D.Dir. n. 259

REPUBBLICA ITALIANA

Regione Siciliana
Assessorato Territorio ed Ambiente
Dipartimento Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTI i DD.II. 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;
VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO l'art.68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;
VISTO l'art.5 L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;
VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 della L.R. 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
VISTO il foglio prot. n. 15443 del 24.05.2004, ed assunto al protocollo generale di questo Assessorato in pari data con il n.33694, con il quale il Comune di Canicattì ha trasmesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, gli atti e gli elaborati relativi al Piano Regolatore Generale, con annesse le Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio;
VISTO l'ulteriore foglio prot. n.27231 del 22.09.2004, assunto in Assessorato in pari data con prot.n. 61379, con il quale il Comune di Canicattì ha integrato la documentazione precedentemente trasmessa;
VISTA la delibera n.41 del 5-6.07.2002, con la quale il Consiglio Comunale ha adottato, il Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio;
VISTA la certificazione del 21.09.2004, a firma del Segretario Generale ai sensi dell'art.186 dell'O.R.E.L.L. in ordine alla succitata delibera n. 41/2002;
VISTE le delibere n.41 del 08.05.2003 e n. 73 del 16.10.2003, con le quali il Consiglio Comunale ha adottato le Prescrizioni Esecutive relative al Piano in argomento;
VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alle delibere di cui sopra;
VISTA la certificazione a firma del Segretario Generale del Comune di Canicattì, del 21.09.2004, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del Piano in argomento, nonché attestante la presentazione, di n. 224 osservazioni ed opposizioni, entro i termini di legge e n. 9 presentate fuori termini , avverso il Piano adottato con delibera n.41 del 5-6-.07.02;
VISTE le osservazioni dichiarate nelle suddette certificazioni nonché gli appositi elaborati di visualizzazione redatti dal Progettista;
VISTE le osservazioni ed opposizioni presentate direttamente presso questo Assessorato qui di seguito elencate:

1. Ditta Salvatore Lombardo, prot.n. 35422 del 01.06.04;
2. Ditta Guadagnino Gioachino e Muratore Paolo, prot. n. 47613 del 22.07.04;
3. Ditta Amico Domenico e Marino Anna, prot. n. 69247 del 26.10.04;
4. Ditta lo Verme Giuseppe, prot.n. 73754 del 16.11.04;
5. Ditta Lo Verme Giuseppe e Arrostuto Iolanda, prot.n. 24402 del 15.04.05;
6. Ditta Censuales Lattuca Rosaria, prot.n. 41652 del 01.07.05;

VISTE le ulteriori osservazioni ed opposizioni qui di seguito elencate, trasmesse direttamente a questo Assessorato dal Comune di Canicattì con il foglio prot. n. 6705 del 17/02/06;

1. Ditta Lo Giudice Gioachino;
2. Ditta Di Maira Gaetana Maria Pia e Salvatore;
3. Ditta Parla Vincenzo;

VISTA la delibera n.32 del 07.04.2004, con la quale il Consiglio Comunale ha dedotto alle osservazioni presentate avverso il Piano in oggetto;
VISTA la certificazione a firma del Segretario Generale del Comune di Canicattì del 04.09.03, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione delle Prescrizioni Esecutive relative al Centro storico, all'area Industriale di C.da "Cannemasche" e all'area artigianale di C.da "Bastianella" del Piano in argomento, nonchè attestante la presentazione di n. 1 osservazione da parte della Ditta Taibi Paolo, già presentata avverso il P.R.G. adottato con delibera n. 41 del 5-6-.07.2002;
VISTA la certificazione a firma del Segretario Generale del Comune di Canicattì del 05.01.04, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione delle Prescrizioni Esecutive relative all'area degli Impianti Sportivi (F11) e l'allegato A rappresentante l'elenco degli atti amministrativi trasmessi a questo Assessorato, a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, nel quale è sottoscritta l'assenza di osservazioni avverso le Prescrizioni Esecutive in argomento;

VISTA la nota prot.n.18776 del 03.11.2005, con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, ha dichiarato che il Comune in oggetto, poiché alla data di richiesta non rientrava nell'elenco dei Comuni dichiarati sismici, era pertanto svincolato dagli obblighi derivanti dall'art.13 della L.N. 64/74;

VISTA la nota prot. n. 54 del 05.08.2005, con la quale l'Unità Operativa 3.4/D.R.U. di questo Assessorato, unitamente agli atti ed elaborati, ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, ai sensi dell'art. 68 della L.R. 10/99, la proposta di parere n. 2 del 05.08.05, relativa al Piano in argomento, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<....Omissis...

RELAZIONE SUL P.R.G.

Situazione urbanistica

Il Comune di Canicattì risulta dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.A n. 226 del 20/09/1980.

Il Territorio

Il Territorio di Canicattì, esteso 91,42 Kmq., confina con i Comuni di Naro, Castrofilippo, Recalmuto, Delia, Montedoro, Serradifalco e Caltanissetta.

Dal punto di vista della morfologia fisica è prevalentemente caratterizzato da colline di modesta altezza comprese tra 300 e 650 m. (Serra Bordonaro) e con pendenze generalmente non accentuate.

Il territorio comunale è lambito dal fiume Naro, avente regime torrentizio con portate notevoli e piene nella stagione invernale e lunghi periodi di siccità, e da un reticolo di piccole incisioni tra le quali si segnalano i torrenti Mendola, Iacono, Gibellina e i valloni che interessano l'area urbana, la cui copertura ha sempre creato notevoli problemi.

La coltura di gran lunga predominante è quella dell'uva da tavola che, malgrado la crisi degli ultimi anni, è ancora praticata in maniera intensiva in tutto il territorio, anche in prossimità del centro abitato.

L'area urbana è localizzata in posizione pressoché centrale nel territorio comunale e consta di parti nettamente diverse tra loro per caratteristiche morfologiche e funzionali.

Asse di connessione delle diverse parti dell'abitato è la strada statale 122 che collega canicattì con Agrigento attraversando per intero l'area urbana.

A monte di tale asse si sviluppa la città storica, formatasi a partire dal secolo XV per un intervento di colonizzazione feudale sviluppatosi successivamente nel secolo XVII a seguito dell'insediamento di numerosi complessi conventuali che divennero nei secoli successivi elementi di nuova polarizzazione urbana.

Lo sviluppo urbano, dagli ultimi decenni sino ai nostri giorni, ha privilegiato invece le aree a valle del vecchio centro con varie direttrici di sviluppo lungo gli assi stradali preesistenti, in primo luogo la SS. 122 verso Agrigento e verso Canicattì ma anche la SS. 123 verso Licata e altre strade di collegamento, superando decisamente la barriera rappresentata dalla strada ferrata Canicattì-Licata.

Cenni storici

La storia urbana di Canicattì, malgrado l'esiguità delle fonti storiche documentarie, può essere ricostruita attraverso alcuni manufatti residui che consentono di fissare dei caposaldi significativi nella descrizione dell'evoluzione urbana del centro.

Resti di età bizantina sparsi nel territorio circostante, la cui presenza era già annotata da Vito Amico nel XVHI secolo, testimoniano la presenza di alcune comunità stabilmente insediate nei pressi dell'attuale centro di Canicattì. Citato da Edrisi nel Libro di Ruggero nel secolo XH come al-Qattà (letteralmente,"tagliatore di pietre") Canicattì dovette costituire, per i conquistatori musulmani, un valido fortilizio di controllo territoriale costruito, per ragioni strategico-difensive e di colonizzazione agricola, al centro d'un importante nodo stradale su di un poggio naturale circondato da un torrente (probabilmente "handag attiri", fossato di fango, toponimo che è usato in una carta geografica della Sicilia del periodo saraceno).

Conquistato dai Normanni nel 1069 o, più realisticamente, secondo alcuni autori nel 1087, il borgo di Canicattì, con il suo Castello, conserva la primitiva valenza di controllo territoriale anche sotto i nuovi conquistatori; a dire dell'Amico, il borgo figura nel XIV secolo di proprietà di un certo Luca Formoso di Agrigento.

Questi si schierò a fianco di Andrea Chiaramonte, signore di Girgenti, contro Re Martino in una ribellione del 1393. Condannato al carcere da quest'ultimo, Luca Formoso fu privato del possesso della signoria di Canicattì , che passò, come si evince dai censi di re Martino del 1408, sotto il controllo di Salvatore Fulco Palmeri, componente di una nobile famiglia di Naro.

E' probabile che in questo periodo, XIV-XV secolo, il centro urbano di Canicattì fosse composto dal nucleo abitato posto ad ovest del castello, al di la del torrente S. Diego, denominato Borgalino, nome derivante verosimilmente dalle esigue dimensioni del borgo.

Nel 1448, o nel 1453 secondo l'Amico, il borgo di Canicattì viene venduto dai Palmeri ad Andrea de Crescenzi il quale, nel 1467, chiede ed ottiene dal vicerè Ximenes la "licentia populandi", cioè la facoltà di espandere i confini del centro abitato: nel documento relativo, che porta la data del 3 febbraio 1467, il centro urbano viene denominato Handicattini.

A tale data si può quindi far risalire la prima trasformazione urbana sistematica e storicamente documentata di Canicattì. Si può immaginare, in mancanza di fonti descrittive certe, che la crescita del borgo sia avvenuta sia per saturazione di aree libere sia per aggiunte successive di nuovi isolati a quelli fino ad allora esistenti. Naturalmente si ebbe un ampliamento del vecchio quartiere Borgalino, sia verso monte che verso valle, per cui all'impianto trecentesco costituito da comparti irregolari a corte solcati da infiniti vicoli e cortili, si vennero ad aggiungere altri comparti edilizi, anch'essi di forma irregolare, che accrebbero la superficie urbanizzata del borgo.

Nei secoli XVI e XVII Canicattì ricevette un ulteriore impulso urbanistico ed edilizio ad opera della famiglia Bonanno alla quale, nel 1507, era pervenuta la signoria del luogo per matrimonio contratto con la famiglia de Crescenzi. In particolare, favorendo l'insediamento degli ordini religiosi dei Francescani, dei Carmelitani, dei Domenicani, dei Benedettini e dei Minori

Osservanti, e realizzando nel contempo alcune opere pubbliche, i Bonanno contribuirono ad accrescere il centro abitato di Canicattì incrementando, altresì, non poco le attività commerciali.
Nel 1569, secondo alcuni documenti conservati presso l'archivio comunale, esistevano a Canicattì 383 case abitate, 75 disabitate e circa 1500 abitanti. Nel 1609 venne edificata la casa dei Predicatori Domenicani mentre, nel 1633, i Minori Osservanti costruirono il loro convento con annessa la chiesa di S. Spirito nella estrema parte settentrionale dell'abitato. Nel 1650 sorse il monastero benedettino, oggi ubicato quasi al centro dell'abitato ma originariamente posto, come gli altri complessi conventuali, ai margini della città.
I Francescani si erano stabiliti a sud del castello già nel 1554 - o nel XVII secolo secondo l'Amico.
La localizzazione dei nuovi complessi conventuali ai margini dell'abitato determinò la costituzione di nuovi poli di aggregazione urbana per lo sviluppo di nuovi quartieri abitativi.
L'espansione urbana, promossa in particolare dal principe Giacomo I Bonanno nella prima metà del XVII secolo, fu realizzata ricorrendo ad impianti a scacchiera con comparti regolari e strade rettilinee secondo la cultura urbanistica seicentesca. Anche nei nuovi impianti seicenteschi però rimangono tracce evidenti della passata cultura islamica nella presenza della fitta trama di vicoli e cortili che non di rado rompono la regolarità geometrica degli isolati.
L'espansione urbana di Canicattì venne sostenuta anche con alcuni interventi di pubblica utilità; dopo avere infatti ricostruito, sul sito del vecchio fortilizio, la propria dimora, il principe Giacomo I Bonanno diede corso alla sistemazione delle due piazze urbane facendone dei veri e propri poli commerciali attorno ai quali strutturare la città. Sia l'attuale piazza IV Novembre, già denominata piazza Grande o "della foglia" per il commercio delle verdure che vi si svolgeva, sia l'attuale piazza Roma del vecchio quartiere Borgalino, vennero risistemate ed arredate con due grandi fontane, i resti di una delle quali si conservano sul prospetto della torre campanaria della chiesa del Purgatorio.
Un'altra fonte monumentale fu edificata in contrada Acquanova. Tale fonte era raggiungibile attraverso una nuova ampia strada alberata, tracciata in direzione di Naro, l'attuale corso Umberto, che individuò una nuova direttrice di espansione, lungo la quale si strutturò la parte bassa della città. Alla prima metà del XVII secolo risale la costruzione dell'Ospedale dei SS.Filippo e Giacomo e delle chiese di S.Diego e S.Sebastiano mentre al Duca Giacomo II si deve la costruzione, iniziata nel 1663, della chiesa della Badia.
Nel XVII e XVIII secolo, quindi, si svilupparono i quartieri a sud del convento dei Minori Osservanti ed attorno al complesso dei Domenicani, fra loro collegati da un altro quartiere sorto, dopo il 1650, attorno alla Badia. Col decreto del 1806, emanato dal Re Ferdinando di Borbone, e con l'approvazione della Costituzione del 1812 da parte del Parlamento siciliano, cadevano i privilegi feudali e diminuiva l'influenza dei Bonanno sulla vita della cittadina. Nel 1819 la baronia veniva ceduta dai Bonanno al barone di Gebbiarossa Gabriele Chiaramonte Bordonaro; lo stesso castello, un tempo simbolo del potere, cambiava destinazione d'uso e veniva utilizzato prima come lazzaretto, in occasione dell'epidemia di colera del 1837, poi come carcere fino al 1861 anno in cui fu abbandonato perché fatiscente.
Il XDC secolo è il secolo dei grandi interventi territoriali: interventi che contribuirono a ridefinire la morfologia urbana verso sud e verso est. Nel 1838, con la realizzazione della strada Racalmuto-Canicattì-Caltanisssetta, venne ricoperto il vallone S.Diego e venne dato inizio ad una nuova espansione urbana a sud del vecchio castello, lungo l'attuale via Battisti.
Nel 1869 si inizia a costruire il Cimitero in contrada Costa Piccola; fino al 1874, data in cui fu aperto, le inumazioni avvenivano nelle cripte, o in casi di necessità, come era avvenuto in occasione dell'epidemia di colera nella Selva del convento dei Frati Minori (annessa alla chiesa dello Spirito Santo). Nasceva nel 1873 l'Ospedale civile, sistemato nell'ex monastero attiguo alla chiesa di S.Francesco.
Nel 1876 veniva trasferito il Municipio dalla vecchia sede di piazza Maggiore, di fronte alla chiesa di S.Rosalia, nella nuova sede iniziata a costruire nel 1870 alle spalle della chiesa di S.Diego.
Con l'inaugurazione della linea ferrata Caltanissetta-Canicattì (1876) e successivamente della Canicatti-Favarotta e della Aragona Caldare-Canicattì bivio (1880) il centro di Canicattì riassume e rafforza il ruolo di polo strategico di comunicazione per l'intera zona.
Alla fine del secolo risale pure la costruzione dell'acquedotto Savuco e l'apertura di alcuni stabilimenti industriali allora all'avanguardia: lo stabilimento Trinacria (1897) su via Carlo Alberto, quello Acquanuova sulla strada per Naro, il molino di S.Lucia su via Vittorio Emanuele, un grande stabilimento di laterizi nella contrada che ancora porta il nome di Laterizi.
Il nostro secolo non ha lasciato a Canicattì grandi realizzazioni dal punto di vista della qualità architettonica e urbanistica: tra le "architetture" va ricordato il Teatro Sociale (1905) realizzato su un progetto di Ernesto Basile, ristrutturato pesantemente nel 1959, oggi in stato di abbandono; la facciata della Matrice (1906-08) realizzata anch'essa su un progetto del Basile ma certamente con notevoli modifiche; la torre dell'orologio (1930) ricostruita al posto della torre campanaria della vecchia Matrice, il cine-teatro Odeon (1952) di Salvatore Caronia Roberti. Tra gli interventi urbanistici va ricordata la realizzazione della villa comunale (1925).
Il progressivo elevarsi del reddito privato e la conseguente realizzazione di nuovi quartieri ha determinato negli anni più recenti un deciso spostamento del centro commerciale cittadino, che tende ad allontanarsi sempre più dall'area storica lungo la direttrice del viale Regina Margherita.
Il boom economico derivato dal "fenomeno" uva Italia ha determinato una massiccia urbanizzazione che si è realizzata a scapito della qualità insediativa.
A *parte pochi quartieri regolari, articolati su un reticolo di strade a maglia ortogonali con pendenze generalmente modeste*, la maggior parte della nuova urbanizzazione è avvenuta soprattutto negli anni '60 e '70 al di fuori di qualsiasi regolamentazione urbanistica su aree spesso accidentate, in base ad approssimative lottizzazioni, tracciate con l'unico criterio di minimizzare gli spazi pubblici, con strade strettissime e senza aree da destinare a servizi.
La pratica urbanistica sopradescritta ha determinato uno spesso anello attorno all'area urbana centrale, che ha risparmiato soltanto le aree a monte del centro storico, di difficile accessibilità.
Per il resto l'area urbana rimane oggi costretta all'interno di una immensa periferia assolutamente priva di qualità.

