orto Botanico, ricadente all'interno della zona "A" Gui-Mancini, si dovrà tenere conto delle limitazioni previste dai Decreti di Istituzione del vincolo e pertanto devono essere compatibili con le previsioni dei medesimi.

Sottozona G4 -Aree per la riqualificazione ambientale della viabilità

Riguardano le fasce adiacenti alle sedi stradali per come individuate nelle Tavv. P1-4 e, comunque nella misura indicata al precedente Art. 25. Richiedono interventi di protezione da fonti di inquinamento degli ambiti interessati, attraverso iniziative di integrazione e/o creazione del verde.

Sono pertanto previste barriere verdi protettive e di contenimento del rumore, percorsi pedonali attrezzati ed elementi di arredo urbano.

L'attuazione avviene con interventi di opere pubbliche diretti o convenzionati.

Sottozona G5 -Verde privato

Il Piano articola la sottozona in tre *sub-aree*:

Sub-area G5.1 -Verde privato vincolato

Le aree a verde privato vincolato devono essere mantenute a giardino; sulle stesse è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo; per le costruzioni esistenti (assentite da regolare concessione edilizia o in corso di sanatoria) sono consentiti solo interventi di MO - MS.

Sub-area G5.2 -Verde privato attrezzato

Sono consentite le seguenti funzioni: verde attrezzato, parcheggi privati e/o di uso pubblico, campeggi e servizi accessori; è vietata qualunque trasformazione edilizia, salvi gli interventi di MO-MS-RC-RE degli edifici esistenti (assentite da regolare concessione edilizia o in corso di sanatoria) con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili esistenti.

Gli eventuali volumi di servizio alle attività previste non potranno superare l'Iff di 0,03 mc/mq.

Sub-area G5.3 -Verde privato

Comprende aree interessate da costruzioni abusive a carattere diffuso o concentrato, fra cui quelle incluse in “Fascia B” dal DPRS 16 giugno 1991 (integrativo del DM 16.05.68 e del DM 07.10.71), per le quali sono in corso richieste di sanatoria edilizia.

In generale, si perseguono obiettivi e conseguenti interventi di mitigazione e riqualificazione del paesaggio, ed è vietata qualunque trasformazione del territorio non compatibile con l’opera di risanamento funzionale e formale del verde privato.

Per il raggiungimento di tali obiettivi, il PRG ha individuato perimetri di intervento unitario (vedi figura 1a - 1b - 1c) (comprendenti edifici esistenti e lotti liberi interclusi) per i quali sono da elaborare preventivamente “Piani Quadro di Mitigazione” (PQM).

Tale Piano, da predisporre su iniziativa pubblica dovrà, in generale, essere costituito da elaborati tecnici propri della pianificazione particolareggiata e dovrà contenere:

- un planivolumetrico, con la prefigurazione delle unità edilizie, delle sistemazioni a terra e degli accessi stradali;
- un conteggio dei volumi che caratterizzeranno le singole unità edilizie a seguito dell’avvenuta sanatoria;
- una dettagliata descrizione degli interventi di mitigazione e dei relativi costi di realizzazione (da imputare unitariamente ai singoli volumi edilizi oggetto di sanatoria), ricorrendo ove necessario anche a procedure espropriative;
- le destinazioni d’uso compatibili con la funzione prevalentemente residenziale delle aree interessate.

In funzione della definizione delle pratiche di Condono Edilizio in corso, l’AC potrà attuare su tali zone Piani di Urbanizzazione al fine della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e reti). Ove l’AC lo ritenga necessario potranno essere localizzate opere di urbanizzazione secondaria.

Non è consentita l’edificazione delle aree libere, mentre sulle costruzioni esistenti, oltre ai possibili interventi di MO- MS, il Piano di Mitigazione valuterà:

- l’eventuale demolizione, senza ricostruzione, degli elementi incongrui (quali superfetazioni o componenti strutturali) inseriti nelle unità edilizie, e dei corpi di fabbrica incompatibili con i caratteri di “visibilità” dell’area, oltre che ambientali e paesaggistici;
- la realizzazione degli interventi che discendono da dispositivi di sanatoria edilizia (soltanto dopo il rilascio delle concessioni edilizie) e dallo Studio “Agrigento/I templi/II territorio” redatto dalla Soprintendenza BB.CC.AA. (1989), su rapporti visuali tra emergenze architettoniche e territorio della “Valle dei templi”.

Il PQM, da redigere unitariamente sulle aree perimetrare ed indicate con unica simbologia numerica, sarà approvato del Consiglio comunale e, successivamente dovrà riportare ove prescritta l’approvazione da parte della Sovrintendenza competente, ai sensi del DPRS 16 giugno 1991 (integrativo del DM 16.05.68 e del DM 07.10.71).

La stessa Soprintendenza condizionerà al proprio parere i singoli progetti derivanti dalle determinazioni del PQM che sarà possibile realizzare come atto conclusivo della sanatoria edilizia.

Sottozona G6 -Verde di salvaguardia ambientale

Comprende aree sensibili sotto il profilo ambientale, alcune delle quali, non edificate, ricomprese in “Fascia B” dal DPRS 16 giugno 1991. In tali aree, la conformazione morfologica e la copertura del suolo suggeriscono di promuovere interventi conformi al RDL 30.12.23, n.3267 (e succ. mod. e integrazioni).

In tali aree è vietata qualunque trasformazione edilizia, salvi gli interventi di MO-MS-RC degli edifici esistenti, nonché quelli di sistemazione idrogeologica dei pendii. Sono consentiti gli interventi di RE ad esclusione delle aree ricadenti nel vincolo idrogeologico (fiumi e coste).



Sono ammesse attività silvo-pastorali, agrituristiche, escursionistiche e l'uso agricolo del suolo principalmente rivolto alla conservazione delle colture pregiate, nonché negli ambiti di margine indicati nelle tavole (bandierette) la realizzazione di attrezzature sportive leggere, per il gioco, la ricreazione e il tempo libero, nel rispetto dei vincoli e delle procedure sovra ordinati;

Allo scopo di permettere il regolare svolgimento di attività agricole, è consentita la realizzazione delle necessarie infrastrutture di supporto (abbeveratoi, ricoveri per il bestiame, fienili, residenze rurali, ecc...) nei limiti previsti per la zona agricola E₁ (ad eccezione del lotto minimo edificabile per le aziende agricole già esistenti al 29/04/2004 che è fissato in 5.000 mq), ed a condizione che per le zone di cui al DPRS 91/91 venga redatto un apposito "Progetto di mitigazione ambientale ed inserimento paesaggistico".

Per gli adempimenti di cui al superiore comma si procederà considerato che:

- è fatto obbligo di ricostruire la flora dei margini fluviali e dei pendii, anche con funzione di consolidamento del terreno;
- il suolo, il sottosuolo, le acque, la vegetazione e la fauna sono rigorosamente protetti e, pertanto sono vietate opere di trasformazione del territorio (ancorché le attività estrattive) che non siano specificatamente rivolte alla tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- è fatto divieto alla realizzazione di nuovi allevamenti intensivi di animali di qualsiasi specie;
- è vietata qualsiasi altra costruzione comprese "serre" ed impianti similari;
- l'impiego di sostanze chimiche a scopi agricoli è consentito a condizione che la loro utilizzazione sia ammessa dalla vigente legislazione e che nel loro uso ci si attenga rigorosamente alle norme che per ciascun prodotto vengono indicate;
- deve essere normalmente esclusa l'apertura di nuove strade, la trasformazione di quelle esistenti mediante l'uso di manto bituminoso, l'allargamento delle medesime che non sia strettamente giustificato da ragioni tecniche;
- gli interventi pubblici dovranno tendere alla realizzazione di percorsi pedonali, trekking, maneggio, piccole attività sportive (tiro con l'arco) e ricreative, nonché punti di osservazione naturalistica e di pratiche didattiche;
- in ogni caso, tali interventi dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, ovvero con materiali idonei per natura, tipo, colore, ricorrendo ad eventuali schermature e, in caso di movimenti di terra, a materiali di copertura idonei a ripristinare il manto vegetale.

All'interno della zona è fatto obbligo, per gli interventi da realizzare, di sottoporre alla competente Soprintendenza ai BB. CC. AA. i progetti delle opere da realizzare.

Art. 34 -Zone Vincolate (V) e di Rispetto (R)

Sottozona V1 -Vincolo Idrogeologico

(RDL 30.12.23, n.3267; RDL 16.05.26, n.1126)

Comprende le zone all'interno delle quali si trovano terreni che possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque, arrecando notevole danno pubblico, e per le quali valgono le norme di legge sopraccitate e delle successive norme nazionali o regionali in materia.

Sottozona V2 -Vincolo Idrogeologico

(DA 23.12.68 -Grappelli) (vedi Tav. P3)

Sottozona V3 -Vincolo Archeologico e Monumentale

(D.Lgs 29.10.99, n.490)

La tavola dei vincoli (P3) riporta gli immobili che per il loro interesse storico-artistico, sono sottoposti a disciplina particolare di salvaguardia, così come previsto dalla normativa sopra indicata.



E' fatto obbligo, per ogni intervento da realizzarsi su detti immobili, di sottoporre alla competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. i progetti delle opere, di qualunque genere, al fine di ottenere la preventiva approvazione.