Poco o nulla ha potuto, in una situazione di così massiccia illegalità, il piano regolatore approvato nel 1980 che si è limitato a giustapporre alle periferie illegali nuovi parti di città regolare, ancora oggi in gran parte incomplete e prive dei servizi anche essenziali.
Un problema a sè è costituito dalla presenza all'interno dell'area urbanizzata della strada ferrata; scavalcata già da molti anni da un grosso quartiere costruito ai lati della via Carlo Alberto, costituisce oggi un ostacolo quasi insormontabile alla integrazione tra le due parti di città.

IL PROGETTO DEL P.R.G. : Descrizione e considerazioni dell'Ufficio

Al fine di facilitare la lettura delle previsioni del nuovo P.R.G., e del parere di questo Ufficio sul medesimo, si riportano di seguito il titolo dell'elaborato da cui sono tratti gli argomenti trattati, le previsioni progettuali e direttamente di seguito, argomento per argomento, qualora vi siano rilevi e/o modificazioni che si ritenga di formulare, il parere dello scrivente Ufficio.

Elaborato n. 2 : Norme tecniche di attuazione
Elaborato n. 2 bis : Norme di attuazione – articoli modificati in conformità al parere delle Commissioni Edilizia e Urbanistica del 25/10/2001.

Zonizzazione e destinazioni d'uso del territorio

E' opportuno premettere che gli articoli che risultano cancellati a semplice tratto obliquo di penna nell'elaborato n. 2 , sono quelli oggetto di riscrittura nell'elaborato 2 bis .

Zona A – Centro Storico (art. 14 elab.n.2)

All' interno del perimetro della zona A ricadono il centro urbano di formazione sei-settecentesca, i tessuti edilizi di saturazione ad esso immediatamente contigui e le aree libere circostanti che devono considerarsi parti integranti, sotto il profilo storico e paesaggistico, degli insediamenti storici.
Di tali zone il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo al Centro storico un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.
In considerazione dello stato di degrado in cui versano molti edifici ricadenti in tale zona e dell'importanza del loro recupero ai fini culturali e/o economici, la zona A è interamente da considerarsi "zona di recupero" ed in essa si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.
Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, oggi in buona misura perduto, conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative e ricettive.
Le previsioni della Variante generale del P.R.G. per le parti non interessate dalle Prescrizioni Esecutive del PRG. si attuano in tale zona a mezzo di piani esecutivi (Piani di Edilizia economica e popolare, Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani di Recupero) ovvero attraverso Programmi urbani complessi. (vedasi art.8 elab. n.2)
Al di fuori di tali piani sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso (nota di questo Ufficio : qualora ammissibili) e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non comportino alterazione del loro aspetto architettonico nonché gli interventi, riguardanti le aree destinate nella Variante generale ad attrezzature residenziali o di interesse generale, che non prevedano la demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici esistenti o loro parti.
All'interno degli strumenti urbanistici attuativi, per la riqualificazione di parti dell'abitato particolarmente destrutturate e per il raggiungimento di rilevanti e documentate finalità sociali possono prevedersi, oltre agli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 anche interventi di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal D.M. 2.04.1968 e dei criteri progettuali fissati nell'art. 55 della L R 71/1978.
L'area minima di intervento urbanistico dovrà essere definita, in relazione alle caratteristiche di ciascun piano attuativo, in maniera tale da garantire il raggiungimento degli obiettivi generali sopra indicati; in ogni caso l'area di intervento, fatte salve le deroghe previste nel precedente articolo 6, non potrà essere inferiore a quella di un intero isolato urbano.
In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città, l'Amministrazione potrà predisporre per l'intera zona A un Piano Programma per il Decoro Urbano, costituente specificazione del Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure, all'interno del quale precisare i materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi in spazi pubblici per la realizzazione di tubazioni, cavidotti, contatori, cabine, etc., i tipi di pavimentazione e di arredo degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il disegno delle vetrine, delle targhe stradali e degli spazi pubblicitari e quant'altro occorra per garantire il decoro urbano.

Zone B (art. 15 elab. n.2)

Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett. b) del D.M. 2.4.1968.
In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B0, BI, B2, B3,B4,Br.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.
Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione della presente Variante, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, e sino alla approvazione delle stesse, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.
Sono comunque fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.
Gli edifici, o le parti di edifici (mansarde, locali tecnici), vincolati a particolari destinazioni in forza di norme previgenti possono essere destinati a tutti gli usi ammessi (nota di questo Ufficio : "ammissibili per detti locali") all'interno delle zone B, a condizione che vengano rispettati i parametri di edificazione di seguito specificati per ciascuna sottozona omogenea.
Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili destinati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod.
Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod.
In tutte le zone B è in ogni caso prescritta una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche non finestrate.

Zone BO – Area urbana centrale

Rientrano in tale classificazione le parti di città, di formazione tardo ottocentesca e novecentesca, prive di interesse storico-ambientale e per altro fortemente rimaneggiate negli anni più recenti.
Per la permanenza dell'impianto morfologico originario e per il ruolo di centralità che assumono nell'attuale organizzazione urbanistica, tali parti di città devono essere sottoposte ad un particolare regime di valorizzazione e tutela.
Le aree libere di proprietà privata ricadenti all'interno delle zone BO e già asservite in qualunque forma ad edifici esistenti in forza della previdente disciplina urbanistica, o comunque costituenti pertinenze di edifici esistenti, sono inedificabili.
E' tuttavia ammessa in tali aree, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento, la redazione di progetti urbanistici che, a fronte di congrui vantaggi per la collettività, prevedano la utilizzazione di una parte di tali aree, comunque non superiore al 60 %, per la realizzazione di nuovi volumi, di altezza non superiore a m. 4,50, destinati ad attività commerciali o direzionali o ad autorimesse.
All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore è stabilito un volume massimo di me. 1000;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani lucri terra;
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.
Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova costruzione che interessino lotti superiori a mq. 200 devono rispettare le seguenti prescrizioni:- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- La densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 10, 20 con non più di tre piani fuori terra;
- l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale;
- il carattere delle nuove costruzioni deve risultare congruente con quello dell'ambiente urbano in cui vengono a inserirsi.

Zone B1 – Area urbana consolidata

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive d' interesse storico ed ambientale, già nominate come zone BI dal Prg previgente.
In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.
All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore è stabilito un volume massimo di me. 1000;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.
Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;

- l'altezza massima sarà pari a ml. 16,80;

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

Zone B2 – Aree urbane da completare

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già nomiate come zone B2 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq., che non può superare i 13, 60 m.

Zone B3 – Aree urbane da completare

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normale come zone B3 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.
In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq., che non può superare i 10,40 m. e dell'indice di densità fondiario negli stessi lotti, che non può superare il valore di 4 mc/mq.

Zone B4 – Aree di completamento

Rientrano in tale classificazione alcune aree, nomiate come zone CI nel Prg previgente, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto i limiti stabiliti dall'alt. 3 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B.
In tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dal Prg previgente per le zone CI, che qui si intendono integralmente richiamati e trascritti.
Sono fatte salve e recepite negli elaborati di zonizzazione della Variante le previsioni dei Piani di lottizzazioni già approvati alla data di adozione della Variante.
Gli spazi vincolati per la realizzazione degli standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968 all'interno dei Piani di lottizzazione approvati potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nel Piano di lottizzazione, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione della Variante e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.

Zone Br – Aree di riqualificazione

Rientrano in tale classificazione le parti di città interessate da più o meno consistenti processi di edificazione abusiva.
La maggior parte delle aree che rientrano nella classificazione di zona Br sono state già interessate da Piani particolareggiati di recupero redatti in attuazione dell'alt. 14 della L.R. 37/1985.
Nelle zone Br perimetrate con linea a tratteggio negli elaborati progettuali di zonizzazione (Tavole 13) continuano ad applicarsi gli indici ed i parametri fissati nei Piani di Recupero, con le relative previsioni di destinazione e planivolumetriche che, limitatamente a tali aree perimetrate, si intendono recepite nella Variante.
Nelle zone Br esterne al perimetro di cui al comma precedente sono ammessi, compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti in materia di sanatoria e di sanzioni edilizie, per singola concessione od autorizzazione, gli interventi di cui alle letta), b), e), e d) dell'ari 20 della L.R. 71/1978.
E' altresì ammessa, per singola concessione, la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che costituiscono elementi di particolare dequalificazione spaziale e funzionale, nel rispetto della volumetria preesistente.
Le aree libere dovranno essere mantenute a verde e spazi di pertinenza.
Ai fini della riqualificazione urbanistica di ambiti, classificati come zone Br ed esterne al perimetro dei Piani di recupero, che presentano caratteristiche di particolare degrado igienico-sanitario è ammessa la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, all'interno dei quali, oltre agli interventi di recupero funzionale ed urbanistico degli spazi inedificati, possono essere previsti interventi di demolizione di edifici esistenti ovvero integrazioni volumetriche nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a quello medio della zona e comunque a 3,0 mc/mq.
Nel caso in cui, in applicazione delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanzioni edilizie, nell'ambito delle zone Br, un edificio realizzato abusivamente venga acquisito al patrimonio comunale, con la relativa area di pertinenza, esso dovrà essere prioritariamente destinato agli spazi di cui all'alt. 3 del D.M. 2.04.1968.

Zone C

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'ari 2 del D.I. n. 1444/1968.
Le zone C, a seconda delle diverse caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle seguenti sottozone: CI, C2, C3, C4.
L'edificazione nelle zone C è subordinata alla approvazione di un piano attuativo esteso di norma, e salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade e zone a diversa destinazione.
All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.
Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 7,5 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.
Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base ai nuovi indici.
Nell'ambito delle zone C, per la realizzazione di iniziative turistico-ricettive rientranti tra quelle specificate nell'art. 3 della L.R. 27/1996, gli indici di fabbricabilità appresso specificati per ciascuna zona possono essere aumentati di una quantità non superiore al 25 %. Il rilascio della concessione in questo caso resta subordinato alla istituzione di uno specifico vincolo di destinazione ad attività alberghiere, registrato e trascritto nelle forme di legge.
In tutte le zone C le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, anche le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali ulivi, mandorli, spaccasassi, noci, pistacchi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

Zone C1

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, già classificate zona CI dal previgente Prg, ed in buona misura già interessate da pianificazione esecutiva. Per tali zone, al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione, la Variante generale riprende la normativa previgente, come di seguito specificato.
Le previsioni della Variante generale per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,75 mc/mq;
b) Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq;
e) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 10;
d) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
Nell'ambito di ciascun piano esecutivo, sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere riservata una superficie, non inferiore al 40% dell'intera superficie territoriale sottoposta a pianificazione esecutiva, per la realizzazione di edilizia economica e popolare.
L'area da vincolare per la realizzazione di edilizia economica e popolare deve essere localizzata, nell'ambito della lottizzazione, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque in maniera tale da risultare immediatamente raggiungibile da strade e spazi pubblici esistenti. A tal fine è ammessa la presentazione di un piano di massima sul quale può essere anche richiesto il parere della Commissione Edilizia.
Per comprovate ragioni può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore dell'intera zona contraddistinta dallo stesso simbolo alfanumerico; ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.
Sono fatte salve, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione della Variante, le lottizzazioni approvate alla data di adozione della Variante.
Gli spazi vincolati per la realizzazione degli standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968 all'interno dei Piani di lottizzazione approvati potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nel Piano di lottizzazione, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione della Variante e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.

Zone C2

Sono così classificate le aree, localizzate a margine della città esistente, destinate a completare il disegno urbano del Prg previgente.
Le previsioni della Variante generale per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici

e parametri:
a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;
b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;
e) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 9,5 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
d) rapporto di copertura non superiore al 50;
e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

I piani di lottizzazione all'interno delle zone C2, nel caso in cui negli elaborati di zonizzazione del Prg venga prevista in adiacenza ad esse la localizzazione di spazi pubblici, dovranno obbligatoriamente comprendere almeno un intero comparto destinato a spazi pubblici. Tali spazi dovranno essere conteggiati all'interno dei 18 mq per abitante da prevedere nella lottizzazione e, se corrispondenti ad opere di urbanizzazione secondaria, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. Per la parte eventualmente esuberante rispetto agli standard di legge (18 mq per abitante) la cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.

Nell'ambito di ciascun piano esecutivo, sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere riservata una superficie, non inferiore al 40% dell'intera superficie territoriale sottoposta a pianificazione esecutiva, per la realizzazione di edilizia economica e popolare.

L'area da vincolare per la realizzazione di edilizia economica e popolare deve essere localizzata, nell'ambito della lottizzazione, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque in maniera tale da risultare immediatamente raggiungibile da strade e spazi pubblici esistenti. A tal fine è ammessa la presentazione di un piano di massima sul quale può essere anche richiesto il parere della Commissione Edilizia.

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

Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili e degli spazi destinati a servizi ricadenti all'interno o nelle immediate adiacenze della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione almeno aree di urbanizzazione da destinare a verde e parcheggi di dimensioni congrue.

Zone C3

Sono così classificate le aree già destinate o da destinare specificatamente alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

In relazione alla loro caratteristiche, con riferimento alla pianificazione pregressa, le zone C3 sono distinte in:
- zone C3.1 Ambiti già vincolati per edilizia residenziale pubblica all'interno dei Piani di lottizzazione approvati;
- zone C3.2 Aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare approvato, destinate con D.A. 16.12.1993;
- zone C3.3 Aree destinate ad edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito delle zone C3.1 si applicano gli indici e parametri specificati nel secondo comma del precedente art. 23 per le zone CI; in tali zone l'edificazione avverrà attraverso programmi costruttivi per i quali non viene prefissata l'estensione minima.

Nell'ambito delle zone C3.2 si applicano le previsione del PEEP approvato, che si intendono integralmente recepite e trascritte nella Variante generale.

Le previsioni della Variante generale per le zone C3.3 infine si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;
bi indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;
e) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 9,5 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
d) rapporto di copertura non superiore al 50;
e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero m aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Zone C4

Sono così classificate le aree, site in contrada Renazzi, delle quali l'elevato frazionamento fondiario, evidente attraverso la semplice lettura del rilievo aerofotogrammetrico, e la avvenuta realizzazione di numerose casette stagionali non ne consentono, in base a quanto prescritto dall'ari 2 del D.M. 2.04.1968, la classificazione come zone E

Per tale ambito la Variante prevede la riorganizzazione urbanistica attraverso il completamento edilizio e la realizzazione degli indispensabili servizi ed attrezzature.

E' prescritta la redazione di piani esecutivi, estesi ad una superficie non inferiore a 10.000 mq., all'interno dei quali devono essere reperiti gli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968, nella misura minima di 12 mq/ab., da destinare a parcheggi, attrezzature e verde pubblico.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,35 mc/mq;
b) numero massimo dei piani fuori terra due con l'altezza massima di m. 7.50;

e) rapporto di copertura non superiore al 20;
d) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0; dalle pareti finestrate di edifici esterni al lotto m. 10,0.
e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale m. 5,0.e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada
f) superficie minima dei nuovi lotti 1500 mq; sono ammesse superfici inferiori nel caso di particene catastali di superficie inferiore, già frazionate alla data del Marzo 2001.
Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera.
Sono consentite, sui confini interni del lotto, costruzioni accessorie, destinate ad autorimessa, lavanderia, magazzino, aventi altezza massima di m. 3,50 al colmo e m. 2,40 alla gronda, aventi superficie coperta non superiore ad un ottavo dell'area rimasta libera dal fabbricato principale.
La distanza minima di tali costruzioni dal ciglio stradale è fissata in m. 10.
Le costruzioni dovranno inserirsi armonicamente per forma, dimensione, caratteri stilistici e materiali nell'ambiente rurale circostante.
Sull'argomento tuttavia esistono i rilievi di questo Ufficio , che sono esplicitati nel seguito, e precisamente al paragrafo relativo alle Osservazioni al P.R.G. , in ragione delle quali il Progettista propone una variazione della zona "C4" a zona "EC" : l'Ufficio, per i motivi che saranno enunciati in tale paragrafo , non condivide nessuna delle due destinazioni in argomento.

Servizi della residenza

Sono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3,4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444.
La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature. La realizzazione di edifici ed impianti di interesse pubblico all'interno delle aree destinate a servizi può essere affidata in concessione a società ed imprese private.
Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:
S - Attrezzature per la istruzione
S1 - Asilo nido
S2 - Scuola materna
S3 - Scuola elementare
S4 - Scuola media
I - Attrezzature di interesse comune
I1 - Attrezzature sociali e religiose
I2 - Attrezzature culturali
I3 - Attrezzature socio-assistenziali-sanitarie
I4 - Attrezzature amministrative
I5 - Attrezzature commerciali
V - Spazi pubblici attrezzati
VI - Verde pubblico
V2 - Verde pubblico attrezzato
V3 - Attrezzature per la pratica sportiva
P - Parcheggi
P - Parcheggi in superficie
PI - Parcheggi in elevazione o sotterranei

Nel caso in cui all'interno delle aree destinate a servizi ricadano edifici di interesse storico, artistico o etnoantropologico, gli interventi edilizi ammessi, oltre alle eventuali opere interne occorrenti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso sopraspecificate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.
E' in ogni caso fatto divieto di procedere all'abbattimento di alberature di alto fusto presenti all'interno delle aree destinate a servizi.
I progetti relativi alle aree dei servizi residenziali dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.
Nelle zone destinate alle attrezzature per la istruzione obbligatoria (S) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.
Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune (I) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50. All'interno dell'area, nel caso di attrezzature commerciali, vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali, oltre ai parcheggi pertinenziali di cui al successivo art. 52.
Nelle aree di verde pubblico ed attrezzato (VI e V2) il progetto di sistemazione dell'area, possibilmente esteso all'intero ambito, dovrà prevedere la salvaguardia del valore naturalistico delle comunità vegetali eventualmente presenti nell'area.
All'interno delle aree, destinate a verde pubblico, di maggiori dimensioni dovranno essere individuate le zone dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che

devono essere autoctone.
Nel verde attrezzato (V2) sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e del *tempo libero in esse previste, quali piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, attrezzature per la pratica sportiva e per* il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, impianti tecnici e servizi igienici, teatri all'aperto. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20, l'indice di fabbricabilità fondiaria il valore 0,3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m. 4 con una sola elevazione fuori terra.
Nelle aree destinate a verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero (V3) è consentita, oltre alla realizzazione di *attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali* palestre, piscine coperte, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito delle zone V3 vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.

Nelle aree destinate a parcheggi (P), fermo restando il perimetro esterno dell'area è ammesso un disegno diverso rispetto a quello eventualmente indicato nell'elaborato di zonizzazione del Prg. Nelle aree destinate a parcheggi di superficie è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze di alto fusto in numero non inferiore a 5 per ogni 100 mq., disposte in modo da formare maglie di lato approssimativamente pari a m 5,50.
Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area negli elaborati di zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo, nel rispetto delle procedure stabilite dall'arti, 4° e, L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.
Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione di opere di interesse collettivo da parte di soggetti privati.
Gli indici ed i parametri sopraspecificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.
Sono comunque fatti salvi i progetti, anche di massima, già approvati alla data di adozione della Variante.

Zone D

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad edifici ed impianti produttivi industriali, artigianali, commerciali, direzionali.
In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone DI, D2, D3, D4, D5.
Zone DI - Aree produttive industriali
Zone D2 - Aree produttive artigianali
Zona D3 - *Aree per attività commerciali*
Zona D4 - Area annonaria
Zona D5 - Aree della centralità direzionale.

Zone D1 – Aree produttive industriali

La zona DI, localizzata in prossimità dello svincolo Canicattì nord della Strada Caltanissetta - Agrigento, è destinata a costituire un polo produttivo di interesse territoriale, prevalentemente destinato all'insediamento di attività produttive di tipo industriale.
All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:
a) edifici ed impianti per attività produttive di qualsiasi genere;
b) depositi e magazzini di mercé all'ingrosso;
c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
d) locali per attività di commercio all'ingrosso;
e) uffici pubblici e privati;
f) centri di rottamazione ed impianti di stoccaggio e trattamento di rifiuti speciali;
g) attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;
h) viabilità e parcheggi;
i) servizi di interesse collettivo.
Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri appresso specificati, fatta eccezione per il lotto minimo.
E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante generale, ancorché tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate.
L'edificazione è subordinata di norma alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 50.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
a) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,0 mc/mq;
c) distanza delle costruzioni dai confini m. 7,5, dalle strade m. 10, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della

strada;
d) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
e) lotto minimo mq.5.000.
All'interno di ciascun lotto possono essere previsti, fermi restando i precedenti indici e parametri, spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode od il proprietario dell'azienda, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq.120.
All'interno della zona DI vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10 della superficie complessiva.
Vanno previsti adeguati sistemi di smaltimento dei liquami in conformità alla normativa vigente.

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

Le sottozone D2, dislocate in vari parti del territorio comunale, sono specificatamente destinate ad attività produttive di tipo artigianale. All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:
a) edifici ed impianti per attività artigianali di qualsiasi natura purché non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
b) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
c) depositi, anche all'aria aperta, e magazzini di mercé all'ingrosso;
d) locali per attività commerciali, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;
e) officine di riparazione autoveicoli;
g) attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;
h) viabilità e parcheggi;
i) servizi di interesse collettivo.
Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri appresso specificati.
L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 20.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq;
2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/2;
3) distanza delle costruzioni dalle strade m. 10.0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
4) distanza dai confini interni del lotto m. 10.0; è ammessa, sui confini interni del lotto, la costruzione di volumi non eccedenti complessivamente i 100 mc. di altezza non superiore a m. 3, destinati a servizi ed impianti tecnologici;
5) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
6) lotto minimo mq.2.000.
All'interno di ciascun lotto, nel caso di destinazioni di cui ai superiori punti a) e b), possono essere previsti, fermi restando i precedenti indici e parametri, spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 120.
Nell'ambito di ciascun piano esecutivo la volumetria destinata alle attività di cui al precedente punto d) non può eccedere il 20 di quella complessiva.
All'interno della zona D2, in sede di pianificazione esecutiva, vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi in misura non inferiore al 10 della superficie complessiva.
Nel caso di insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, devono corrispondere almeno 80 mq. di spazio pubblico o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, da destinare a parcheggi e verde stradale. Tali spazi vanno previsti anche nel caso di interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per singola concessione.
Vanno previsti adeguati sistemi di smaltimento dei liquami in conformità alla normativa vigente.
Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D2 possono essere localizzati Piani di insediamento produttivo.

Zone D3 – Aree per attività commerciali

Le sottozone D3 sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali.
All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:
a) locali per attività di commercio al dettaglio, esercizi di media e grande
distribuzione commerciale, centri commerciali;
b) cantine, depositi e magazzini di mercé all'ingrosso;
c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale espositive;
d) attrezzature annonarie;
e) uffici pubblici e privati;
f) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purché non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;

g) aree di verde pubblico ed attrezzato;
h) viabilità e parcheggi.
L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 10.000 mq o all'intero ambito, se di superficie inferiore, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq
2) rapporto di copertura inferiore o uguale al 40;
3) distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade m. 10.0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8;.
5) lotto minimo mq. 1000.
Per comprovate ragioni può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore di 10.000 mq o dell'intera zona contraddistinta dallo stesso simbolo alfanumerico; ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.
All'interno delle zone D3 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.
Nell'ambito di ciascun lotto dovranno in aggiunta prevedersi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18 della Legge 765/67 e successive modifiche ed integrazioni.

Zona D4 – Area annonaria

Rientrano nella classificazione di zona D5 le aree già destinate ad attrezzature annonarie nel Prg vigente. Le norme che ne regolano la utilizzazione sono quelle del Prg vigente.
La realizzazione è subordinata alla approvazione di specifici piani esecutivi da redigere nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
1) indice di densità edilizia non superiore a 4 mc/mq di cui non più del 20 per abitazione;
2) altezza massima delle costruzioni commisurata alle distanze come specificato nell'al. 9 del D.M. 2.04.1968 per le zone C.
All'interno delle zone D5 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

Zona D5 – Aree per la centralità direzionale

La sottozona D4, specificatamente destinata a funzioni centrali di tipo direzionale, sociale e commerciale, coincide con l'area classificata come zona DB nel Prg previdente e ne riprende la normativa.
All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:
a) uffici pubblici e privati e sedi di enti pubblici e privati;
b) locali per attività di commercio al dettaglio, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;
c) strutture turistico-ricettive specificate nell'art.3, commi 3,4,6 della L.R. 27/1996;
d) laboratori, magazzini, depositi, rimesse;
e) centri congressuali, centri culturali, sedi di associazioni, sale espositive e per spettacoli;
f) residenze;
g) ristoranti, bar, esercizi pubblici;
g) aree di verde pubblico ed attrezzato;
h) parcheggi;
i) servizi di interesse collettivo.
L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito all'intera zona omogenea individuata nella Variante generale con il simbolo D4 e contornata da strade e spazi pubblici, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,0 mc/mq;
1) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq;
2) altezza media pari a m. 13 con non più di quatto piani fuori terra; si può superare l'altezza media di un piano, soltanto se si prevede un piano in meno per una superficie equivalente.
Almeno la metà del volume complessivamente realizzabile all'interno di ciascun piano deve essere destinato ad uffici o attrezzature sociali; il 20 ad esercizi commerciali. Il restante 30 può essere destinato a residenza.
Nell'ambito delle zone D4, all'interno dei piani esecutivi, dovrà prevedersi la realizzazione di opere di urbanizzazione nella misura di 40 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi pubblici e 40 mq/100 mq da destinare a verde attrezzato.
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati.
E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante generale, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate.

Zone E

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

In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone EI, E2, E3, E4, EF.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di concessione edilizia singola.

Zone E1

Sono le parti di territorio comunale utilizzate per attività agricole produttive.

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

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, depositi, cantine, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri; l'indice di densità edilizia non deve superare 0,07 mc/mq.con riferimento all'area impegnata per l'intervento.

Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindersi dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti enologici e per la lavorazione dell'uva, lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, impianti per la lavorazione della pietra locale, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'ari 6 della L.R. 17/1994; l'attività di cava e miniera è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione. Gli immobili esistenti destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità economiche originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni con esclusione di quelle residenziali, alberghiere e ricettive in genere, allorché siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;

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

d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m. 7.5, e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla

gronda e m. 8 al colmo con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta principale e comunque all'1% dell'area complessiva impegnata per la costruzione; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti;

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

f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. La ricostruzione dei volumi demoliti deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico.

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

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

- *superficie minima di intervento: mq 5.000;*
- rapporto di copertura per le costruzioni destinate a servizi igienici, spogliatoi e simili: 1/50
- altezza massima: m. 3,50
- distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade: m.20.

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

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

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

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

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

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

Zone E2 – Zone agricole soggette a rischio idraulico

Sono le parti del territorio agricolo che per le loro caratteristiche geomorfologiche e per la mancanza di adeguata irregimentazione idraulica, devono essere sottoposte ad un particolare regime di tutela.

In tali sottozone, in aggiunta alle attività di coltivazione del terreno, che vanno praticate in maniera tale da non alterare la morfologia dei luoghi ed il sistema delle acque fluenti, sono prescritte e consentite le opere connesse con la sistemazione e la regolamentazione idrogeologica, come argini, fossi di guardia, canali di gronda, terrazzamenti, condotte, bacini di calma e simili, da realizzare a seguito di adeguati ed approfonditi studi di carattere idraulico; la realizzazione di impianti sportivi nei limiti di cui al punto h) del precedente articolo; la costruzione di nuove strade necessario per la conduzione dei fondi agricoli da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona e con le esigenze di tutela; la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione senza alterazione dei volumi e dell'aspetto figurativo degli edifici esistenti, il cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito di quelle consentite nel verde agricolo normale.