Nel Comune di Agrigento si confermano, inoltre, i vincoli prescritti dalle disposizioni seguenti e precisamente:

- DA 12 gennaio 1985, n.98 “Vincolo in località Busonè”;
- DA 30 gennaio 1985, n.392 “Vincolo archeologico Montagna Petrusa”;
- DA 29 luglio 1985, n.1867 “Vincolo archeologico Villa Romana Saraceno”;
- DA 12 novembre 1990, n.2827 “Vincolo etnoantropologico miniera di zolfo Ciavolotta”;
- DA 31 marzo 1993, n.5745 “Dichiarazione d’importante interesse archeologico, Cozzo di Pietra Rossa”;
- DA 29 ottobre 1993, n.7223 “Dichiarazione di importante interesse archeologico, Torre Vecchia”.

Sottozona V4 -Vincolo Ambientale

(D.Lgs 42/2004 e s.m.i.)

La tavola dei vincoli (P3) riporta le zone di particolare valore estetico e tradizionale da sottoporre alla normativa sopra indicata.

In ottemperanza a quanto previsto dall’art. 82 del DPR n.616/77 e succ. mod. ed integrazioni, ogni intervento da realizzarsi all’interno di dette zone dovrà essere sottoposto nulla-osta da parte degli enti di competenza.

Nel Comune di Agrigento si confermano, inoltre, i vincoli prescritti dalle disposizioni seguenti e precisamente:

- DA 29 luglio 1993 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Contrada Caos”;
- DPRS 6 agosto 1996, n.807 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della Valle dei Templi e dei punti di vista del belvedere”;
- DPRS 12 aprile 1967, “Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona del lungomare di San Leone”;
- DD.MM. 16/05/68 - 07/10/71 - D.P.R.S. 91 del 13/06/91
- D.A. n. 1124 del 14/05/1982 - C.da Mosé
- D.A. n. 1867 del 29/07/1985 - Villa Romana Saraceno
- D.A. n. 392 del 30/01/1985 - Montagna Petrusa Caltafaraci
- D.A. n. 5745 del 31/03/1993 - Cozzo Pietra Rossa
- D.A.n. 7223 del 29/10/1993 - Terravecchia Modaccamo
- D.A. n. 8362 del 17/11/1998 - C.da Branda
- D.A. n. 98 del 12/01/1985 - Cozzo Busonè
- D.A. n. 2827 del 12/11/1990 - Miniera Ciavolotta

Sottozona V5 -Vincolo “Valle dei Templi”

(DM 16.05.68, DM 07.10.71, DPRS 16.06.91)

Il vincolo sull’area dei Templi (vedi Tav. P3) si concretizza con i seguenti provvedimenti normativi:

- DM 16 maggio 1968 “Determinazione del perimetro della Valle dei Templi di Agrigento, delle prescrizioni d’uso e dei vincoli di inedificabilità” (Gui-Mancini);
- DM 7 ottobre 1971 “Modifiche del DM 16/5/68, concernente la determinazione del perimetro della Valle dei Templi di Agrigento, prescrizioni d’uso e vincoli di inedificabilità” (Misasi-Lauricella);



- DPRS 16 giugno 1991, n.91 “Delimitazione dei confini del Parco archeologico della Valle dei Templi di Agrigento”.

Sottozona V6 -Vincolo Protezione delle coste

(LR n.78/76, art. 15) (vedi Tav. P3)

Sottozona V7 -Vincolo Ambientale

(L. 8.8.85 n.431)

Se non diversamente indicato dalle Tavv. di Piano, in generale, sono sottoposti a nulla-osta paesaggistico ex-D.Lgs n.490/99 (vedi Tav. P3):

- la fascia costiera, per una profondità di 300 m. dalla linea di battigia;
- i corsi d'acqua di cui al TU 11.12.33 n.1775 e le relative sponde, o piede degli argini, per una fascia di 150 m. ciascuna (competenze trasferite alla Reg. Sicilia con DPR 16 dicembre 1970, n.1503);
- i territori montani eccedenti i 1200 m. slm;
- i territori coperti da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, secondo il dettato delle leggi regionali nn 16/96 e 13/99;
- le zone di interesse archeologico.

Ogni intervento da realizzarsi all'interno delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico dalla Legge n.431/85 deve essere preventivamente "autorizzato", così come previsto dall'art. 151 del D.Lgs n.490/99. Non è richiesta detta "autorizzazione" per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e di restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Sono, inoltre, da sottoporre a vincolo paesaggistico, con interventi di consolidamento e valorizzazione naturalistica:

- le aree dei Monti Faggebba e Giafaglione, situati nella parte nord-occidentale del territorio comunale, che avranno come unica destinazione d'uso quella di “aree soggette a rinaturalizzazione”;
- la Spiaggia del Kaos, la Spiaggia fino a Punta Akragas e la Spiaggia da San Leone a Punta Bianca, per le quali gli unici interventi consentiti sono quelli volti al ripristino della duna a ridosso della spiaggia;
- il Vallone Sumera, solco vallivo a stretto contatto con la Riserva di Punta Bianca, di notevole importanza floristica; l'area potrebbe rientrare nella Riserva lasciando la vegetazione alla sua evoluzione naturale e vietando qualsiasi intervento antropico (compresi il pascolo e la forestazione)

Sono da sottoporre a vincolo e tutela paesaggistica due aree localizzate all'interno del Parco archeologico della Valle dei Templi:

- l'area del Giardino della Kolymbetra;
- l'area del Museo vivente del Mandorlo.

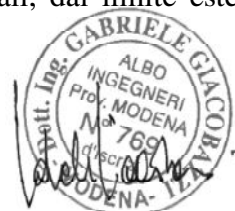
Entrambe sono caratterizzate dal proposito di valorizzare e recuperare i caratteri salienti del paesaggio agricolo tradizionale. Il Piano, pertanto, vincola l'uso attuale del suolo, favorisce la riqualificazione ambientale e paesaggistica e garantisce la conservazione, nell'ambito del previsto Piano del Parco Archeologico.

Sottozona V8 -Vincolo Ambientale per le aree forestali

(LR n.16/96; LR n.13/99)

Le aree forestali sono regolamentate dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui all'art. 6 della LR n.16/96. e s.m.i.

All'interno di tutte le aree forestali del territorio comunale, nonché entro una zona di rispetto definita dalle norme regionali in relazione alla natura ed estensione degli impianti forestali, dal limite esterno delle medesime, sono vietate nuove costruzioni ed ampliamenti di quelle esistenti.



Sottozona R1 -Rispetti stradali (DPR 26.4.93 n. 147)

Vedi Art. 25 delle presenti Norme.

Sottozona R2 -Rispetti cimiteriali

(RD 27.07.34, n. 1265; DPR 10.09.90 n. 285)

Ai sensi dell'art. 358 del TU delle leggi sanitarie, non è consentito costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro un raggio definito dalle norme regionali in relazione alla natura ed estensione degli impianti forestali, dai perimetri dei cimiteri, salvo deroga attuata con la procedura prevista dalle leggi vigenti.

E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione con la quale il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento senza poter richiedere indennizzo alcuno.

Sottozona R3 -Distacco dagli impianti tecnologici

(DM 24.11.1984; DPR 21.6.1968, n.1062)

Lungo i tracciati dei *metanodotti* esistenti è prescritta una fascia di vincolo, da osservarsi nell'edificazione, di 12,00 ml. per parte (DM 24.11.1984).

Le fasce di vincolo da osservare nell'edificazione in prossimità di linee elettriche aeree di pertinenza dell'*ENEL ed FS* (Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato). La larghezza di tale fascia soggiace al regolamento di esecuzione della Legge 13.12.1964. n.1341.

E' pertanto fatto obbligo per ogni intervento previsto, sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, di richiedere agli enti preposti il nulla-osta di competenza.



TITOLO V -DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 35 -Decoro dell'ambiente

E' obbligatorio per i proprietari mantenere in condizioni di decoro l'ambiente urbano, gli edifici esistenti e le relative superfici di pertinenza.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare, a cura e spese dei proprietari interessati, tutte le opere necessarie alle finalità suindicate, in conformità alle indicazioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme.

Art. 36 -Segnaletica ed arredo urbano

Per le zone già edificate, come per quelle di nuova edificazione, la sistemazione di vie e piazze, nonché l'individuazione e l'ubicazione degli elementi di segnaletica e di arredo urbano, dovrà avvenire attraverso specifici progetti di intervento da allegare agli eventuali progetti di utilizzazione edilizia.

Art. 37 -Soluzione architettonica delle facciate

L'Amministrazione Comunale non provvede ad alcun atto concessorio o autorizzativo per interventi su edifici in cui non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti sia su spazi pubblici che privati.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre in ogni zona di Piano, anche in mancanza di strumento attuativo, il rifacimento dei prospetti che vengono imposti alla pubblica vista e che, a giudizio della stessa Amministrazione, non corrispondono alla omogeneità ed al decoro dell'ambiente urbano.