Zone E3 – Zone agricole di tutela

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

Nelle zone E3 è ammessa la nuova edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq; è altresì ammessa, nel rispetto del suddetto indice, la realizzazione di impianti sportivi nel verde, anche di uso collettivo, a condizione che non vengano modificati gli impianti arborei esistenti e non venga alterata l'originaria morfologia del terreno; non è ammesso in nessun caso l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti.

Zone E4 – Aree boscate

Sono le parti del territorio comunale interessate da rimboschimenti artificiali, indicati nella Tavola 3 dello studio agricolo-forestale di supporto al Prg ed individuati ai sensi della LR. 16/1996 come modificata dalla L.R. 13/1999. In tali sottozone, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e di conservazione del patrimonio boschivo esistente, resta salva la facoltà di edificare nei limiti definiti nel punto a) del precedente art. 41, esclusivamente per le esigenze di gestione del patrimonio arboreo esistente.
I progetti relativi a nuove costruzioni edilizie non dovranno comunque prevedere l'abbattimento di essenze forestali esistenti.
Nella fascia di rispetto attorno alle zone boscate, indicata negli elaborati di zonizzazione del PRG, in applicazione dell'ari 10, 8° c. della L.R. 16/1996, come modificato dalla L.R. 13/1999, è ammessa l'edificazione nei limiti definiti nel precedente art. 41.
Qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto che interessi le zone boscate e le relative aree di rispetto va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. in attuazione a quanto previsto dall'ari 10, ultimo comma della L.R. 16/1996 e succ. mod.

Area Archeologica

Rientrano in questa classificazione le aree, in località Vito Soldano, interessate da ritrovamenti archeologici e per tale ragione sottoposte a vincolo diretto in applicazione della L. 1089/1939 ed interamente assoggettate ad espropriazione con Decreto Assessore Beni Culturali ed Ambientali n. 3529 del 24.11.1988.
In tali ambiti sono prescritti e consentiti tutti e soli gli interventi orientati alla migliore fruizione pubblica del bene.

Beni culturali isolati – Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo

All'interno delle zone di verde agricolo sono individuate nelle tavole della zonizzazione (elaborati 12A e 12B), con apposita simbologia, alcuni complessi edilizi e fabbricati rurali che, per il fatto di essere stati elementi di aggregazione della antica organizzazione feudale delle campagne, per l'interesse architettonico o etnoantropologico, ovvero per la collocazione in punti singolari del paesaggio agrario e per la perfetta integrazione ambientale, costituiscono fondamentali risorse sulle quali far leva ai fini di una riorganizzazione delle aree extraurbane.
Date le dimensioni generalmente ridotte di tali complessi, gli agglomerati rientranti nella classificazione di cui al presente articolo sono indicati nelle cartografie di zonizzazione alla scala 1:10.000 con un cerchietto ed una sigla identificativa.
I complessi edilizi ed edifici rurali di interesse storico-documentativo assoggettati alle disposizioni del presente articolo sono dettagliatamente descritti nell'elaborato n. 14.
Per tali immobili sono consentiti tutti gli interventi orientati alla conservazione dell'impianto morfologico e del carattere architettonico nonché alla loro rifunzionalizzazione anche attraverso destinazioni d'uso diverse da quelle agricole originarie.
In particolare sono consentite, con intervento edilizio diretto (previa autorizzazione o concessione), le opere manutentive, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche delle caratteristiche architettoniche e dei volumi esistenti, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso che prevedano funzioni compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti e interventi di sistemazione delle aree esterne che non prevedano rilevanti modificazioni dell'assetto planimetrico del terreno.
Per la realizzazione di progetti complessi finalizzati alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di interi complessi edilizi (masserie o agglomerati di case rurali), per la realizzazione di centri aziendali agricoli, di complessi agrituristici, di strutture ricettive di qualsiasi tipo, di strutture sociosanitarie e religiose, possono essere proposti dai privati proprietari specifici Piani particolareggiati di Recupero, ovvero Programmi Integrati di Intervento, all'interno dei quali possono prevedersi, oltre agli interventi conservativi, interventi di ristrutturazione con ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto delle indicazioni normative d'intervento riportate per ciascun complesso edilizio nelle schede dell'elaborato 14. In tali schede sono precisati gli interventi edilizi ammessi in ciascun complesso. Qualora sia ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati questi dovranno distaccarsi di almeno m. 10 dai fabbricati esistenti, tranne nel caso in cui nelle stesse schede venga indicata la possibilità di realizzare interventi di "ristrutturazione con ampliamento" o "nuove costruzioni in aderenza".
Vanno comunque rispettate le seguenti prescrizioni:

a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno prevedere il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie, attraverso l'uso dei materiali e tecniche costruttive tradizionali e la demolizione delle superficie che hanno determinato incongrue alterazioni dei rapporti volumetrici tra i diversi corpi di fabbrica;
b) Gli interventi di ampliamento e quelli di nuova costruzione, ove ammessi, possono comportare un aumento comunque non superiore al 50% del volume esistente e tale che il volume complessivo risultante, compreso l'esistente, non superi l'indice di densità fondiaria di 1 mc./mq., calcolato con riferimento ad un ambito costituito dal sedime del fabbricato e delle aree di pertinenza catastale dei fabbricati stessi nonché di una fascia di m. 25 attorno a tali aree. Sono comunque da intendere eluse da tali ambiti le strade pubbliche e le aree, pur comprese nelle fascia di m. 25, che rimangono separate dai fabbricati esistenti di interesse ambientale da strade pubbliche, sempre che tali aree non costituiscano pertinenze dei fabbricati stessi.
c) Le strutture in ampliamento, ove ammesse, non possono in nessun caso modificare il carattere spaziale dei

cortili esistenti, non sono pertanto consentiti interventi di sopraelevazione né di modifica della giacitura di fabbricati esistenti che delimitano cortili aperti o chiusi; non sono parimenti modificabili, con interventi di ampliamento, i fronti delle case padronali e delle strutture architettoniche di rilievo;

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

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

f) Le nuove costruzioni dovranno distaccarsi di almeno m. 10 dalle strade pubbliche di qualsiasi categoria, comprese le vicinali;

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

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

All'interno dell'area di intervento, nelle aree libere da costruzione e non interessate da giardini ornamentali o da presenze naturalistiche di rilievo, quali puntare, rocce affioranti, alberature di alto fusto, etc.., possono realizzarsi attrezzature ed impianti sportivi senza volume, per una superficie comunque superiore ad un terzo di quella non coperta complessiva.
E' sempre prescritto il mantenimento ed il ripristino dei giardini ornamentali esistenti.
I Piani particolareggiati di recupero dovranno riferirsi di norma all'intero ambito come sopra individuato. E' data facoltà, con il consenso di tutti i proprietari interessati, di proporre piani di recupero comprendenti fasce inedificate attorno alle costruzioni di interesse ambientale inferiori a quelle di m. 25 sopra indicate, sempre che tale riduzione venga giustificata in base a condizioni particolari connesse allo stato di fatto e/o proprietario.

Zone EF – Zone di parco fluviale agricolo

Rientrano in questa categoria le parti del territorio agricolo latistanti al fiume Naro ed al Vallone della Carnara, caratterizzate da particolare interesse ambientale e naturalistico, delle quali si vuole promuovere il valore di risorsa territoriale attraverso iniziative rivolte alla loro fruizione sociale a fini educativi, ricreativi e culturali.
Le previsioni della variante generale al P.R.G. relative alle zone EF si attuano attraverso specifici piani Territoriali di Utilizzazione, aventi valore giuridico di piani esecutivi del Prg e contenuti assimilabili a quelli dei Piani di utilizzazione delle Riserve regionali, all'interno dei quali dovranno essere specificate le destinazioni d'uso delle aree comprese nel parco, le aree di proprietà privata da sottoporre ad espropriazione per pubblica utilità per il raggiungimento delle finalità del parco, da classificare come zone F, le modalità di svolgimento delle attività pubbliche e private e le relative limitazioni e le norme tecniche di attuazione del Piano.
I Piani Territoriali di Utilizzazione dovranno riguardare l'intero ambito incluso in ciascuna zona omogenea EF e dovranno essere redatti nel rispetto del sistema dei vincoli operanti sul territorio interessato e visualizzati nell'elaborato 3, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

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

b) nelle parti da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, quali spazi espositivi, centri di educazione ambientale, centri di sperimentazione, centri per l'accoglienza, uffici. Etc.., per il raggiungimento delle finalità del parco, è prescritto il recupero ed il riuso delle strutture edilizie esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Solamente nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare tali strutture per le nuove destinazioni d'uso richieste si può procedere alla realizzazione di nuovi volumi con un indice di densità fondiaria di 0,3 mc./mq., una altezza massima di 4 m.

Le nuove costruzioni dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale; a tal fine nella definizione architettonica dei nuovi edifici dovrà farsi ricorso ad un linguaggio che riprenda, anche reinterpretandola, la tradizione costruttiva locale e preveda l'uso di materiali non dissimili da quelli utilizzati nelle strutture di antico impianto; E' prescritta altresì la realizzazione di percorsi didattici e di sentieri pedonali e per le attività ippoturistiche.
La gestione dei servizi pubblici di interesse pubblico all'interno dei Parchi territoriali agricoli dovrà essere attuata dal Comune direttamente o mediante la stipula di convenzioni con altri Enti, Società o Cooperative specificamente operanti nel settore. Questi ultimi potranno anche farsi carico della predisposizione del progetto di Piano Territoriale di Utilizzazione, da approvare comunque con le procedure previste dall'art. 3 della L.R. 71/1978.
Gli interventi all'interno delle zone EF possono attuarsi anche attraverso i Programmi Integrati di Intervento di cui al precedente art. 8.
Nelle more dell'approvazione dei Piani Territoriali di Utilizzazione, all'interno delle zone EF sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. A), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambi di destinazione d'uso, compresi quelli da esi agricoli a usi residenziali e ad essi assimilati. E' ammesso inoltre l'esercizio della attività agricola e zootecnica, nel rispetto dell'assetto vegetazionale e delle assenze arboree esistenti e dell'assetto geomorfologico dei suoli.

Zone F – Attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, ovvero di piani esecutivi di iniziativa privata, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura.
Nei casi previsti dalla Legge la realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle zone F può essere affidata in concessione ad imprese private.
Le diverse attrezzature sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigli alfanumeriche:
F1 – Attrezzature sanitarie ed ospedaliere
F2 – Parchi urbani e territoriali
F3 – Attrezzature per l'istruzione superiore
F4 – Attrezzature commerciali della grande distribuzione
F5 – Attrezzature ed impianti ferroviari
F6 – Attrezzature cimiteriali
F7 – Impianti tecnologici urbani
F8 – Aree attrezzate per il commercio su aree pubbliche
F9 – Mattatoio, foro boario, aree per mostre mercato agricole
F10 – Attrezzature amministrative direzionali, militari e giudiziarie
F11 – attrezzature ed impianti per lo sport
F12 – Attrezzature sociali, culturali e del tempo libero
F13 – Attrezzature socio-assistenziali e sanitarie
F14 – Attrezzature religiose
F15 – Centro fieristico
F16 – Aree attrezzate
I progetti relativi alle zone F dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.
Di seguito si riportano gli indici ed i parametri da applicare in ciascuna zona F.
F1 – Attrezzature sanitarie ed ospedaliere. All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture ed impianti sanitari di interesse generale e sociosanitari di qualsiasi natura, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc./mq., un rapporto di copertura non superiore a 1/3 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 50%.
F2 – Parchi urbani e territoriali. Nella realizzazione dei parchi urbani e territoriali va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area, specialmente se in collegamento, tramite corridoi ecologici (corsi d'acqua, scarpate stradali, ecc.) con la vegetazione spontanea delle campagne.
Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti:
- uno studio floristico che valuti la diversità (numero delle specie) e la qualità (presenza di specie rare, protette, ecc.) della flora presente;
- uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidenzi la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione autoctona appartenenti alla serie climax;
- una carta a scala adeguata del paesaggio vegetazionale con i limiti delle principali formazioni e le stazioni delle entità floristiche di pregio;
- una carta, alla stessa scala della precedente, della qualità ambientale ove le formazioni vegetazionali siano rappresentate secondo una scala di valore che tenga anche conto delle emergenze floristiche.
Le informazioni fornite dalle indagini di cui al precedente comma costituiranno un vincolo al progetto del parco, che dovrà farsi carico di salvaguardare le specie arboree ed arbustive autoctone preesistenti, anche con adeguate operazioni di manutenzione, nonché le formazioni erbacee di interesse vegetazionale e le entità floristiche di pregio (specie rare o protette, ecc.). Tale salvaguardia che va realizzata lasciando ampi spazi indisturbati alla evoluzione spontanea delle piante specialmente in prossimità dei corridoi ecologici eventualmente presenti, deve comunque essere realizzata anche in assenza di ambiti di particolare valore ambientale per mantenere comunque una certa diversità floristica, in quanto gli spazi verdi in ambito urbano possono rivestire, oltre a quello naturalistico in se, un notevole interesse didattico e culturale per la possibilità che offrono di educazione ambientale per i cittadini in genere. I nuovi impianti arborei, arbustivi ed erbacei saranno previsti esclusivamente con specie autoctone sulla scorta dello studio floristico e vegetazionale e previa individuazione della serie dinamica della vegetazione potenziale di riferimento. All'interno delle aree destinate a parco devono essere individuate le zone dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone.
F3 - Attrezzature per la istruzione. - All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alla istruzione superiore di qualsiasi tipo ed alle infrastrutture connesse, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/3 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 50%.
F4 - Attrezzature commerciali della grande distribuzione. - All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alla grande distribuzione commerciale all'ingrosso. La realizzazione è subordinata alla approvazione di specifici piani esecutivi da redigere nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
1) indice di densità edilizia non superiore a 4 mc./mq.;
2) altezza massima delle costruzioni commisurata alle distanze come specificato nell'art. 9 del D.M. 02.04.1968 per le

zone C.

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

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

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

E' prescritta la conservazione ed il restauro delle strutture edilizie, delle cappelle funerarie e delle tombe realizzate in data antecedente al 1940.

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

F8 - Aree attrezzate per il commercio su aree pubbliche. - Le zone F8 comprendono gli spazi destinati allo svolgimento di mercati e fiere. All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di posteggi per le necessità specificate nella L.R. n. 18 del 1.03.1995. E' ammessa altresì la realizzazione di edifici ed impianti destinati ad uffici pubblici e privati, depositi e servizi al mercato nel rispetto di un di un rapporto di copertura non superiore ad 1/100. La realizzazione e gestione di tali aree o di parti di esse può essere affidata a privati tramite specifica convenzione.

F9 - Mattatoio, foro boario, aree per mostre mercato agricole. - All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alla lavorazione, commercio ed esposizione di prodotti agricoli, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 2 mc./mq., un rapporto di copertura non superiore a 1/3 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 50%.