TITOLO VI -SISTEMA DEL VERDE IN AMBITO URBANO E TERRITORIALE

Art. 38 -Copertura del suolo nelle aree verdi

Nella realizzazione di nuove aree destinate a verde o nel riassetto di quelle esistenti, devono essere messi a dimora alberi ed arbusti in modo da garantire, a maturità, le seguenti coperture minime del suolo:

- 40% di copertura arborea (come proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità) e 10% di copertura arbustiva (come proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità), nelle zone residenziali e terziarie/direzionali;
- 50% di copertura arborea (come proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità) e 20% di copertura arbustiva (come proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità), nelle zone produttive.

Art. 39 -Obbligo del progetto di sistemazione del verde

I progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni ed i progetti di strumenti urbanistici attuativi, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato, per la realizzazione di nuove aree verdi o la sistemazione di quelle esistenti, in ambito urbano, perturbano e rurale, secondo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

Art. 40 -Parchi, Giardini e Paesaggio agrario di interesse storico

Per gli interventi di ristrutturazione e sistemazione di parchi, giardini e tratti di paesaggio agrario (area della Valle dei Templi) di interesse storico, il progetto dovrà essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale, a supporto delle scelte di utilizzo delle piante e di tutti gli interventi previsti.

Art. 41 -Tutela delle Masserie, salvaguardia e formazione del verde

Oltre a quanto prescritto dai precedenti articoli, in tutti gli interventi sul territorio comunale dovranno essere rispettate le prescrizioni relative alla salvaguardia e formazione del verde dettate dal Regolamento Edilizio.

In particolare, le masserie e le altre preesistenze agricole di carattere ambientale-paesistico, individuate negli elenchi della Soprintendenza competente, saranno oggetto di interventi di recupero e di riqualificazione edilizia, ai fini della loro conservazione, nonché di specifiche valutazioni per quanto riguarda gli usi compatibili.



TITOLO VII -NORME AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

Art. 42 -Validità delle norme ecologiche

Le norme ecologiche costituiscono una integrazione delle norme a carattere prestazionale in vista delle mutate esigenze delle moderne costruzioni e della necessaria sensibilità alle tematiche del risparmio energetico e, più in generale, alla qualità dell'ambiente urbano.

Tali norme hanno carattere di suggerimento operativo, a meno di prescrizioni specifiche riguardanti:

- elementi di captazione solare passiva, di cui all'Art. 45;
- recupero acque piovane, di cui all' Art. 46;
- raccolta rifiuti, di cui all' Art. 47.

Art. 43 -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.

Sono regolate le seguenti questioni:

- impianti a risparmio energetico
- soleggiamento
- recupero delle acque piovane
- raccolta rifiuti
- inquinamento acustico
- materiali

Le questioni relative ad isolamenti e captazione sono così regolate:

- Isolamento termico di strutture verticali:

In caso di richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione di opere di Manutenzione, Restauro e Risanamento Conservativo, è consentita l'esecuzione di opere per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli edifici in adeguamento alle caratteristiche tecniche fissate dalla Legge n.10/90 e successive specificazioni. Gli aumenti di spessore di murature esterne, realizzati per esigenze di isolamento termico, fino a cm.10, non entrano nel calcolo dei volumi purché realizzato mediante camera d'aria e materiali in regola con quanto prescritto dall'Art. 49.

In caso di richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione di opere di Ristrutturazione Edilizia e Demolizione e ricostruzione, è obbligatoria l'esecuzione di opere per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli edifici, in adeguamento alle caratteristiche tecniche fissate dalla Legge n.10/90 e successive specificazioni. Gli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento termico, fino a cm 10, per i casi di ristrutturazione, e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale, fissato in cm 30, per quelli di sostituzione, non entra nel calcolo dei volumi purché realizzato mediante camera d'aria e materiali in regola con quanto prescritto dall'Art. 49.

-Isolamento termico di strutture orizzontali:

In caso di richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione di opere di Ristrutturazione edilizia e Demolizione e Ricostruzione, è consentita la realizzazione o la trasformazione dei solai piani di copertura, ai fini del miglioramento dell'isolamento e dell'inerzia termica degli edifici, in coperture protette da ghiaia sciolta o da prato/giardino.

Ovvero la realizzazione di camere d'aria, nel rispetto delle quote di imposta e/o estradosso, fissate per ciascuna classe di intervento; gli incrementi di spessore dei solai di copertura dovuti ad opere di drenaggio, impermeabilizzazione, manto terroso o alla presenza di camere d'aria, eccedenti quello convenzionale fissato in cm 30, non entrano nel calcolo dei volumi.

-Elementi di captazione solare passiva:

Negli interventi di Ristrutturazione edilizia è ammesso l'inserimento di verande e/o serre disposte su fronti orientati da S/SE a S/SO; esse non entrano nel calcolo dei volumi.

Negli interventi di Manutenzione e di Restauro e Risanamento Conservativo, è vietata la realizzazione di serre e/o verande; è obbligatoria la loro rimozione qualora esse non formino riferimento essenziale e consolidato della stratificazione storica dell'edificio. In deroga a ciò l'opportunità di inserimento di serre e/o verande, solo sui fronti da S/SE a S/SO verrà valutata all'atto della concessione. La Commissione edilizia valuterà il corretto inserimento di tali elementi di captazione solare nei prospetti e la loro rispondenza alle caratteristiche formali/dimensionali dell'area in cui insistono.

Art. 44 -Impianti a risparmio energetico

Nelle opere di Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, è consentita la realizzazione o trasformazione degli impianti esistenti in impianti ad alto rendimento energetico, come definiti dalla Legge n.308/82. In caso di concessione edilizia per l'esecuzione di interventi di Demolizione e Ricostruzione, è obbligatorio l'uso di impianti ad alto rendimento energetico.

Art. 45 -Soleggiamento

Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Demolizione e Ricostruzione, la scelta della posizione, dimensione e numero delle aperture tenderà a massimizzare l'apporto di energia solare, purché ne risulti un sistema congruente rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto. Analogamente in caso in cui non sussistono obblighi di mantenimento delle condizioni di bordo delle strutture murarie perimetrali.

Art. 46 -Recupero delle acque piovane

Per gli interventi di Demolizione e Ricostruzione è d'obbligo, ai fini del rilascio della concessione edilizia, la progettazione e la realizzazione di adeguati impianti di drenaggio, raccolta e filtraggio delle acque meteoriche dai piani di copertura in appositi locali cisterna.

Per gli interventi di Manutenzione e di Restauro e Risanamento Conservativo, è ammessa la localizzazione dietro concessione edilizia, di impianti di raccolta e stivaggio delle acque meteoriche nei locali adiacenti le "vicinanze". Le acque meteoriche, recuperate attraverso sistemi di drenaggio, filtrate e depurate e distribuite per mezzo di condotte differenziate, possono essere utilizzate per fini sanitari e per l'irrigazione.

L'acqua potabile non può essere utilizzata per fini irrigativi.

Art. 47 -Raccolta rifiuti

Per gli interventi di RE e DR, è obbligatorio l'inserimento di locali interrati o situati a piano terra, finalizzati alla raccolta e stivaggio dei rifiuti differenziati destinati al riciclaggio e/o alla eliminazione. Tali ambienti di servizio all'interno dell'edificio saranno destinati alla raccolta di carta, vetro, plastica, medicinali scaduti, pile e alluminio.

E' fatto divieto di discarica di rifiuti solidi, liquidi e fognari nelle aree destinate a "parco" urbano. In queste aree si fa assoluto divieto di utilizzo di concimi e fertilizzanti chimici dannosi per la salute pubblica e che possano apportare danni alle falde acquifere eventualmente presenti, in attuazione del D.L. 132/92.

Art. 48 -Inquinamento acustico

Vengono richiamati come limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti esterni al centro storico quelli fissati per la zona di tipo A (parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale) dall'art.6 del DPCM dell'01.03.91 (G.U. n.57 08.03.91).

Qualora vengano superati i limiti consentiti, l'AC provvederà ad individuarne le cause e ad elaborare tutte le possibili provvidenze per riportare l'esposizione al rumore nei limiti consentiti (limitazione del traffico veicolare, sospensione e/o limitazione delle attività che producono inquinamento acustico).

Art. 49 -Materiali da costruzione

E' prescritto l'uso di materiali che non provochino danni all'ambiente, persone o cose.

Per le zone esterne pavimentate, non in ghiaia, si raccomanda l'uso di pavimentazioni traspiranti o drenanti

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;

In tal senso sono vietati:

- amianto e prodotti che lo contengono (DPR 24.05.88, n.215);
- policlorobifenili e policlorotrifenili, 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 utilizzare materiali riciclati e/o riciclabili ed a basso costo energetico, ogni qualvolta risulti possibile e conveniente sotto il profilo economico e prestazionale.

A titolo indicativo si esplicitano alcune raccomandazioni specifiche:

Murature ed intonaci

Alcuni materiali di origine vulcanica spesso emettono radon, altamente radioattivo. Se ne consiglia il controllo per materiali quali "tufo" e "pozzolana" usata come inerte;

Pavimentazioni

Per garantire la traspirazione dei solai, sono da raccomandarsi parquet di legno incollato con colle biologiche a base di sostanze naturali atossiche, cotto.