F1O - Attrezzature amministrative direzionali, militari e giudiziarie. - All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie ed impianti destinati ad attività amministrative e di pubblici servizi. E' fissato per le nuove costruzioni un indice di fabbricabilità fondiario di 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.

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

F12 - Attrezzature sociali, culturali e del tempo libero. - All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature destinate allo svolgimento di attività sociali, culturali e del tempo libero e specificatamente di musei, istituti di ricerca e di sperimentazione, strutture di istruzione universitaria, centri congressuali e simili, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 2.5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/3 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%.

F13 - Attrezzature socio-assistenziali e sanitarie. - All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie di qualsiasi natura, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 3,0 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/3, una altezza non superiore a m. 7,0 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 25%.

F14 - Attrezzature religiose. - All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature religiose di livello comunale e comprensoriale di qualsiasi natura, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/2, ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 25%.

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

F15 - Centro fieristico. - La realizzazione è subordinata alla redazione, anche per stralci, di piani particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- l'indice di densità territoriale non può superare 2 mc/mq;
- il rapporto di copertura non superiore al 30%.

F16 - Area attrezzata. - In tale zona è ammessa la realizzazione di piazzali da destinare allo svolgimento di manifestazioni e spettacoli e delle essenziali strutture edilizie di servizio per tali destinazioni. Quando non impegnati per le destinazioni principali gli spazi possono essere utilizzati come depositi temporanei all'aperto, parcheggi di automezzi e simili. Le aree rientranti nella classificazione di zona Fl 6 potranno essere anche utilizzate per le necessità della protezione civile.

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

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

Parimenti gli indici ed i parametri sopraspecificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla

realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.
Sono comunque fatti salvi i progetti riguardanti le zone F, anche di massima, già approvati alla data di adozione della Variante.

Interventi sulla viabilità esistente.

Tutte le strade e gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti all'interno delle zone omogenee di piano, a meno che non sia diversamente indicato negli elaborati di progetto, devono intendersi confermati nell'attuale sedime ancorché campiti con simboli funzionali diversi e devono essere mantenuti nella configurazione attuale.
Sono sempre consentiti interventi di manutenzione delle pavimentazioni, il rifacimento e la diversa sistemazione delle finiture stradali, l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano e di segnaletica stradale e pubblicitaria.

Nuova viabilità e verde stradale

I tracciati di progetto delle strade extraurbane indicati nelle cartografie di piano sono da considerare generalmente prescrittivi. Sono ammesse tuttavia in fase esecutiva, senza che ciò comporti l'attivazione di procedure di variante urbanistica, variazioni planimetriche, purché motivate da documentate necessità tecnico-viabilistiche non conciliabili con l'assetto planimetrico definito nel Prg.
In particolare è ammessa, oltre alla variazione planimetrica, la realizzazione di opere di presidio, fossi di guardia, rilevati stradali, elargamenti in curva, al di fuori del sedime stradale indicato nel Piano, senza che questo costituisca Variante, purché tutte le opere stradali siano comunque comprese entro la fascia di rispetto stradale calcolata in conformità a quanto stabilito dal Codice della strada e misurata con riferimento al tracciato indicato negli elaborati della Variante.
E' sempre ammessa la trasformazione di trazzere in rotabili, anche quando tale trasformazione comporti la realizzazione di un tracciato planimetrico differente rispetto a quello esistente, a condizione che:
- la adozione di un nuovo tracciato risulti assolutamente necessaria in relazione a documentate ed incontrovertibili esigenze tecniche o per assicurare la rispondenza dell'opera ai criteri progettuali suggeriti dal C.N.R.;
-il progettista dell'opera attesti, sotto la propria responsabilità, che il tracciato esistente risulta contrastante con specificate esigenze progettuali o con norme tecniche o giuridiche, che ne impedirebbero la trasformazione in rotabile;
- la variazione riguardi esclusivamente zone E del Prg;
- la sezione stradale sia costituita da una unica carreggiata di larghezza complessivamente non superiore a m. 7,50;
- non vengano previste opere d'arte di particolare complessità, quali rilevati e muri di sostegno di altezza superiore a m. 2, viadotti e simili.
Nei casi sopraspecificati, dietro parere favorevole della Commissione Edilizia, può essere attestata la conformità del progetto stradale allo strumento urbanistico vigente.
Sono fatti salvi, ancorché non riportati nelle zonizzazione del PRG, i progetti di nuova viabilità che, alla data di adozione dello stesso, risultano già provvisti di tutte le approvazioni tecnico-amministrative previste dalle leggi.
Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci.
Per esigenze connesse alla funzionalità della strada le aree classificate come verde stradale possono anche essere destinate a sedi viarie.

Vincoli di inedificabilità

Negli elaborati di zonizzazione sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica.
In particolare, nelle aree comprese entro un raggio di m. 200 attorno al muro perimetrale delle aree cimiteriali e di m. 100 attorno al muro di delimitazione del depuratore sono consentite, oltre alle attività agricole, soltanto le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.
In tutte le aree soggette al vincolo di arretramento delle costruzioni gli interventi edilizi ammessi sono solamente quelli di manutenzione, restauro e ristrutturazione, anche con modifiche della destinazione d'uso ma senza alterazione dei volumi, degli edifici esistenti.

Vincoli e prescrizioni particolari

In aggiunta ai vincoli visualizzati negli elaborati di zonizzazione occorre tener conto, nella gestione della Variante generale del PRG, della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi, anche se non visualizzati negli elaborati della Variante:
A) Vincolo di tutela degli acquiferi. Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.P.R.S. 24 maggio 1988, n.236, va prevista una fascia di tutela assoluta di m. 10, da recintare opportunamente, ed una ulteriore fascia di rispetto, di m. 200 di raggio, nella quale sono vietate le attività elencate nell'art. 2 del D.P.R.S. sopracitato. Potranno ulteriormente essere adottate dall'Autorità Comunale, con apposita Ordinanza, misure per tutelare adeguatamente i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde, prevedendo zone di protezione.
B) Vincolo di elettrodotti. Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 KV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e

succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma soprarichiamata.

C) Fasce di rispetto stradali. Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ.mod. A tal fine l'Amministrazione Comunale, a seguito della approvazione della Variante generale, dovrà procedere alla riperimetrazione dei centri abitati, facendo coincidere questi ultimi con il perimetro esterno delle aree classificate zone A, B, C, D, F e servizi.

D) Fasce di rispetto della ferrovia. Nelle aree contermini alle strade ferrate si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal D.P.R. 753/1980 e succ.mod..

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

F) Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico. Nelle parti del territorio comunale assoggettate ai vincoli, diretti ed indiretti, di cui alla L. 1089/193 9 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dalla Variante generale al PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

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

H) Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto. Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m. 1,5O per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni.

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

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

Aree soggette a rischio di esondazione

Nell'elaborato n. 3 sono indicate alcune aree enucleate nello studio geologico generale come aree soggette a rischio idraulico, distinte in:

R3 - Aree potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione a rischio elevato;

R2 - Aree potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione a rischio medio.

Nell'ambito di tali fasce le destinazioni di zona indicate negli elaborati della Variante restano soggette alle limitazioni specificate nella L. 226/1999. In particolare per le zone ricadenti entro il perimetro delle fasce R3 si applicano le misure transitorie di salvaguardia specificate nell'art. 2 del D.A.T.A. 4 luglio 2000.

Nelle aree R2 l'edificazione, ove consentita in base alle destinazioni di zona, è subordinata alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio.

A tal fine dovrà essere redatto uno specifico studio idraulico esteso all'intero bacino attraverso il quale prevedere le opere da attuare. (Parere di questo Ufficio sul punto : questo Assessorato al Territorio ed Ambiente sta procedendo allo studio-aggiornamento dei Piani di Bacino : pertanto qualora non vi siano particolari e motivate ragioni per uno studio idraulico speciale sul territorio in questione, per motivi di organizzazione e soprattutto di economicità, sarà sufficiente servirsi dello studio regionale in atto).

Immobili di interesse storico ed ambientale

Negli elaborati di zonizzazione alla scala 1:2000 (elaborato n.I3) sono indicati con campitura piena rossa alcuni edifici esterni al perimetro del centro storico, che per il loro interesse storico, antropologico o documentativo, devono essere sottoposti ad un particolare regime di tutela.

Per tali edifici, ferme restando le norme relative alla zona nella quale ricadono, sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), e) e d) dell'alt. 20 della L.R. 71/1978 ed i cambiamenti di destinazione d'uso, con esclusione della demolizione.

Ambiti urbani soggetti a norme particolari

Negli elaborati di zonizzazione alla scala 1:2000 (elaborato n.I3) sono perimetrati, e campiti con specifica campitura a tratteggio, alcuni ambiti ricadenti all'interno della città esistente la cui particolare complessità e la cui valenza nell'assetto urbano richiedono la predisposizione di progetti unitari di riqualificazione. Precisamente sono enucleate due aree, di ridotta

dimensione ma particolarmente emblematiche ai fini della valorizzazione delle memorie storiche della città, quali lo spazio antistante la Chiesa madre e lo spazio del Castello, indicate quali "Ambiti urbani da sottoporre ad interventi di restauro e riqualificazione ambientale". Un terzo più vasto ambito, costituito dagli spazi urbani risultanti dalla copertura del torrente Naro, è indicato come "Ambito urbano da sottoporre a progetto unitario di ristrutturazione urbanistica".
Per tali ambiti l'Amministrazione potrà predisporre, nelle forme ritenute più opportune, progetti unitari anche attraverso concorsi di progettazione, assegnando alle indicazioni contenute nella Variante e riguardanti tali aree valore semplicemente orientativo.

IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il R.E. è contenuto nell'elaborato avente identico titolo . Vi è poi un secondo elaborato intitolato "R.E. bis" che contiene gli articoli che nel R.E. risultano cancellati a tratto di penna obliquo in quanto modificati in conformità al parere delle Commissioni Edilizia ed Urbanistica del 25/10/01.

Alcuni cambiamenti al R.E. , così come anche alle Norme Tecniche di Attuazione, sono poi stati proposti in alcune osservazioni ed altresì dal Progettista e dall'U.T.C, in sede di deduzione alle osservazioni, ma di questo si parlerà nel prossimo capitolo dedicato appunto alle osservazioni.

In relazione ai contenuti di alcuni articoli del R.E. , tuttavia questo Ufficio ritiene opportuni i seguenti cambiamenti :

- l'art .2 va così riscritto : " All'interno del territorio comunale si applicano le disposizioni del presente Regolamento Edilizio, a meno che leggi, decreti o altri atti giuridicamente sovraordinati al R.E. stesso non dispongano, sulle varie materie, in maniera differente."
- Al comma 2 dell'art. 4 dopo la parola "disposizioni" vanno inserite le seguenti " vigenti in materia, tra cui quelle.."
- Al punto "d" dell'art. 12 le ultime parole "eventualmente la persona che avrà ..." vanno sostituite con le parole "la persona che in base alle norme vigenti , in particolare sulla sicurezza, avrà ..." .
- All'art. 19 il comma 7 va così riscritto : "In particolare il rilascio delle concessioni singole è condizionato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria".
- All'art. 49 l'altezza media utile di m. 2,70 va corretta , trattandosi di altezza media, con la più congrua misura di m. 2,50, fermo il resto .

OSSERVAZIONI AL P.R.G.

Risultano pervenute al Comune , avverso il P.R.G. adottato:

1) n. 233 osservazioni, dichiarate (sia nella "Relazione sulle osservazioni del Progettista, Elaborato n. 16, sia nella "Relazione dell'U.T.C. sulle osservazioni ") pervenute entro i termini: di queste, la numerazione progressiva ordinata e consecutiva va dalla n. 1 alla n. 222, viene saltata la progressiva n. 223 , e vengono inserite la n. 224 e la n. 225 ;
2) n. 9 osservazioni dichiarate pervenute fuori termine : tra queste la n. 223 ed altre 8, dalla n. 226 alla n. 233 ;
3) risulta infine inserita un'ultima osservazione trasmessa dal Sig. Lo Giudice Gioacchino, datata 07/11/2003, recante il timbro di protocollo in ingresso al Comune n. 39824 del 07/11/2003 ed il timbro di prot. in ingresso della Presidenza del C.C. n. 476 del 07/11/2003; tale osservazione è accompagnata da una nota dell'U.T.C. del Comune datata 17/11/03, con prot. U.T.C. n. 7464 (o 7566 : il numero non è ben leggibile) del 18/11/03, in cui *"si comunica che l'osservazione pervenuta al protocollo generale in data 07/11/03 prot. n. 39824 non può essere presa in considerazione atteso che il Progettista Prof. Trombino ha già trasmesso, nel mese di Agosto c.a., relazione sulle osservazioni al P.R.G."*. Su detta nota risulta scritto a matita *"Da conservare tra le osservazioni"*, mentre sulla carpettina blu che la contiene risulta scritto a matita *"Presentata in ritardo e non può essere accoglibile"*.

A pagina 7 della "Relazione dell'U.T.C. sulle osservazioni" viene menzionato un elenco di n. 4 integrazioni alle osservazioni pervenute, che risultano inserite nelle carpettine delle relative osservazioni.
Allegate alla "Relazione (del Progettista) sulle osservazioni " (Elaborato n. 16), risultano allegate tre tavole di "LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI" : due sono intitolate "IL TERRITORIO COMUNALE . ZONIZZAZIONE" , sono in scala 1: 10.000, e recano i numeri "12.A" e "12**.B – adeguato alla delibera di adozione n. 41 del 5-6/7/2002" ; la terza è intitolata "L'AREA URBANA. ZONIZZAZIONE", è in scala 1: 5.000 , e reca il numero 15.
Risultano poi pervenute direttamente in Assessorato le seguenti osservazioni :

1) Osservazione del Sig. Salvatore Lombardo, datata 20/04/04, trasmessa in 5 copie con lettera di accompagnamento indirizzata al Sig. Presidente del Consiglio Comunale di Canicattì, e p.c. a questo Assessorato, datata 30/04/2004 , recante il timbro di entrata di questo Assessorato del 06/05/04, ed il timbro protocollo n. 35422 del 01/06/04 ;
2) Osservazione dei signori Guadagnino Gioachino e Muratore Paolo, datata 12/07/04, trasmessa a questo Assessorato in unico foglio, recante il timbro di entrata di questo Assessorato del 19/07/04, ed il timbro protocollo n.47613 del 22/07/04 ;
3) Osservazione dei coniugi Amico Domenico e Marino Anna, in cinque copie, pervenute a questo Assessorato il 25/10/2004 e protocollate col n. 69247 del 26/10/2004 ;
4) Osservazione del Sig. Lo Verme Giuseppe, nato a Canicattì il 31/07/47 , pervenuta in unica copia a questo Assessorato e protocollata col n. 73754 del 16/11/04 ;
5) Osservazione dei coniugi Lo Verme Giuseppe, nato a Canicattì il 03/01/60, e Arrostuto Iolanda, pervenuta in unica copia a questo Assessorato il 12/04/2005 e protocollata col n. 24402 del 15/4/2005 ;
6) Osservazione Dr.Rosaria Cenzuales Lattuca,da Palermo, pervenuta in unica copia a questo Assessorato (indirizzata anche al Comune di Canicattì), protocollata col n. 41652 del 01/07/05.

Su dette osservazioni pervenute direttamente all'Assessorato, compresa quella di cui sopra del Sig. Lo Giudice Gioachino, è parere di questo Ufficio che vadano rimesse al Comune in uno con il con il parere del C.R.U. sul presente P.R.G. , affinché il Comune possa esprimere le proprie valutazioni a mezzo di Delibera del Consiglio Comunale, che potranno anche essere

espresse congiuntamente alle controdeduzioni al voto del C.R.U. nel caso in cui il Piano in questione sia ritenuto meritevole di approvazione.

La delibera finale del Consiglio Comunale di Deduzione alle Osservazioni reca il n. 32 del 07/04/04 ed è nell'elenco degli atti amministrativi di cui sopra. Ad essa, risulta altresì allegata una lettera-fax del Progettista, datata 27/11/03, recante il timbro di entrata dell'U.T.C. di Canicatti col prot. n. 7899 del 27/11/03 ed il timbro di entrata della Presidenza Comunale , di pari data col n. 42647.

In detta lettera, il Progettista riporta " *i pareri, in parte richiesti con nota prot. 34770 del 23/09/2003, relativi ad alcuni punti delle osservazioni , erroneamente non inseriti nella relazione trasmessa con nota del 27.07.2003 :*

-osservazione n. 194:

Norme di attuazione

Art. 16, commi 5 e 6 . L'indicazione del numero massimo dei piani fuori terra è finalizzata proprio ad evitare surrettizi aumenti del carico urbanistico nelle zone più sature della città; l'osservazione non si ritiene dunque condivisibile.

Art. 7 comma 2 . Per le stesse ragioni espresse nel precedente punto l'osservazione non si ritiene accoglibile.

Art. 20, comma 2 . Il rilievo avanzato dai ricorrenti, relativo alla opportunità di definire un indice di densità fondiaria per le zone B4, appare corretto ; l'osservazione è pertanto accoglibile introducendo un limite di densità fondiaria nella zona B4 di 3 mc/mq.

-osservazione n. 201 : Parzialmente accoglibile.

Norme tecniche di attuazione

22) In base all'art. 21 nei piani di recupero è consentita la realizzazione di mansarde, che viceversa non possono realizzarsi nelle altre zone B e C;

La proposta di innalzare da 30° a 45° la pendenza delle coperture a tetto in tutte le zone B e C non appare condivisibile, dal momento che comporterebbe un surrettizio aumento delle superfici abitabili, e dunque del carico urbanistico complessivo, in aree urbane già sovraccariche."

DETERMINAZIONI DELL'U.O. 3.4 SULLE OSSERVAZIONI (art. 4 L.R. n. 71/78)

Oltre ai suddetti pareri del Progettista, erroneamente non inseriti nella "Relazione sulle osservazioni, gli atti relativi alle osservazioni sono composti, come già descritto in precedenza nell'elenco degli atti, da una "Relazione sulle osservazioni " redatta dal Progettista (elaborato n. 16) accompagnata da tre tavole intitolate "Localizzazione delle Osservazioni" (12.A, 12**.B, 15) , da una "Relazione dell'U.T.C. sulle osservazioni" e da un elaborato anch'esso redatto dall'U.T.C. intitolato "Deduzioni alle osservazioni – visualizzazioni ". Non tutte le osservazioni risultano visualizzate sulle tre menzionate tavole redatte dal Progettista, ma quasi tutte risultano comunque corredate da stralci planimetrici e catastali. Ovviamente gli atti finali di parte comunale, sulla materia, sono costituiti dalle Deliberazioni del C.C. relative alle deduzioni alle osservazioni , ma di questo si parlerà più avanti.

Preliminarmente , è opportuno soffermarsi sul contenuto degli atti sin qui descritti ed in particolare sulla "Relazione sulle osservazioni " redatta dal Progettista, anche perché è a questa che fa riferimento la Deliberazione conclusiva del C.C. (n. 32/2004) sulle osservazioni stesse.

Nella suddetta "Relazione sulle osservazioni" (elaborato n. 16) viene in principio , tra l'altro, *"rilevato come molte osservazioni siano riconducibili ad alcuni temi ricorrenti e pertanto possono trattarsi unitariamente; i principali temi affrontati possono individuarsi come appresso:*

a. *Osservazioni relative alla contrada Rinazzi, con le quali si chiede di estendere la perimetrazione delle zone C4 ovvero di eliminare la previsione di attrezzature e servizi residenziali.*
b. *Osservazioni con le quali si chiede di riconsiderare, per diverse ragioni, la previsione del centro fieristico lungo la S.S. 122.*
c. *Osservazioni relative a previsioni contenute nei Piani di Recupero vigenti e recepite nella Variante.*
d. *Osservazioni con le quali si chiede di ampliare le aree di espansione residenziale C2 e di eliminare aree vincolate a servizi all'interno di tali zone.*
e. *Osservazioni con le quali si chiede di ripristinare destinazioni del previgente P.R.G."*

Tutti i suddetti cinque temi ora descritti risultano trattati non solo dal Progettista, ma successivamente in alcuni punti sono stati oggetto di variazioni anche da parte dell'U.T.C. e sono anche stati oggetto di precisazioni nella suddetta Delibera del C.C. di Canicatti n. 32/2004 ,di approvazione delle "Deduzioni alle osservazioni", in particolare attraverso un documento-emendamento allegato alla Delibera stessa, recante il n. 4, di cui si dirà appresso. Pertanto, per maggior chiarezza di trattazione, sembra opportuno che la trattazione dei suddetti cinque temi venga affrontata insieme con la trattazione dei contenuti della suddetta Delibera del C.C. e degli emendamenti allegati.

Come già riportato nell'elenco di tutti gli atti e documenti amministrativi, di cui in principio, le delibere del Consiglio Comunale di Canicatti aventi ad oggetto "Deduzione alle osservazioni" sono 3:

1) La delibera n. 28 del 19/03/04 ;
2) La delibera n. 30 del 30/03/04 ;
3) La delibera n. 32 del 07/04/04 ;

Quest'ultima risulta quella che contiene sostanzialmente le decisioni finali del Consiglio Comunale, che di seguito si riportano:

- Il Consiglio, preso atto che gli emendamenti n. 1 (allegato "D" alla Deliberazione) e n. 3 (Allegato "F" alla

Deliberazione) contengono proposte già comprese nel documento-emendamento n. 4 (Allegato "G" alla Deliberazione, composto da n. 5 facciate) , procede alla votazione dei restanti emendamenti (cioè i numeri 4,2,5 e 6) e li approva tutti; infine approva la proposta di deliberazione emendata.

Il testo della proposta di deliberazione, formulata al Consiglio Comunale dal Dirigente della VII Direzione "Gestione del Territorio" è allegato alla deliberazione consiliare n. 32 in argomento, e sostanzialmente il dispositivo della proposta è di :

-Prendere atto delle n. 233 osservazioni pervenute all'Amministrazione da parte di Enti e privati cittadini, delle quali n. 9 risultano fuori dai termini di legge;

-Prendere atto degli atti trasmessi dal Progettista della Variante al Piano Regolatore, Prof. Giuseppe Trombino con nota Prot. Gen. N. 30529 del 11/08/2003 a seguito dello studio sulle osservazioni presentate, composto dai seguenti elaborati :

12. A Il territorio comunale. Zonizzazione "Localizzazione delle osservazioni" scala 1:1.000 ;

*12**.B Il Territorio comunale. Zonizzazione "Localizzazione delle osservazioni" scala 1: 10.000*

(Adeguato alla deliberazione n. 41 del 5/6 luglio 2002) ;

15 L'area urbana – Zonizzazione "Localizzazione delle osservazioni" scala 1/5.000 ;

16 Relazione sulle osservazioni.

-Prendere atto dell'integrazione del progettista giusta nota a mezzo fax del 27.11.2003, prot. n. 42647, alle osservazioni nn. 194 e 201 in ordine ad alcuni articoli erroneamente non inseriti ;

-Approvare le deduzioni alle osservazioni avanzate alla variante generale al P.R.G. secondo quanto riportato nella relazione redatta dal progettista in data 11/08/2003 e 27/11/2003 con le eventuali modifiche ed integrazioni di cui alla relazione del 01.12.2003 effettuata dall'U.T.C. ; "

Quanto sopra, nella proposta di deliberazione. In particolare, per quanto riguarda gli emendamenti approvati (il n. 2, il n. 5, il n. 6 ed il documento-emendamento n. 4) si precisa quanto segue :

-l'emendamento n. 2 approvato (allegato "E" alla Deliberazione) "*esprime parere favorevole all'osservazione n. 225 nel senso che , pur prendendo atto della deduzione del progettista sull'accoglibilità dell'istanza in sede di studio particolareggiato di dettaglio, si precisa che questo dovrà tenere conto, rispettandola, dell'esistenza dell'immobile oggetto di sanatoria edilizia.*

-l'emendamento n. 5 approvato *"esprime parere favorevole all'osservazione indicata con il numero 09, eliminando la previsione di zona V3 perché di dimensioni troppo limitate, ed all'osservazione indicata con il numero 142, eliminando la previsione di zona P1 perchè estremamente ridotta e priva di funzionalità".*

-l'emendamento n. 6 approvato *"propone di votare parzialmente favorevole l'osservazione n. 22. Poiché una parte si trova incuneata tra due lotti , uno C2 e uno B2 quindi il triangolo delimitato come da planimetria allegata portarlo da F2 a C2".*

-il documento-emendamento n. 4 approvato (allegato "G" alla Deliberazione) ha un dispositivo finale che viene motivato con *"esigenze di chiarezza"* : in effetti il dispositivo recita che *"l'emendamento finale ...avrà uno scopo chiarificatorio ed il seguente contenuto : "Visto il parere contenuto nella relazione dell'U.T.C. prima citata, si esprime inoltre parere favorevole, con le indicazioni e le precisazioni in essa contenute, alle osservazioni indicate con i numeri 07,13,14,23,45,48,53,62,74,93,101,129,151,155,162,167,170,173,174,190,223."* Vedremo ora che in effetti il documento-emendamento n. 4 risulta molto più lungo e complesso di quanto non risulti dal dispositivo finale.

Determinazioni dell'U.O. 3.4 sulle Osservazioni inserite nel documento-emendamento n. 4 della Delibera del C.C. n. 32/2004

Si ritiene più utile, per questioni di organizzazione logica del lavoro, affrontare per primo, tra i quattro emendamenti (n. 2,5,6 e 4) sopracitati, il documento-emendamento n. 4, che, come detto, è di gran lunga il più complesso.

Infatti, nel testo della Deliberazione n. 32/2004 in argomento, risulta approvato l'intero "documento-emendamento" n. 4 /allegato G composto da 5 pagine , il cui testo è molto più complesso e complicato del dispositivo finale sopra enunciato : in esso i Consiglieri firmatari "*esprimono parere favorevole alla proposta di delibera, con le indicazioni e precisazioni che seguono :*

1) Si condividono i criteri generali seguiti dal Progettista nella valutazione delle osservazioni così come esplicitati nei punti A,B,C,D,E della relazione sulle osservazioni con le proposte di modifica normativa in essa contenute, che si ritengono accoglibili, in quanto non apportano al progetto originario sostanziali modifiche o innovazioni, non ne alterano il contenuto, non incidono sull'interesse dei terzi e ne facilitano l'attuazione. Le modifiche proposte saranno specificate nei punti 3 e seguenti.

(Parere dell'U.O. 3.4 sul punto 1)

Questo Ufficio, dopo avere valutato la portata, come si vedrà più avanti in dettaglio, delle variazioni normative introdotte dal Progettista nei succitati punti A,B,C,D.E non può condividere le variazioni stesse in quanto le variazioni normative, in generale, comportano una validità "erga omnes" che avrebbe dovuto essere sottoposta nuovamente all'attenzione dei cittadini tramite una nuova procedura di pubblicazione. Comunque, fermo restando fin d'ora che il parere di questo Ufficio è in generale negativo per tutto ciò che anche traendo spunto da una deduzione alle osservazioni si estenda come variazione di norma , questo Ufficio si riserva di trattare in prosieguo quei singoli punti che per motivi di chiarezza necessitino di descrizione, e/o approfondimento e/o precisazioni : la descrizione e/o trattazione e/o precisazione di detti punti non altera tuttavia il parere negativo generale ora espresso da questo Ufficio, se non nei punti in cui alla fine della descrizione, trattazione o precisazione venga espressa esplicitamente la condivisione da parte di questo Ufficio .

E' necessaria inoltre una precisazione sul punto B della "Relazione alle osservazioni" del Progettista , cioè il secondo dei 5 punti sopradescritti, che riguarda sostanzialmente la previsione di un centro fieristico lungo la S.S. 122. Il Progettista ricorda che *" le osservazioni relative all'area destinata a zona F15, con le quali viene richiesta l'eliminazione del vincolo*

espropriativo derivante dalla classificazione dell'area , sono state ritenute "Parzialmente accoglibili" classificando le aree interessate come zone E1....Per quanto sin qui rilevato è dunque opportuno che il Consiglio Comunale, dalle cui precise direttive discende la previsione di una zona fieristica, valuti con particolare attenzione la situazione determinatasi e ove, non condividendo la proposta dello scrivente, ritenga irrinunciabile la previsione di una zona fieristica, sia pure ridimensionata rispetto alle ipotesi iniziali, decida se mantenere la destinazione di zona F15 nel sito attuale ovvero proponga una localizzazione alternativa. In quest'ultima ipotesi può essere presa in considerazione anche la possibilità di classificare tutta l'area in atto destinata a zona F15 come zona D3."

In proposito, questo Ufficio ritiene quanto segue : la richiesta del Progettista è che il Consiglio *"valuti... e , ove non condividendo la proposta dello scrivente..."*. Ora, poiché il Consiglio non risulta aver fornito risposta esplicita (nella Deliberazione n. 32/2004 sulle Deduzioni alle osservazioni) alla proposta interrogativa del progettista, e non risulta aver proposto localizzazioni alternative, ma tuttavia in generale ha fatto proprie le valutazioni del Progettista medesimo, e le valutazioni dell'U.T.C. qualora differenti in tutto o in parte da quelle del Progettista, e rilevato che anche nelle osservazioni n. 168,210,211,212,213 in cui pure viene fatto riferimento alla zona F15, sia la risposta del Progettista, sia la risposta dell'U.T.C. fanno riferimento al punto "B" delle Premesse, cioè a quanto ora detto, deve dedursi la volontà del Consiglio Comunale di classificare tutta l'area in atto destinata a zona F15 come D3. Tuttavia mentre le osservazioni n. 168, 212 e 213 chiedono la destinazione del terreno appunto a "D3" , le osservazioni 210 e 211 , presentate dalla stessa Ditta delle osservazioni n. 212 e 213 , chiedono "il permanere " della destinazione a verde agricolo (in questo P.R.G. zona "E1") . In merito questo Ufficio, rilevata la sostanziale accoglibilità dichiarata dal Progettista e dall'U.T.C. sulle dette osservazioni, esprime assenso ai suddetti pareri.