Tinteggiature

Viene consigliata l'adozione di pitture atossiche:

- pittura a dispersione alla resina vegetale
- pittura a dispersione di bianco antico priva di biossido di titanio
- calce idrata sciolta in acqua
- colori naturali e minerali

Protezione parti in legno (post - consolidamento)

- impregnanti vegetali a base di resine ed oli
- lacche di resina naturale (gommalacca)
- cera solida (api e carnauba) e liquida (api)

Protezione del ferro

Antiruggine naturale a base di olio di lino e con lacca colorata alla resina naturale

Isolanti termoacustici

I materiali consigliati per l'isolamento termico ed acustico:

sughero (granulare, lastre auto incollate); lana di cocco; lana di legno; feltro di lana (acustico); cartoni bitumati; conglomerati di sughero e leganti naturali.

Sconsigliati, in quanto tossici, lana di vetro o roccia, espansi (polistirolo-poliestere), schiume (poliuretano, urea).

Art. 50 -Impianti di illuminazione e impianti idrici

Negli impianti di illuminazione da rete elettrica si dovranno favorire:

- sistemi a luce naturale diretta o indiretta (risparmio energetico / benessere psicofisico);
- illuminazione artificiale preferibilmente ad incandescenza tradizionale o per mezzo di lam-pade che riducano l'inquinamento elettromagnetico prodotto da trasformatori e variatori di intensità (presenti in lampade alogene, fluorescenti, dicroiche);
- cavi schermati per linee di tensione particolarmente utilizzate.

Negli impianti idrici si dovranno utilizzare condutture differenziate a seconda delle diverse qualità delle acque (potabili, grigie, nere, per irrigazione, piovane). Le condutture andrebbero realizzate in acciaio inox, ma dato l'elevato costo di giunzione e le difficoltà di esecuzione, possono essere realizzate in ferro zincato od in rame.

Sono da eliminare tubazioni in plastica, che possono rilasciare particelle di materia all'acqua e provocare campi elettrostatici.



TITOLO VIII -PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOMORFOLOGICO

Art. 51 -Classificazione delle aree

Ai fini delle prescrizioni d'uso, nell'ambito del territorio comunale si individuano aree con le caratterizzate di seguito indicate:

1. Aree con frane attive e quiescenti;
2. Scarpate e versanti in argille con elevata pendenza in rapido arretramento;
3. Fronti di scavo in terreni calcarenitici;
4. Versanti molto inclinati con substrato argilloso, con mediocri caratteristiche geomeccaniche e coperture interessate da dissesti superficiali;
5. Versanti molto inclinati con substrato argilloso e calcarenitico, con buone caratteristiche geomeccaniche, ricoperto a tratti da materiale di riporto;
6. Versanti debolmente inclinati con substrato argilloso e calcarenitico, con buone caratteristiche geotecniche, ricoperto diffusamente da materiale di riporto;
7. Aree intensamente urbanizzate caratterizzate da terreni notevolmente destrutturati e da terreni di riporto;
8. Versanti debolmente inclinati con substrato argilloso, con mediocri caratteristiche geomeccaniche e coperture interessate da dissesti superficiali;
9. Versanti debolmente inclinati, con substrato argilloso dotato di buone caratteristiche geomeccaniche;
10. Aree subpianeggianti in corrispondenza della sommità di dorsali morfologiche con substrato argilloso, con mediocri caratteristiche geomeccaniche;
11. Aree di spiaggia e dunari caratterizzate da una superficie subpianeggiante e da terreni incoerenti;
12. Aree subpianeggianti coincidenti con terrazzi marini, caratterizzate da terreni con buone caratteristiche geomeccaniche.

Art. 52 -Aree con frane attive e quiescenti

In tali aree sono compresi tutti i movimenti franosi identificati che risultano attivi o quiescenti.

Tali aree sono contornate da una zona caratterizzata da possibili effetti retrogressivi del dissesto. Questa delimitazione va effettuata tenendo presente i seguenti fattori: stato di attività della frana, morfologia nell'intorno della frana, dimensioni del dissesto e litologia ecc..

In molti casi tale zona risulta avere un'estensione maggiore a monte della nicchia di distacco delle frane in ragione del fatto che una possibile evoluzione del dissesto può portare all'arretramento verso monte del fenomeno franoso.

Si consiglia, inoltre, di evitare sovraccarichi eccessivi e tagli di scarpate.

Nelle aree interessate da fenomeni franosi è vietata la programmazione e l'attuazione di interventi edificatori massicci e si ritiene indispensabile la programmazione di una puntuale campagna di indagini geognostiche comprendente un programma di monitoraggio geologico - tecnico atto a definire l'evoluzione morfologica dell'area, finalizzata alla stabilizzazione dei versanti.

Art. 53 -Scarpate e versanti in argille con elevata pendenza in rapido arretramento

Sono essenzialmente corrispondenti ai gradini morfologici che delimitano la costa e il primo terrazzo marino.

In corrispondenza del tratto costiero tra S. Leone e Mass. Cannatello la ripida scarpata morfologica con altezza variabile tra i 30 e i 40 metri che borda il primo terrazzo marino, è in rapido arretramento a seguito di processi erosivi e a movimenti franosi superficiali.



Per le caratteristiche morfoevolutive del versante si ritiene consigliabile evitare la realizzazione di fabbricati lungo la scarpata e a ridosso del suo limite superiore.

Sono altresì necessarie opere di sistemazione del versante atte alla stabilizzazione nel tempo della morfologia attuale.

Art. 54 -Fronti di scavo in terreni calcarenitici

Tali aree corrispondono prevalentemente ad antichi e recenti siti di cava dismessi e abbandonati. In tali aree si individuano elevate condizioni di rischio legate alla subverticalità delle pareti di taglio, alla giacitura a franapoggio delle calcareniti e al loro stato di fessurazione e di degrado.

Si ritiene quindi che tali aree vadano sottoposte ad interventi di bonifica e sistemazione al fine di ridurre i rischi legati a possibili instabilità della calcarenite.

Qualsiasi intervento edificatorio in aree di questo tipo dovrà quindi necessariamente essere successivo, o almeno contestuale, agli interventi di bonifica e adattato alla particolare configurazione morfologica dei siti. Tra l'altro, sempre, le aree poste a valle delle scarpate di cava sono colmate di materiali di riporto.

Eventuali costruzioni che dovessero essere progettate a monte delle pareti dovranno essere ubicate ad una distanza di sicurezza dal ciglio, come da normativa vigente.

Art. 55 -Versanti molto inclinati con substrato argilloso, con mediocri caratteristiche geomeccaniche e coperture interessate da dissesti superficiali

Sono presenti prevalentemente nella porzione settentrionale del territorio e, in particolare, nell'ambito dei Piani Particolareggiati, nelle località S. Giuseppuzzo e Fontanelle.

In tali aree, per la presenza di formazioni argilloso – marnose intensamente tettonizzate e per la presenza di coperture detritiche soggette a fenomeni di dissesto superficiale, è necessario precedere qualunque intervento edificatorio, con una adeguata campagna di indagini geologiche e geognostiche atte a definire il modello geologico del sottosuolo per un volume significativo. Sarà, inoltre, necessario procedere ad una adeguata caratterizzazione geotecnica dei terreni specificatamente finalizzata alle opere da progettare.

Art. 56 -Versanti molto inclinati con substrato argilloso e calcarenitico, con buone caratteristiche geomeccaniche, ricoperto a tratti da materiale di riporto

Si tratta dei versanti laterali ai diversi siti di cava presenti nell'area, dotati di pendenze alquanto elevate, in connessione alle buone caratteristiche geomeccaniche dei materiali, ricoperti, talvolta, da spessori variabili di materiale di riporto, derivante prevalentemente dall'attività mineraria ormai dismessa.

In tali aree, prima di qualsivoglia intervento edificatorio è necessaria una opera di sistemazione del versante e di eventuale bonifica dei riporti accumulati.

In ogni caso gli eventuali, successivi, interventi edificatori dovranno essere preceduti da una campagna di indagini geognostiche e geologiche di dettaglio.

Art. 57 -Versanti debolmente inclinati con substrato argilloso e calcarenitico, con buone caratteristiche geotecniche, ricoperto diffusamente da materiale di riporto

Tali aree sono localizzate, generalmente, a valle dei siti di cava; pur non presentando particolari difficoltà morfologiche risultano, per la talora cospicua coltre di riporti non costipati e in via di assestamento, insidiosi dal punto di vista della realizzazione di interventi edificatori.

La realizzazione di interventi edificatori dovrà quindi essere adeguata, dal punto di vista delle tipologie fondazionali alla situazione evidenziata. In ogni caso sarà indispensabile esplicitare in dettaglio l'ammontare dei riporti e le sue caratteristiche geomeccaniche, preliminarmente alla definizione del progetto dei nuovi insediamenti.

Risultano altresì consigliabili interventi di drenaggio superficiale e profondo degli accumuli e di smaltimento delle acque, finalizzati alla stabilizzazione del versante.



Art. 58 -Aree intensamente urbanizzate, caratterizzate da terreni notevolmente destrutturati e da terreni di riporto

Talune aree all'interno dell'area urbana di Agrigento presentano terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche e con assetti strutturali fortemente disturbati e/o rimaneggiati, probabilmente anche a seguito di antichi movimenti franosi attualmente morfologicamente non riconoscibili.

In tali aree sono da prevedere interventi di consolidamento dei versanti, nonché una attenta caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni, finalizzata alla realizzazione delle nuove opere.

Art. 59 -Versanti debolmente inclinati con substrato argilloso, con mediocri caratteristiche geomeccaniche e coperture interessate da dissesti superficiali

Talune aree del territorio analizzato si sviluppano lungo versanti a medio – bassa pendenza, ricoperti da una coltre detritica di spessore variabile e interessata da fenomeni di dissesto superficiale come creep e soliflusso. Tali aree sono, tra l'altro, caratterizzate da substrati con mediocri caratteristiche geotecniche.

In tali aree è opportuno prevedere per le diverse opere da realizzare l'appoggio del manufatto direttamente sul substrato, con fondazioni idonee.

Pare opportuno in ogni caso prevedere nell'ambito delle opere di urbanizzazione degli interventi di sistemazione idrogeologica dei versanti con opere di drenaggio e, qualora le geometrie lo richiedessero, di sostegno.

Art. 60 -Versanti debolmente inclinati con substrato argilloso, dotato di buone caratteristiche geomeccaniche

In corrispondenza delle aree marginali di terrazzi marini si individuano aree più o meno vaste caratterizzate da deboli pendenze con un substrato prevalentemente argilloso, dotato di buone caratteristiche geomeccaniche.

In tali aree non si individuano rilevanti impedimenti alla realizzazione di nuovi insediamenti. Ovviamente si dovrà tener conto di una opportuna distanza da eventuali margini di scarpata, presenti in talune aree.

Art. 61 -Aree subpianeggianti in corrispondenza della sommità di dorsali morfologiche con substrato argilloso, con mediocri caratteristiche geomeccaniche

Tali aree presentano una favorevole configurazione morfologica e delle mediocri caratteristiche geomeccaniche del substrato. In ogni caso, effettuate le opportune verifiche dal punto di vista della caratterizzazione puntuale dei terreni e una adeguata progettazione non si ravvisano particolari difficoltà nella realizzazione delle previsioni di piano.

Art. 62 -Aree di spiaggia e dunali

Tali aree sono caratterizzate da morfologie subpianeggianti e da terreni incoerenti. Per le caratteristiche morfoevolutive del litorale e per la salvaguardia del sistema costa –duna tali aree sono del tutto da inibire alle attività di realizzazione di nuovi insediamenti stabili, fatta eccezione per quelli provvisori, dedicati alla balneazione.

Sarebbero opportuni interventi di risistemazione e recupero di alcune parti dell'area, in epoche passate aggredite dalla speculazione edilizia.

Inoltre in un contesto generale di equilibrio della costa è possibile programmare interventi di conservazione dei tratti di spiaggia che, in talune parti risentono di un marcato arretramento.

Art. 63 -Aree subpianeggianti coincidenti con terrazzi marini e caratterizzate da terreni con buone caratteristiche geomeccaniche

Tali aree coincidono con le superfici terrazzate di origine marina e sono presenti lungo la costa e in corrispondenza dell'insediamento di "Villaggio Mosè".



Tali aree sia per caratteri morfologici sia per le buone caratteristiche geomeccaniche dei terreni affioranti, risultano idonee ad ospitare le previsioni di Piano.



TITOLO IX -NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 64 -Convenzioni e lottizzazioni

Per gli strumenti urbanistici preventivi *e per le convenzioni* approvati *dall'Amministrazione Comunale* prima dell'adozione delle presenti Norme e non in contrasto con la zonizzazione di PRG, la conferma delle destinazioni, degli indici, delle prescrizioni e dei periodi di validità in essi contenuti, deve essere accertata, rappresentando che l'interesse pubblico sia ancora attuale e non può essere soddisfatto con soluzioni alternative.

Per il periodo di validità dei piani attuativi, sono consentite le varianti che non incidano sul dimensionamento globale dei piani stessi e che non comportino modifiche alla destinazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

In caso di riconvenzionamento valgono le prescrizioni di cui alle presenti Norme.

I Piani di lottizzazione o i Piani particolareggiati approvati dal Consiglio Comunale che richiedono lievi modifiche di adeguamento al PRG, debbono essere modificati e riapprovati con procedura d'urgenza.

Art. 65 -Edifici esistenti in contrasto con le norme di zona

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano (con esclusione di quelli ricadenti in zona agricola), possono essere oggetto di interventi di trasformazione soltanto per essere adeguati alle nuove previsioni del medesimo Piano, oppure di interventi di sola Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS).

Gli edifici si intendono in contrasto con le previsioni di Piano quando gli usi esistenti non rientrano tra quelli definiti compatibili nella zona di PRG in cui gli edifici medesimi ricadono.

Art. 66 -Immobili condonati

Gli edifici o le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria, ai sensi del Capo IV della Legge n.47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono.

Art. 67 -Calamità naturali

E' comunque sempre ammessa la ricostruzione, anche parziale, degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali o altri eventi eccezionali verificatisi successivamente all'adozione del Piano.

Art. 68 -Superamento delle barriere architettoniche

Le opere di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n.13, rivolte al superamento delle barriere architettoniche possono essere realizzate in qualunque zonizzazione del Piano, anche in deroga alle norme sulle distanze previste. Tale deroga sarà concessa con atto del Sindaco o suo delegato.

Art. 69 -Chioschi e manufatti similari su aree pubbliche

In tutte le zone del Piano, ove sussistono (e/o si determinano) aree pubbliche o di uso pubblico, è consentita l'installazione di chioschi, edicole, cabine e manufatti similari per attività di "commercio al dettaglio connesse alla residenza, e per l'erogazione di pubblici servizi.

L'attività di vendita su aree pubbliche (di cui alla LR n.18/95) dovrà essere compatibile con la mobilità ed il traffico e non dovrà comportare alcuna possibilità di inquinamento ambientale.

Elemento pregiudiziale per l'esame delle istanze è costituito dalla preventiva acquisizione del provvedimento di concessione del suolo pubblico.

La concessione delle aree pubbliche può essere attribuita a cooperative, enti o privati che, costruendo i manufatti a proprie spese (e progetto conforme alle esigenze comunali), assumano la gestione del servizio



per un numero di anni non superiore a 25 (venticinque), garantendo durante questo periodo il controllo pubblico del servizio.

Scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dei manufatti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

Le tipologie dei manufatti e i criteri localizzativi, dimensionali, di distanza dalle costruzioni esistenti, ecc., sono stabilite con apposito provvedimento della Giunta Municipale.

L'installazione deve risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale ed i diritti dei terzi.

L'agibilità è subordinata all'osservanza delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 70 -Adempimenti per le zone vincolate e di rispetto

Per le aree ricadenti nelle zone vincolate (V) ed in quelle di rispetto (R), valgono i regimi indicati dalle relative leggi vigenti e le prescrizioni di cui alle presenti Norme. In caso di loro sovrapposizione sono da rispettare quelle più restrittive.

Sarà cura dell'Ufficio Tecnico Comunale sovrapporre i regimi "vincolistici" su mappe catastali in uno con la sovrapposizione delle zone indicate dal PRG.

“Ogni attività edilizia e di trasformazione territoriale, sia in caso di intervento diretto che attraverso strumenti attuativi, dovrà comunque avvenire nel rispetto del sistema di vincoli e norme sovraordinati riportati nelle serie delle tavole P3 e P3.A, sia in relazione a limiti di edificabilità che a indicazioni procedurali, limitatamente ai vincoli, limitazioni e norme pervenuti a completa definizione amministrativa ai sensi delle leggi vigenti.

Art. 71 -Rapporti fra strumenti esecutivi e P.R.G.

1. Le indicazioni planivolumetriche contenute nei piani urbanistici attuativi e le relative prescrizioni edilizie e/o norme di attuazione, prevalgono sulle disposizioni delle presenti Norme Generali e su quelle del Regolamento Edilizio.

2. In generale e salvo specifiche variazioni, il PRG conferma gli strumenti urbanistici esecutivi approvati o adottati (PP, PdZ, PdR, PdL, PEEP, ecc.) almeno per quanto concerne le potenzialità edificatorie acquisite.

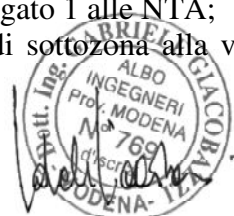
Alla scadenza degli strumenti urbanistici citati, le prescrizioni concernenti le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità e i vincoli previsti nei relativi piani, saranno confermate (i) e recepite (i) dal PRG.

In alcune specifiche situazioni il PRG individua le modalità dell'intervento diretto che saranno consentite a seguito di decadenza, annullamento o revoca dei Piani esecutivi. In caso di eventuali difformità tra i due diversi livelli normativi, prevarranno le norme più restrittive.

3. La ripartizione tra strumenti attuativi con P.E. e con P.P. è formulata per rispondere adeguatamente alla domanda di aree per tutta la durata del Piano (venti anni – 1° decennio e 2° decennio) e consentire l'immediata attuazione di una parte di esse ai sensi della vigente legislazione; l'Amministrazione Comunale potrà motivatamente autorizzare la formazione dei Piani Particolareggiati (2° decennio) secondo le procedure previste dalle presenti norme.