2) *Si condividono le proposte di modifica normativa avanzate dal progettista e/o dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di deduzione a singole osservazioni per le stesse motivazioni espresse al punto 1 e che saranno specificate nei punti 3 e seguenti.*

In via generale, per ovvie motivazioni, parte delle quali or ora, anche, esplicitate, questo Ufficio non può recepire positivamente il suddetto parere comunale di condivisione in via generale di tutte le proposte di modifica normativa avanzate, e vale quanto sopra detto per il precedente punto 1.

3) *Modifica art. 20 delle N.T.A.- zone B4:*

Si esprime parere favorevole all'inserimento, proposto nella relazione dell'U.T.C., dopo il 1° comma dell'art. 20 delle norme di attuazione per le zone B4, dell'inciso esplicitato in sede di deduzione all'osservazione n. 93 che qui si intende integralmente riportato.

L'osservazione n. 93 è stata dichiarata dal progettista non accoglibile per i motivi espressi al punto relativo nella sua "Relazione sulle osservazioni". L'U.T.C. ha condiviso il parere espresso dal progettista nel confermare la titolazione dell'area come zona B4. Ha ritenuto però di proporre l'inserimento dopo il 1° comma dell'art. 20, del seguente inciso :*" Per tali zone (B4) si applica quanto previsto dalla L.R. 21/73 art. 28 e s. m. e i. . Nel caso di superfici superiori a mq. 200,00 ed inferiori a mq. 1.200 potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'art. 23 comma 5 (introdotto con l'osservazione n. 186)".*

Per l'esattezza , con l'osservazione n. 186 non è stato introdotto un comma 5 all'art. 23 delle N.T.A. , già dotato di 7 commi, bensì l'U.T.C., nel condividere il parere espresso dal progettista ritenendo l'osservazione n. 186 accoglibile, ha ripreso la proposta del progettista di inserire (allo scopo di tener conto di quanto prospettato nell'osservazione stessa) un comma dopo il 5° comma dell'art. 23 delle N.T.A. e lo ha così formulato : *"Nel caso di lotti di superficie non superiore a 1.200 mq. interclusi tra fabbricati esistenti e serviti da idonea viabilità, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto degli indici e parametri indicati nel suddetto articolo. In tali casi si dovrà procedere alla monetizzazione delle superfici da destinare a standard ai sensi del D.M. 2.4.68 previa Deliberazione di Giunta Municipale escludendo la localizzazione per E.R.P. in quanto l'area risulterebbe non adeguata al pur minimo intervento di finalità pubblica".*

Per quanto riguarda sempre l'osservazione n. 186 , questo Ufficio condivide quanto dedotto dal Progettista sulla singola osservazione, ma non condivide quanto dedotto sia dal Progettista sia, in maniera ampliata, dall'U.T.C., a proposito della modifica dell'art. 23 delle N.T.A. tramite l'inserimento del nuovo comma ora riportato, sia per i motivi generali sopra espressi (punto 1) sia in particolare perché l'attuazione diretta in zona C tramite singola concessione non può essere regolamentata in generale, ma va applicata, a cura e responsabilità dell'U.T.C., in quei singoli e particolari casi in cui vengano a trovarsi relitti di aree di modesta entità (non superiori ad esempio , ed su detta misura di superficie si ha la concordia di questo Ufficio, ai 2.000 mq. fissati , come si vedrà al successivo punto 4, dal Consiglio Comunale), ma circondati da regolari costruzioni già assentite da regolari piani di lottizzazione o particolareggiati, ed in cui siano già presenti le urbanizzazioni primarie e secondarie (peraltro se già sono presenti, non vanno monetizzate, se non sono presenti non è legittimo il rilascio della concessione singola).

Per quanto riguarda l'osservazione n. 93, questo Ufficio condivide esclusivamente il parere del Progettista, e pertanto l'osservazione non viene accolta; per quanto riguarda quanto proposto dall'U.T.C. , si rileva che la L.R. 21/73 non si applica alle nuove zone B provenienti dalle zone C del previgente strumento urbanistico. Pertanto, e per quanto appena sopra specificato a proposito dell'osservazione n. 186, non si condivide l'inciso proposto dall'U.T.C. .

Del resto dell'art. 20 si è già trattato precedentemente al paragrafo relativo, sulla trattazione generale delle N.T.A. .

4) *Modifica art. 23 delle N.T.A. – zone C1 :*

Si esprime parere favorevole all'inserimento dopo il 5° comma dell'art. 23 delle N.T.A, di un comma aggiuntivo così come formulato dall'U.T.C. in sede di deduzione alle osservazioni numero 07 e 186 che qui si intende integralmente riportato. Si è , tuttavia, del parere che la dimensione massima del lotto in cui può essere ammesso il rilascio di una singola concessione debba essere elevato a mq. 2.000 e non 1.200 come proposto dall'U.T.C. .

In sostanza viene confermata la modifica all'art. 23 delle N.T.A. già descritta nella precisazione relativa al punto 3 ora

trattato, ma con la nuova formulazione : *"Nel caso di lotti di superficie non superiore a 2.000 mq. interclusi tra fabbricati esistenti e serviti da idonea viabilità, può ...(ecc.)"*
Al riguardo valgono le considerazioni di questo Ufficio sulla non ammissibilità della variazione normativa già sopra espresse. La (sola) misura massima di mq. 2.000 può essere ritenuta congrua in quei singoli e particolari casi di cui si è esplicitato al punto 3.

5)Modifica art. 24 delle N.T.A. – zone C2 (Prima modifica)
Si esprime parere favorevole alla sostituzione dell'art. 24 con il testo proposto dal Progettista in sede di punto D) delle premesse della relazione, che qui si intende integralmente riportato.
Già la questione risulta trattata in sede di discussione di quanto esposto dal Progettista nella sua Relazione sulle osservazioni relativamente al punto "D" . Tuttavia è bene precisare che, in effetti , il testo proposto dal Progettista, al termine della sua trattazione del tema "D"(Osservazioni relative alle zone C2) , non riguarda la sostituzione dell'intero articolo 24 delle N.T.A. , ma solo la sostituzione del III comma dell'art. 24 , con il seguente, che si ripete :
"Le previsioni della variante generale per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi estesi inderogabilmente all'intera zona territoriale omogenea delimitata da strade, comprensiva della viabilità necessaria e delle attrezzature localizzate in adiacenza al comparto da lottizzare. Tali attrezzature dovranno essere conteggiate all'interno dei 18 mq. per abitante da prevedere nella lottizzazione e, se corrispondenti ad opere di urbanizzazione secondaria, i terreni dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune. Per la parte eventualmente esuberante rispetto agli standards di legge (18 mq. per abitante) la cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio delle concessioni ad edificare . Nell'ambito del Piano esecutivo la localizzazione e la destinazione delle attrezzature previste dalla Variante, ferma restando la dimensione complessiva , può essere variata. Viceversa sono da considerare non modificabili i tracciati stradali previsti dalla variante in adiacenza alle aree da lottizzare ; tali strade devono essere comprese obbligatoriamente nel Piano di lottizzazione almeno per la parte strettamente necessaria per l'urbanizzazione dell'area, cioè per l'intera carreggiata nel caso di strade di larghezza inferiore a m. 9 ovvero per la semicarreggiata nel caso di strade di larghezza superiore".
Tale prevista modifica risulta innovativa rispetto alla stesura originale del 3° comma dell'art. 24 delle N.T.A. nella parte in cui dichiara che "*nell'ambito del piano esecutivo la localizzazione e la destinazione , ferma restando la dimensione complessiva, può essere variata*". Su ciò , e quindi sulla proposta sostituzione del 3° comma dell'art. 24 delle N.T.A. , questo Ufficio può anche concordare, ma alle seguenti condizioni :
- per l'intera zona territoriale omogenea a cui va esteso il piano esecutivo, vanno rispettate (all'interno del computo complessivo dei 18 mq. per abitante) le misure e le proporzioni prescritte dal D.Interm. 2 Aprile 1968 n. 1444 e vanno in ogni caso assicurati i parametri suddetti attraverso la realizzazione di unità minime funzionali di attrezzature (vedi i criteri di cui alle Circolari di questo Assessorato n. 2 e n 3 del 1979);
- qualora non si verifichi l'accordo di tutti i proprietari per la formazione del piano esecutivo , permane la localizzazione delle attrezzature esattamente così come fissata nel P.R.G. (in argomento), oltre a quelle eventualmente da reperire per soddisfare completamente gli standards previsti dalla normativa ora richiamata.

N.B. A tale modifica risultano legate, come poi si vedrà, le osservazioni n. 47 ,48 ,52, 101, 151, 162, 167, 173.

6)Modifica art. 24 delle N.T.A. – zone C2 (Seconda modifica)
Si esprime parere favorevole all'inserimento di un comma finale all'art. 24 come formulato nella relazione dell'U.T.C. in sede di deduzioni all'osservazione n. 14 che qui si intende integralmente riportato. Come per le zone C1, anche per le zone C2 si è del parere che la dimensione massima del lotto in cui può essere ammesso il rilascio di una singola concessione debba essere levato a mq. 2.000 e non 1.200 come proposto dall'U.T.C. .
Nella fattispecie, mentre l'osservazione n. 14 risulta definita "non accoglibile" da parte del Progettista, risulta definita "parzialmente accoglibile "da parte dell'U.T.C., nel senso che il detto U.T.C. *"condivide il parere espresso dal progettista ritenendo che non sussistano le condizioni per attribuire all'area una classificazione di zona B. Ritiene però di proporre l'inserimento di un comma finale all'art. 24 del seguente inciso: "Nel caso di superfici inferiori a mq. 1.200 potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'art. 23 comma 5 (introdotto con l'osservazione n. 186)".*
In sostanza si fa riferimento al medesimo comma enunciato al superiore punto n. 4, e valgono le considerazioni di questo Ufficio già espresse a proposito del punto 4 medesimo, e cioè che l'U.T.C. dovrà valutare sotto propria cura e responsabilità l'ammissibilità della concessione singola solo per quei particolari casi di aree residuali costituenti lotto intercluso , di superficie non superiore a mq. 2.000, ma dotati già delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

7)Modifica art. 26 delle N.T.A.
Si esprime parere favorevole alla modifica integrale dell'art. 26 delle N.T.A. della variante con il testo proposto dal Progettista in sede del punto a) della premessa alla relazione, che qui si intende integralmente riportato e che assumerà l'intitolazione "Art. 26 – zone EC" per la cui visualizzazione si rimanda all'apposita tavola 1: 10.000, allegata alla relazione . La modifica integrale si ritiene accoglibile in quanto non apporta al progetto adottato sostanziali innovazioni, non ne altera il contenuto, non incide sull'interesse di terzi e facilita la riqualificazione urbanistica della zona.
Per quanto riguarda le osservazioni di cui al punto "A"(contrada Rinazzi) il Progettista, nella sua "Relazione sulle osservazioni riconosce che le *"argomentazioni, effettivamente condivisibili, conducono a ripensare complessivamente alle previsioni della Variante relativa a Rinazzi ed alle contrade adiacenti. Si ritiene in particolare di dover studiare una normativa più flessibile, che si adatti meglio alla natura ancora sostanzialmente agricola del contesto, ma tenga conto della necessità di riqualificazione urbanistica dell'area e delle prospettive di sviluppo turistico che essa può avere, delegando totalmente all'iniziativa dei privati l'attività di infrastrutturazione dell'area, sia per quanto attiene le urbanizzazioni primarie che le secondarie. Si propone quindi di sostituire integralmente l'art. 26 delle Norme di Attuazione della Variante con il seguente: Art. 26 Zone EC : Sono classificate zone EC , Zone a suscettività d'uso turistico-residenziale, le aree site in contrada*

Rinazzi, caratterizzate ...(segue l'intero articolo)."

Il Progettista, nel riferirsi alle osservazioni relative alla Contrada Rinazzi, portate come motivo di sostegno alla proposta variazione dell'art. 26 delle N.d.A. riconosce che trattasi di *"costruzioni verosimilmente abusive, dal momento che nel previgente strumento urbanistico la contrada Rinazzi era classificata come verde agricolo".*

Alla luce di quanto sopra, ad avviso di questo Ufficio, sarebbe stato necessario non solo a monte della proposta variazione del suddetto articolo 26, ma anche e soprattutto a monte della stesura della forma originaria di detto art. 26, che destina dette zone a "C4", un accurato studio tecnico-amministrativo relativo alla situazione giuridico-amministrativa delle costruzioni inserite all'interno di detta nuova zona "C4".

Questo sia al fine della esatta e corretta valutazione della caratteristiche zona in relazione alle prescrizioni del D.M. 02/04/68, per determinarne l'esatta destinazione, sia anche al fine di evitare attribuzioni di destinazione di zona che consentano le destinazioni d'uso a costruzioni sì esistenti, ma di cui non si conosce la situazione abusiva o meno , e la sanabilità. Presupposti questi che risulterebbero peraltro necessari anche nel caso che si volesse affrontare un piano di recupero urbanistico-ambientale della zona in argomento.

Peraltro, per quanto riguarda la nuova destinazione di zona proposta a seguito della produzione delle osservazioni, giova ricordare che il predetto D.M. 02/04/68 non prevede zone "miste" che possano comprendere due zone tra quelle ivi elencate, per cui la previsione , allo stato della normativa , essere o di zona "E" o di zona "C" ; inoltre non si ritiene possibile, sotto l'aspetto procedurale, effettuare cambi di destinazione d'uso di un'intera zona, peraltro non adeguatamente pubblicizzati tramite apposite pubblicazioni, in sede di controdeduzione alle singole osservazioni .

Per quanto fin qui rilevato, che si aggiunge alle considerazioni di questo Ufficio espresse ai punti precedenti, appare opportuno che per l'intera zona della contrada Rinazzi, venga disattesa la destinazione a zona "C4" prevista nel P.R.G. nella stesura originaria, e venga disattesa la destinazione a zona "EC" prevista nella "Relazione sulle osservazioni", con la conseguente cancellazione dell'art. 26 delle Norme di Attuazione sia nella sua forma originaria relativa alla zona C4 che nella sua forma novellata relativa alla zona EC. E' parere dell'Ufficio che la zona in questione sia sottoposta a ristudio dettagliato anche sotto i profili della regolarità delle singole costruzioni "esistenti" : nelle more del ristudio permane l'originaria destinazione a verde agricolo, cui nel nuovo P.R.G. in argomento corrisponde nella fattispecie la sigla "E1".