4. In ciascuna area interessata da Prescrizione Esecutiva l'attuazione degli interventi avverrà attraverso Prescrizioni Esecutive, Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, ovvero Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, estesi ad interi comparti e si utilizzeranno gli indici della sottozona corrispondente, individuati nelle tavole di P.R.G. e nelle N.T.A. ed in particolare:

- per le zone D i parametri e gli indici indicati nelle tabelle riportate nell' Allegato 1 alle NTA;
- per le zone C gli indici indicati all'art. 29 nel corrispondente paragrafo di sottozona alla voce “modalità attuative”.



Il comparto attuativo compreso tra viale delle Dune e via degli Imperatori, caratterizzato dalla compresenza delle destinazioni C3 (62% della St globale) e D3 (38% della St), potrà essere realizzato per stralci, con le modalità previste dalle presenti norme, a condizione che sia sempre mantenuta la proporzione tra le due destinazioni, allo scopo di integrare forme di turismo privato ed organizzato.

Art. 72 -Rapporti fra Studio geologico e PRG

Lo studio Geologico e Geotecnico, le tavole e le relazioni che lo compongono, costituiscono parte integrante del PRG; le prescrizioni contenute in tale studio sono, a tutti gli effetti, norme attuative del Piano.

In sede di richiesta di concessione edilizia od atto equivalente, dovrà essere prodotta, a firma di tecnico abilitato, apposita relazione geologico-geotecnica, accompagnata da elementi di analisi e di indagine specifica correlati alle diverse caratteristiche dei suoli.

Art. 73 -Norma transitoria sul vincolo cimiteriale

Le aree edificabili ricadenti all'interno del vincolo cimiteriale (200 ml), potranno essere oggetto degli interventi di Piano solo a seguito dell'avvenuta deroga alla distanza su indicata, da richiedere ed ottenere nelle forme di legge.

Art. 74 – Accessi al mare

Tutte le proprietà prospicienti direttamente la linea costiera, nel caso di richiesta di concessione per qualsiasi tipo di intervento, sono tenute a rispettare quanto previsto dall'Art. 12 della LR n. 37/85 in materia di accessibilità alle aree marine.

Eventuali Piani e Progetti adottati dall'Amministrazione Comunale in tal senso, avranno valore di Variante Integrativa al PRG.

Art. 74/bis

Nelle aree residenziali classificate nelle zone omogenee A, B2, B3 e C4 sono in ogni caso consentite attività a carattere ricettivo (U35) integrative e compatibili con le residenze stanziali (pensioni, bed and breakfast, meublè, piccoli alberghi) con il limite di 50 posto letto e nel rispetto delle dotazioni, degli standard e delle prescrizioni normative previste per questo tipo di attività.

Sono inoltre destinate a strutture ricettive turistico – alberghiere tutte le aree su cui ricadono proposte di realizzazione di strutture alberghiere, già inoltrate al comune, attraverso lo Sportello Unico per le Imprese, o inserite in strumenti di programmazione negoziata, alla data di adozione del PRG, previa verifica di compatibilità e conformità a vincoli di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale e ogni altro tipo di vincolo derivante da norme regionali o nazionali ed in particolare delle norme del cosiddetto Decreto Grappelli. Tale edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri previsti nei progetti presentati e, comunque, nel rispetto del limite massimo per gli interventi delle zone D3.1, nel caso in cui le singole zone offrissero potenzialità di intervento maggiori. Sono comunque escluse da questa previsione gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno delle sottozone B.1 (Aree Sature).

Art. 74/ter

Sono fatti salvi, anche se in contrasto con la destinazione di zona o con le prescrizioni del Piano i Progetti facenti parte dei Patti Territoriali presentati precedentemente il 29/04/04 e che pervengono al regolare perfezionamento delle procedure previste dalla normativa previa verifica di compatibilità e conformità a vincoli di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale e ogni altro tipo di vincolo derivante da norme regionali o nazionali ed in particolare delle norme del cosiddetto Decreto Grappelli.

L'Ufficio Tecnico Comunale, successivamente a tale conclusione provvederà a redigere apposita variante di recepimento nel PRG.



Art. 74/quarter

La realizzazione di nuovi elettrodotti all'interno del territorio comunale deve avvenire nel rispetto delle norme vigenti relative all'abbattimento dell'inquinamento elettromagnetico. Analogamente si procederà nel caso di ristrutturazione, trasferimenti e potenziamenti degli impianti esistenti.

Art. 74/sexies -Norme integrative

Fanno parte integrante delle presenti Norme le Prescrizioni contenute nel parere espresso sul P.R.G. dal Genio Civile in data 29/04/2003 e dall'Ispettorato Forestale di Agrigento in data 28/05/2003.



TITOLO X -NORME REGOLAMENTARI IN MATERIA DI ATTIVITA' COMMERCIALE
(Per quanto non espressamente indicato nelle Nome di cui al presente TITOLO
valgono le disposizioni della LR n. 28/99 e relativi Decreti attuativi)

Capo I – Principi generali

Art. 75 -Definizioni di attività commerciali

Ai fini delle presenti norme, per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, si intende per:

a) “*Commercio all’ingrosso*”

L’attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all’ingrosso o al dettaglio, o ad altri utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione e può essere svolta su aree pubbliche o private.

b) “*Commercio al dettaglio*”

L’attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

c) “*Commercio al dettaglio su aree pubbliche*”

L’attività di vendita di cui alla LR 01.03.95, n.18.

d) “*Esercizi di vicinato*”

In considerazione della classe demografica del Comune (10.000 – 100.000 ab.), costituiscono gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

e) “*Medie strutture di vendita*”

In considerazione della classe demografica del Comune (10.000 – 100.000 ab.), costituiscono gli esercizi aventi superficie di vendita compresa fra 151 mq. e 1.000 mq.

f) “*Grandi strutture di vendita*”

In considerazione della classe demografica cui il Comune appartiene (10.000 – 100.000 ab.), costituiscono gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.000 mq.

- di livello inferiore, se previsti con superficie di vendita fino a 5.000 mq.;
- di livello superiore, se previsti con superficie di vendita superiore a 5.000 mq.

g) “*Centro commerciale*”

Si definisce Centro commerciale un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio, progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture ed infrastrutture comuni gestite unitariamente.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Vengono assimilati a centri commerciali, ai fini delle procedure di programmazione di cui al Titolo II del D.P. 11.07.2000, anche le “aree commerciali integrate” o “parchi commerciali”, vale a dire aree connotate dalla presenza di più strutture commerciali e di servizio fisicamente separate, ma dotate di infrastrutture comuni e costituenti un unico polo di offerta.

Ai fini dei criteri di cui al Titolo III del D.P. 11.07.2000, si definisce “area commerciale integrata” o “parco commerciale”, un’area che interessi di norma almeno 2 Ha di superficie territoriale, specificatamente dedicata alle attività commerciali al dettaglio, all’interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività para commerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari.



L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di media e/o grandi dimensioni. Viene definita di livello superiore se comprende grandi strutture di vendita di livello superiore e, comunque, se la sua superficie territoriale totale supera i 5 Ha.

Si individuano 4 tipi di centro commerciale:

- mercato coperto: aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;
- centro commerciale locale urbano: costituito da almeno 6 esercizi di vendita, con superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq. (al suo interno è possibile localizzare anche attività di servizio);
- medio centro commerciale: costituito da almeno 8 esercizi di vendita, con superficie di vendita complessiva compresa fra 2.500 mq. e 5.000 mq. (al suo interno è possibile localizzare anche attività di servizio);
- grande centro commerciale: costituito da almeno 8 esercizi di vendita, con superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq.; la quota di superficie dei punti di vendita di piccole dimensioni (equiparabili a esercizi di vicinato) non può essere inferiore al 30% del totale della superficie di vendita del centro commerciale; (al suo interno è possibile localizzare anche attività di servizio).

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva. Analoga equiparazione è stabilita per i requisiti urbanistici.

h) “Generi di largo e generale consumo”

I prodotti alimentari ed i prodotti non alimentari di cui al II raggruppamento del succ. Art.76

l) “Forme speciali di vendita al dettaglio”

- la vendita a favore di dipendenti da parte di enti (o imprese) pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari;
- la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
- la vendita per corrispondenza o tramite radio e televisione o anche altri sistemi di comunicazione anche multimediali;
- la vendita presso il domicilio dei consumatori o in altre sedi diverse da quelle adibite al commercio.

Art. 76 -Definizione dei settori merceologici di riferimento

I settori merceologici di riferimento per il rilascio dell'autorizzazione comunale sono i seguenti:

a) Settore alimentare

I	Tutti i prodotti alimentari, nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa
---	---

b) Settore non alimentare

II	Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature
III	Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento II)

Art. 77 -Definizione di superficie di vendita

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili.



Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa"

Art. 78 -Definizione di Conferenza di servizi

Consiste in una conferenza tra pubbliche amministrazioni, indetta allo scopo di effettuare (anche con la consultazione delle imprese del commercio, delle organizzazioni dei lavoratori del commercio e delle associazioni dei consumatori), l'esame delle istanze per il rilascio delle autorizzazioni amministrative riferite alla grande distribuzione.

Attraverso un'analisi contestuale delle procedure di competenza del Comune, della Regione, della Provincia e della Camera di commercio, la CdS si conclude con le deliberazioni previste dall'art.9, della LR n.28/99, costituenti il necessario presupposto dell'autorizzazione comunale.

Capo II – Medie strutture di vendita - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni e relative Norme sul procedimento

Art. 79 -Definizione di media struttura di vendita

In considerazione della classe demografica cui il Comune appartiene (10.000 – 100.000 ab.), si definiscono medie strutture di vendita, gli esercizi commerciali aventi superficie compresa fra 150 e 1000 mq.

Art. 80 -Criteri per il rilascio delle autorizzazioni

I criteri di rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita, nell'ambito del territorio comunale si ispirano 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 strutture 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 svolto sotto il profilo dello sviluppo dell'occupazione di manodopera locale.

Art. 81 -Autorizzazione comunale

Sulla base dei criteri di cui al precedente Art., l'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione dei settori merceologici, l'ampliamento (oltre il limite del 20%) della superficie di vendita delle medie strutture commerciali, sono subordinati al rilascio di un'autorizzazione comunale.

Qualora, ai fini dell'apertura, trasferimento di sede, ampliamento (oltre il limite del 20%) di superficie o estensione del settore merceologico di una media o grande struttura di vendita, sia necessario l'ottenimento di concessione o autorizzazione edilizia, l'interessato deve inoltrare, contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale, la relativa domanda di concessione o autorizzazione edilizia, ovvero dichiarazione di inizio attività facendo riferimento in ciascuna delle due istanze alla domanda collegata.

Nell'ipotesi in cui la richiesta di autorizzazione commerciale riguardi locali già esistenti, per i quali esiste regolare certificato di usabilità, e l'insediamento dell'attività commerciale non richiede modifiche alla destinazione d'uso dei locali e/o opere edilizie, il richiedente dovrà allegare alla domanda apposita autocertificazione relativa al possesso dei requisiti sopra citati.



Art. 82 -Documenti e requisiti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per media e grande struttura di vendita è subordinato:

- a) alla presentazione della domanda su appositi modelli ministeriali (Mod. COM 2 e Mod. COM 3) pubblicati sulla GU 23 aprile 1999, n.94 e successive modificazioni;
- b) alla presentazione di un progetto tecnico illustrativo dell'iniziativa nel suo complesso, da allegare al Mod. ministeriale di cui sopra;
- c) al possesso, da parte dell'interessato, dei requisiti di cui all'art. 3 della LR n.28/99;
- d) al rispetto delle norme urbanistiche e di quelle relative alla destinazione d'uso ed ai Regolamenti comunali (edilizio, d'igiene, di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria).

Oltre a quanto sopra indicato, il rilascio dell'autorizzazione per medie strutture di vendita è subordinato:

- alla verifica del rispetto degli standard urbanistici di parcheggio e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali, funzionalmente collegati alla struttura di vendita con capacità adeguata alle vigenti disposizioni in materia;
- alla verifica dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali e viari, che assicurino una accessibilità funzionale (distintamente per il flusso merci ed il flusso della clientela) alla struttura di vendita;
- alla verifica della previsione di idonee aree destinate a parcheggio, distinte per classi di veicoli (autoveicoli, motoveicoli, cicli), nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

Art. 83 -Elementi essenziali del Progetto tecnico

Il Progetto tecnico illustrativo, da allegare alla domanda di autorizzazione per una media o grande struttura di vendita, dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- a) descrizione dell'area di insediamento della struttura con indicati tutti i riferimenti relativi allo stato di fatto ed allo stato di progetto;
- b) descrizione delle caratteristiche dell'iniziativa (tecniche di vendita, organizzazione degli spazi di vendita, bacino d'utenza, ecc.; in particolare, se trattasi di centro commerciale, indicazione del numero complessivo degli esercizi previsti e loro caratteristiche dimensionali e merceologiche, indicazione della superficie di vendita complessiva, ecc.);
- c) descrizione della struttura che si intende realizzare, ristrutturare, ampliare, con specificazione della destinazione dei singoli vani (superficie di vendita – distinta eventualmente in alimentare e non alimentare, magazzini, uffici, servizi, ecc.), nonché illustrazione del relativo progetto architettonico;
- d) descrizione delle aree previste per i parcheggi e di quelle destinate alle operazioni di carico e scarico merci.

Art. 84 -Allegati tecnici

Al Progetto tecnico-illustrativo devono inoltre essere allegati in duplice copia:

- a) planimetria dei locali di vendita (rapp. non inferiore a 1:100), con legenda relativa al lay out delle diverse zone d'intervento (indicazione della superficie di vendita e di quella destinata ad altri usi);
- b) elaborato grafico (rapp. 1:200 o 1:500), relativo alla sistemazione esterna dell'insediamento commerciale, con particolare riguardo alla viabilità (flussi merci e persone), alle aree di carico e scarico, all'applicazione degli standard di parcheggio e verde pubblico ed ai parcheggi pertinenziali per la clientela;
- c) estratto di mappa catastale relativo alle aree interessate dalla domanda di autorizzazione;
- d) relazione tecnica contenente la descrizione della rete viaria esistente e di progetto, dei flussi di traffico esistenti e prevedibili a medio termine, della situazione relativa alla mobilità ed ai servizi di trasporto collettivo, nonché la previsione dei flussi di traffico previsti a seguito dell'apertura della nuova struttura distributiva ed, infine, l'illustrazione delle soluzioni che si intendono adottare per il miglioramento della mobilità sulla rete viaria di riferimento.

Qualora la documentazione tecnica e cartografica di cui sopra risulti già parzialmente depositata presso l'Amministrazione comunale, a corredo di domanda di concessione o autorizzazione edilizia, l'interessato potrà ometterne la presentazione a corredo della domanda di autorizzazione commerciale, dichiarando che la stessa risulta già allegata ad altra istanza.

Art. 85 -Domande di autorizzazione concorrenti

Si considerano concorrenti le domande, corredate dalla prescritta documentazione, pervenute al Comune prima della conclusione della fase istruttoria di una domanda del medesimo raggruppamento merceologico e tipologia dimensionale, nonché relative ad un medesimo ambito territoriale omogeneo per destinazione e funzioni.

Dette domande non devono, comunque, pervenire oltre il 70° giorno dei 90 fissati come termine ultimo per la conclusione del procedimento.

L'istruttoria si ritiene conclusa quando il Comune si pronuncia nel merito della domanda o, eventualmente, alla maturazione del silenzio assenso.

In caso di concorrenza di domande, i relativi procedimenti istruttori di cui agli Art. successivi, sono sospesi per un tempo non superiore a 15 gg. durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria.

Art. 86 -Priorità dell'atto autorizzativo

Nel caso di domande concorrenti, l'autorizzazione all'apertura di una media e grande struttura di vendita è concessa prioritariamente:

- a) per il settore alimentare, a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture di vendita, ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti e operanti nel settore alimentare, con l'impegno di reimpiego del personale dipendente;
- b) per il settore non alimentare, a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture, ovvero di medie strutture e di servizi di vicinato, preesistenti ed operanti nel medesimo settore non alimentare e presentate da richiedenti che abbiano i requisiti di cui al successivo Art. 87.

In entrambi i settori merceologici sopra indicati a) e b) sono, comunque, prioritarie le domande relative agli insediamenti frutto di operazioni di concentrazione o di accorpamento, inseriti nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui al D.P. 11.07.2000;

- c) trasferimento di medie strutture già operanti nel territorio comunale, con eventuale ampliamento (oltre il limite del 20%) della superficie di vendita;
- d) ampliamento di medie strutture esistenti, oltre il limite del 20% della superficie di vendita già autorizzata;
- e) nuova apertura di media struttura operante nel settore non alimentare da parte di un soggetto che abbia frequentato un corso di formazione professionale per il commercio riconosciuto dalla Regione, ovvero sia in possesso di adeguata qualificazione professionale secondo le modalità del successivo Art. 87;
- f) nuova apertura di media struttura commerciale.

Art. 87 -Requisiti che determinano priorità dell'atto autorizzativi

Costituisce titolo di priorità nell'ottenimento dell'atto autorizzativo, la domanda presentata da richiedenti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione professionale.

Tale qualificazione può essere comprovata:

- dall'aver esercitato in proprio, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, l'attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio di prodotti del settore non alimentare;



- aver prestato la propria opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o all'amministrazione;
- se coniuge o parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, che ha prestato la propria opera in qualità di coadiutore familiare; opera attestata dalla iscrizione all'INPS;
- se in possesso di un diploma universitario o di un diploma di istituto secondario di secondo grado.

Art. 88 -Atti autorizzativi dovuti

In attuazione dell'art.8 della LR n.28/99 e nel rispetto dei requisiti urbanistici, il rilascio dell'autorizzazione di una media struttura di vendita costituisce atto dovuto per:

- a) l'apertura, con superficie di vendita non superiore a 1.000 mq.;
- b) l'ampliamento (oltre il limite del 20%), nel rispetto del limite dimensionale di cui alla lettera a).

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi di cui alle lettere a) e b), è dovuto nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che sia attuata la concentrazione o l'accorpamento di esercizi rientranti nei limiti dimensionali di cui alle lettere e) ed f) del comma 1 dell'Art. 1;
- che gli esercizi accorpati o concentrati siano autorizzati ai sensi dell'art.24 della Legge n.426/71 e siano operanti nell'ambito del territorio comunale;
- che il richiedente si impegni al reimpiego del personale dipendente, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, negli esercizi oggetto di concentrazione o accorpamento;
- che la superficie di vendita del nuovo esercizio non superi la somma dei limiti massimi indicati per gli esercizi di vicinato, di cui alla lettera e), comma 1, Art. 1, tenuto conto del numero degli esercizi accorpati o concentrati, ovvero dell'effettiva superficie di vendita autorizzata, qualora la superficie di detti esercizi sia superiore ai predetti limiti.

In ogni caso, il rilascio della nuova autorizzazione comporta la revoca di quella relativa agli esercizi oggetto di concentrazione o di accorpamento.

Art. 89 -Procedimento per il rilascio delle autorizzazioni

Il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita dovrà avvenire nel termine non superiore a 90 gg. dalla data di ricevimento della domanda. La domanda si ritiene accolta qualora, entro tale termine, non venga comunicato al richiedente il provvedimento di diniego.

Il Responsabile del Procedimento attiverà la fase istruttoria e le modalità di decisione finale, nel rispetto di quanto riportato nell'Allegato 4 al D.P. 11 luglio 2000.

Art. 89/bis

Le modalità attuative di cui al presente Capo II si possono applicare anche nelle zone ove non sono previste medie strutture di vendita, purchè sia dimostrata la verifica dei parametri normativi, con eccezione delle Sottozone A1 e A2.

Capo III – Grandi strutture di vendita - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni e relative Norme sul procedimento

Art. 90 -Definizione di grande struttura di vendita

In considerazione della classe demografica cui il Comune appartiene (10.000 – 100.000 ab.), si definiscono medie strutture di vendita, gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1000 mq.



Art. 91 -Criteri per il rilascio delle autorizzazioni

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di una grande struttura di vendita, sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune nel rispetto della programmazione urbanistica commerciale ed in conformità alle determinazioni adottate dalla Conferenza di servizi di cui all'Art. 4.

Nella domanda l'interessato dovrà dichiarare:

- di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 della Legge n.28/99 e dei relativi decreti attuativi regionali;
- il settore (o i settori) merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio.

La domanda di rilascio dell'autorizzazione è esaminata da una Conferenza di Servizi (CdS), indetta dal Comune entro 60 gg. dal ricevimento, composta da quattro membri per come indicati all'art. 9 della LR n.28/99.

Le deliberazioni della CdS sono adottate a maggioranza dei componenti entro 90 gg. dalla convocazione; il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole del rappresentante della Regione, il cui voto, comunque, prevale in caso di parità.

Alle riunioni della CdS partecipano, a titolo consultivo, i rappresentanti dei comuni contermini, delle organizzazioni dei consumatori, dei lavoratori del settore e delle imprese del commercio più rappresentative a livello regionale.

Art. 92 -Limiti alla validità delle autorizzazioni

Per le grandi strutture di vendita è richiesta una nuova autorizzazione, con le modalità e le procedure di cui al presente Titolo, nei seguenti casi:

- a) ampliamenti superiori al 10% della superficie di vendita
(ampliamenti fino al 10% della superficie autorizzata, necessari per adeguamenti ai mutamenti delle condizioni di mercato, non richiedono autorizzazione se fatti dopo due anni dall'apertura dell'esercizio commerciale; oltre tale limite (10%), o per ampliamenti di qualunque portata, prima di due anni dall'apertura, è richiesta una nuova autorizzazione);
- b) trasferimenti all'interno del Comune, richiedendo, altresì, il relativo studio di impatto condotto limitatamente a quanto stabilito alle lettere c), f), g), artt.7-8 del D.P. 11.07.2000;
- c) modifica dell'orientamento merceologico per le strutture con superficie di vendita superiore a 2.500 mq. e per i centri commerciali, con riferimento alle superfici di vendita non alimentari di analoga dimensione in essi incluse
(per cambiamento della specializzazione merceologica, oltre al passaggio da alimentare a non alimentare e viceversa, per la quale l'autorizzazione è comunque richiesta, si intende il passaggio da uno all'altro dei gruppi di codici ATEO 91 elencati di seguito: 52.32 e 52.33; 52.41 e 52.44; 52.42 e 52.43; 52.45; 52,46; 52,47).

Salvo casi di forza maggiore, se entro due anni dalla data di rilascio dell'autorizzazione, l'iniziativa commerciale non entra in attività, l'autorizzazione medesima si intende decaduta.

Art. 93 -Studi di impatto

Il rilascio di autorizzazioni per grandi strutture di vendita è subordinato alla redazione di uno studio di impatto che fornisce tutti i riferimenti conoscitivi necessari per la valutazione effettuata in sede di conferenza di servizi.

Lo studio di impatto costituisce il documento per la verifica della congruità dell'iniziativa commerciale proposta e dovrà essere allegato all'istanza di autorizzazione.

Per le grandi strutture con superficie di vendita inferiore a 2.500 mq., lo studio di impatto potrà essere redatto secondo modalità semplificate di cui all'art.8 del D.P. 11.07.2000.

Per le grandi strutture di vendita collocate all'interno dei centri storici o in altre aree urbane a forte vocazione commerciale, lo studio di impatto dovrà essere redatto secondo le modalità indicate all'art. 9 del D.P. 11.07.2000.

Gli ampliamenti e i trasferimenti di grandi strutture di vendita, con eccezione di quanto stabilito al precedente Art.17, sono assimilati a nuove aperture e necessitano di un'autorizzazione secondo le modalità stabilite nei precedenti Artt.

I centri commerciali, qualora la somma delle superfici di vendita degli esercizi aderenti superi la soglia che definisce una grande struttura di vendita, sono soggetti ad autorizzazione secondo le modalità definite nei precedenti Artt.

Per quanto non indicato nel presente Art., valgono le disposizioni di cui al Titolo II del D.P. 11.07.2000 (artt. 6-7-8-9-10).

Art. 94 -Verifiche di impatto sulla viabilità

L'approvazione dei progetti, ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie, nonché il rilascio delle autorizzazioni commerciali per nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, estensione di settore merceologico, riguardanti esercizi commerciali e centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq., sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità.

I progetti e le domande di autorizzazioni commerciali, devono essere accompagnati da idoneo studio sulla viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata.

In funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi stradali, in particolare, devono essere considerati:

- il movimento indotto dai veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
- il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo, convenzionalmente, un flusso viario, in ore di punta, pari a 1,2 volte la capienza del parcheggio (di dimensione conforme ai requisiti di cui ai punti 1 e 2, Art. 16, DP 11.07.2000) sia in entrata che in uscita;
- il traffico ordinario, assumendo il maggior valore (depurato dalla stagionalità) stimato tra le ore 18 e le ore 19 del venerdì e del sabato;
- l'organizzazione e la portata degli accessi.

Capo IV – Parcheggi pertinenziali e Disciplina delle aree di sosta

Art. 95 -Definizione di parcheggio pertinenziale di uso comune

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni (o loro porzioni), adibite al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,50x4,80.

La superficie convenzionale di un “posto auto”, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq.

Art. 96 -Localizzazione e organizzazione

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale, devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto, devono essere organizzati in modo da consentire l’accesso libero e gratuito ai clienti stessi.

Detti parcheggi, se non diversamente indicato dalle presenti NTdA, possono individuarsi all’interno delle recinzioni dei lotti d’intervento. In tal caso, le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l’attività, di cui sono pertinenza, chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l’unità (o le unità) immobiliare di cui sono pertinenza; possono, però, essere localizzati anche all’esterno, in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 ml.), purchè permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale e purchè collegati alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati, ecc.) e privo di barriere architettoniche.

La localizzazione dovrà avvenire in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

Art. 97 -Destinazioni specifiche eventuali ed impianto di segnalamento

Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti, è opportuno che, nell’ambito de parcheggi pertinenziali, sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura di vendita.

Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti auto (e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziali), è prescritto l’impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l’accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso ed adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l’accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

Art. 98 -Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato, o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal PRG.

Sono da preferire le soluzioni interrato e/o pluripiano che rendano minima l’estensione della superficie da impermeabilizzare.

Tali soluzioni sono da favorire in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capacità superiore a 100 posti auto in aree ad elevata permeabilità, quali terrazzi fluviali e conoidi di pianura.

**CORREZIONI APPORTATE IN SEDE DI ESAME DA PARTE DEL C.C. IN DATA 20.07.05
CON DEL. N° 108.**

1. Aggiunta a pag. 71 - SOTTOZONA G2 –
*“Nelle aree ricadenti all’interno della zona B di cui al D.P.R.S. 91/91, sono ammessi gli stessi
interventi previsti all’interno della sottozona G6.”*

F.to Ing. Gabriele Giacobazzi