8)Modifica art. 42 delle N.T.A. – zone F

Si esprime parere favorevole alla proposta del Progettista di introdurre, alla fine del punto F2 dell'art. 42 delle N.T.A. della variante, un comma come formulato dallo stesso Progettista in sede di deduzione all'osservazione n. 74

Il parere del Progettista , pienamente condiviso dall'U.T.C., sull'osservazione n. 74 è il seguente:

"Il rilevante interesse paesaggistico dell'area, che costituisce una straordinaria emergenza naturale nel contesto urbano, non consente di accogliere la richiesta del ricorrente. Per tener conto dell'esistenza del fabbricato potranno essere adottate, in sede di realizzazione del parco, forme di convenzionamento che possano consentire ai privati di continuare ad utilizzare il proprio immobile. A tal fine è necessario introdurre nell'art. 42 delle Norme di Attuazione del P.R.G. alla fine del punto F2 il seguente comma: "Nel caso in cui all'interno della zona F2 siano compresi fabbricati esistenti, compatibilmente con le esigenze di funzionalità e di valorizzazione naturalistica del parco, nel progetto del parco potrà prevedersi il mantenimento della proprietà privata degli immobili e di una congrua area di pertinenza degli stessi, anche attraverso la stipula di una convenzione con la quale i privati si impegnino a rispettare nella utilizzazione degli immobili le finalità del parco."."

Nello spirito di consentire la creazione del parco senza eccessive penalizzazioni della proprietà privata preesistente, e di creare, senza facilmente prevedibili contrasti, le condizioni di concordia sociale che si auspica possano contribuire ad una agevole creazione e gestione del parco medesimo, si addiviene da parte di questo Ufficio a concordare con l'aggiunta proposta, a patto che vengano aggiunte dopo le parole *"edifici esistenti"* le parole *"purchè regolarmente assentiti"* , che vengano sostituite le parole *"anche attraverso la stipula di una convenzione"* con le parole *"subordinandolo alla stipula di una convenzione"* e che vengano aggiunte in ultimo le parole *" e si impegnino a consentire l'ingresso e le attività di studio descritte al punto F2 delle N.T.A. ai tecnici incaricati o avallati dal Comune o anche da chi avrà la gestione del Parco, dietro semplice comunicazione , scritta se così richiesto dai proprietari, dei giorni o dei periodi di visita, dei tecnici suddetti e loro collaboratori all'interno della loro proprietà ".*

9)N.T.A. e Regolamento Edilizio (punti vari dell'articolato complessivo)

Si esprime parere favorevole all'accoglimento parziale, così come proposto dal Progettista e dall'U.T.C., delle modifiche e delle indicazioni suggerite nelle osservazioni n. 153, 194, 206 . Le modifiche che si giudicano migliorative sono quelle che interessano gli articoli 1,3,5,6,8,11,13,17,19,21,22,24,29,35,40,41,41 bis, 44,45,46,47,48,50,51,52,53,56,70,74 punto 7, 74 punto 12, 74 punto 14, 75, 79 bis, 83,91, 92 del R.E. e gli articoli 4, 12, 13, 16, 21, 22, 28, 33, 34, 35, 38, 40, 41, 42, 45, 46 e 62 delle N.T.A.

Fermo restando quanto scritto al precedente punto n. 1 a proposito della non condivisione in generale da parte di questo Ufficio delle variazioni alle N.T.A. ed al R.E. introdotte in occasione di deduzione alle osservazioni, per quegli articoli citati nei vari punti da qui in poi che non si trovassero qui di seguito trattati, si intende condiviso il parere comunale positivo con le relative motivazioni del Progettista e dell'U.T.C. Per gli articoli riportati nelle suddette osservazioni 153, 194, 206, ma non riportati qui sopra, le modifiche risultano per logica giudicate "non migliorative" dal Consiglio Comunale, e quindi respinte dal medesimo, nonchè anche da questo Ufficio, a meno che non vi sia qui di seguito esplicita trattazione.

Occorre poi precisare che in realtà ciascuna delle tre osservazioni in esame presenta differenti modifiche a vari commi dei medesimi articoli. Per cui in effetti l'esame , che segue, dei singoli punti sarà molto più lungo di quanto non si deduca dall'enunciato del punto 9 ora riportato.

Osservazione n. 206 : preliminarmente si rileva che l'osservazione n. 206 riguarda il punto "d" delle N.T.A. inerente la zona E1 ; il parere di questo Ufficio al riguardo è parzialmente concorde con quello del Progettista, ma nel senso di rimandare tutto all'osservazione n. 194 : detta osservazione n. 194, e quindi anche il punto in questione, verrà quindi trattata nel prosieguo. Tuttavia, per necessità di ordine e di chiarezza, verrà prima trattata l'osservazione n. 153 ed i relativi articoli, e

successivamente l'osservazione n. 194 ed i relativi articoli.

Osservazione n. 153 :

* modificazioni riguardanti articoli del Regolamento Edilizio :

- art. 8 comma 6 : il Progettista, l'U.T.C. ed il C.C. hanno giudicato in generale le modifiche riguardanti l'art. 8 (senza distinguere tra le diverse modifiche proposte per i diversi commi) accoglibili, tuttavia questo Ufficio non condivide l'osservazione sul punto : l'aggiunta proposta riesce di difficile comprensione e potrebbe dare adito ad interpretazioni controverse se non fuorvianti ;
- art. 8 comma 7 e 8 : questo Ufficio accoglie parzialmente nel senso che i commi vanno mantenuti, ma va sostituita la parte *"o quota parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti "* con le parole *"totale dovuto"* : questo perché una "quota parte " resta un concetto indefinito e che potrebbe dare luogo a diversità di interpretazioni ed al limite a disparità di trattamenti, mentre richiedere che nella fideiussione sia compresa anche una penalità , che invece è solo eventuale, risulta penalizzante per i cittadini.
- Art. 10 lettera d : le modifiche all'art. 10 (anche qui senza specifiche di comma) risultano dichiarate non accoglibili dal Progettista, accoglibili dall'U.T.C., e non risultano tra quelle dichiarate migliorative dal C.C. , che in questo caso non appare seguire quanto detto in generale nel dispositivo della proposta della delibera (n.32/2004) approvata, cioè che vengono approvate le deduzioni del Progettista , ma con le modifiche apportate dall'U.T.C.: questo Ufficio condivide in generale l'osservazione, ma va mantenuta la frase *" sulla base di bando pubblico comunale di invito alla presentazione di curricula "* in quanto di migliore garanzia (e conseguente vantaggio per la Pubblica Amministrazione e dunque per la collettività) per la preparazione e l'imparzialità di un Organo , sia pure esterno, ma con parere obbligatorio, anche se non vincolante (sono necessarie però opportune motivazioni per discostarsi), che assolve comunque a compiti inerenti procedure di una Pubblica Amministrazione aventi ripercussione diretta sulla città, sull'economia e sulle famiglie.
- Art. 11 comma 3 : il Progettista ha ritenuto accoglibile la proposta eliminazione del comma 3 , l'U.T.C. non si è espresso, il C.C. ha inserito le proposte relative all'art. 11 tra quelle migliorative. In realtà vi è , come vedremo un'ulteriore modifica proposta sempre sull'art. 11 dalla successiva osservazione 194 , che però riporta il parere negativo sia del progettista che dell'U.T.C. . Pertanto il parere positivo del C.C. sembra riferirsi a questa eliminazione del comma 3 , che, tuttavia, per ragioni di regolarità e trasparenza , questo Ufficio non condivide.
- Art. 13 comma 1 : le modifiche di cui all'art. 13 sono risultate condivisibili per il Progettista e per l'U.T.C. , che ha ritenuto di chiedere 3 copie, e quindi per il C.C. ; tuttavia, questo Ufficio non condivide la modifica del comma 1 per considerazioni di natura pratica, tra cui l'opportunità di avere in Comune più di un solo originale della concessione edilizia in casi di perdita, smarrimento, incendio, furto, ecc. .Anche la possibilità che si verifichi qualche necessità particolare da parte del cittadino di ottenere dal Comune un altro originale e non una copia autenticata, consigliano di depositare in quadruplice copia, così come previsto in origine dal R.E.. in questo caso tale necessità potrebbe essere esaudita facilmente consegnando un'originale al cittadino : al Comune ne resterebbero sempre almeno due.
- Art. 29 : il Progettista e l'U.T.C. ritengono le modifiche riguardanti l'art. 29 non migliorative, mentre il C.C. ,che comunque ha approvato il documento emendamento n. 4 , che ci occupa, al punto 9 del quale, come già riportato all'inizio, si esprime *"parere favorevole all'accoglimento parziale, così come proposto dal Progettista e dall'U.T.C., delle modifiche e delle indicazioni..."*, le inserisce tra le migliorative : questo Ufficio comunque ,in accordo con Progettista ed U.T.C. non condivide la modifica sul punto , in quanto il Direttore dei lavori è Tecnico, Professionista, iscritto ad un Albo o Collegio Professionale, e responsabile della rispondenza dei lavori alla concessione edilizia stessa. Perciò va mantenuta la frase *"alla domanda di agibilità deve essere allegata.."*
- Art. 29 : questo Ufficio condivide la proposta aggiuntiva , ma alla fine del comma aggiunto, vanno ulteriormente aggiunte le parole *"purchè non si tratti di opere condominiali necessarie per l'agibilità stessa"*.
- Art. 39 comma 3 : le modifiche riguardanti l'art. 39 sono state ritenute non migliorative sia dal Progettista, sia dal C.C. , in quanto non inserite, al punto 9 in esame , tra le modifiche migliorative; l'U.T.C. ha invece condiviso le modifiche ai commi 7 ed ultimo, ma non quelle ai commi 3, 5, 6 ; questo Ufficio sul punto concorda con Progettista, U.T.C. e C.C..
- Art. 39 comma 5 : questo Ufficio sul punto, condivide invece la proposta modifica,ma per maggiore chiarezza , è meglio scrivere :*" e, comunque, non più di m. 1,50"*.
- Art. 39 comma 6 : questo Ufficio concorda con Progettista, U.T.C. e C.C. e non condivide l'osservazione : è più opportuno evitare appesantimenti architettonici ed estetici sul marciapiede, il cui cielo va preservato per aria, luce , e godimento della cittadinanza, per come previsto dal Progettista : per cui si ammettono i balconi aperti, con le previste regole, ma non i box-windows.

Tuttavia, poiché le parole *"arretrate dal filo stradale"* non precisano "di quanto", nè precisano se venga compreso nel concetto di strada anche il marciapiede, per certezza del diritto è opportuno aggiungere subito dopo la parola *"stradale"*, le parole *"in maniera tale che il filo esterno del balcone chiuso non superi di oltre trenta cm. il filo della cortina delle pareti, balconi esclusi, delle costruzioni adiacenti"*.

- Art. 39 comma 7 : questo Ufficio concorda con il Progettista, ed il C.C. , e non condivide la modifica proposta : in pratica rivestire una facciata di balconi chiusi (box- window) per oltre 1/3 significa avanzare sotto il profilo della visuale la linea del prospetto dell'edificio, per cui si concorda con la norma fissata dal Progettista.
- Art. 39 ultimo comma : questo Ufficio concorda con Progettista e C.C. per le ragioni di cui ai precedenti commi 3 e 5 , cioè di salvaguardare la sicurezza stradale e dei balconi stessi , ed ovviamente delle persone in strada e sui balconi, nonché per evitare la realizzazione di succieli troppo angusti, non condivide l'osservazione.
- Art.44 : la modifica proposta risulta condivisa da Progettista, U.T.C. e C.C. , tuttavia questo Ufficio, per questione minime di sicurezza, non può condividere la proposta eliminazione del 1° e 2° comma dell'art. 44 .
- Art. 45 comma 3 : la modifica proposta risulta condivisa da Progettista, U.T.C. e C.C. , tuttavia questo Ufficio non la condivide, in quanto le canne fumarie non devono arrecare disdoro architettonico nè molestie a terzi nè costituire pericolo per gli edifici , e per le persone che vi abitano, a causa di possibili fenomeni di dilatazione termica e/o sovratemperatura.
- Art. 47 : la modifica proposta risulta condivisa da progettista, U.T.C. e C.C. , ed anche questo Ufficio la condivide, ma per

maggiore chiarezza , dopo la parola "*consentita*" vanno inserite le parole *"dagli strumenti urbanistici vigenti nel territorio del Comune"*.

- Art. 48 comma 1 : la modifica proposta risulta condivisa da Progettista, U.T.C. e C.C. , tuttavia questo Ufficio non condivide la modifica del comma 1 per motivi legati all'eventuale sopravvenienza di precipitazioni di notevole entità anche legate ai recenti mutamenti climatici registrati in Sicilia nel periodo invernale.
- Art. 50 comma 2 : le modifiche relative all'art. 50 sono state ritenute accoglibili dal Progettista, dall'U.T.C. e dal C.C., tuttavia questo Ufficio non condivide la modifica del comma 2 : la norma fa riferimento per il futuro, quindi a nuova edificazione e non si vede motivo di mortificare l'apporto di aria e luce che le norme fissate dal Progettista stesso, in prima battuta, assicurano nella fattispecie.
- Art. 50 comma 7 : questo Ufficio non condivide la modifica al comma 7 per gli stessi motivi del punto precedente.
- Art.50 comma 8 : questo Ufficio non condivide la modifica del comma 8 : gli uffici sono abitati da persone che vi trascorrono la maggior parte della propria giornata (e quindi esistenza) e devono fruire di illuminazione naturale diretta da spazi liberi.
- Art. 50 comma 11 : questo Ufficio condivide la modifica del comma , ma tenendo conto che ormai una apprezzabile percentuale di persone arriva ad un'altezza di m. 1,80 , mentre risulta notevolmente inferiore la percentuale di persone alte più di m. 2,00 , ritiene che la frase da aggiungere sia piuttosto la seguente : *"con altezze minime utili dal pavimento al soffitto del soppalco nonchè dal pavimento del soppalco al soffitto non inferiori a m. 2,00"*
- Art. 51 : la modifica risulta accoglibile per Progettista, U.T.C. e C.C. : questo Ufficio può anche concordare con l'osservazione, ma in proposito si ritiene utile ricordare la nuova forma dell'art. 2 del R.E. introdotta da questo Ufficio. In ogni caso, le leggi e i decreti vigenti in materia di isolamento fonico e termico, nonchè di impianti tecnici, e similari, sono sovraordinate al R.E. , che dunque assume vigore nelle dette materie (così come d'altronde in tutte le materie regolate con leggi, decreti, e regolamenti generali) solo nel caso che preveda norme ulteriori e più stringenti ovvero aggiuntive, sempre se legittime, rispetto alle norme vigenti.
- Art. 52 comma 2 : le modifiche relative all'art. 52 del R.E. sono state ritenute accoglibili da progettista, U.T.C. e C.C., tuttavia questo Ufficio per motivi di igiene e sanità non condivide la modifica del comma ; vale comunque quanto precisato al punto precedente .

* modificazioni riguardanti articoli delle Norme di Attuazione (sempre punto n. 9 : osservazione n. 153) :

- Art. 13 comma 6 : le modifiche proposte all'art. 13 sono state ritenute accoglibili dal Progettista , dall'U.T.C. tranne la sostituzione dell'inciso al comma 10, di cui si dirà di seguito, e dal C.C.; tuttavia questo Ufficio non condivide la modifica del comma 6 in quanto potrebbe risultare fuorviante : le industrie insalubri delle varie classi sono infatti disciplinate da apposita normativa regionale . E' più opportuno invece precisare che nell'art. 13 non è scritto *"impianti artigianali "* , ma è scritto *"laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, né molesta, né rumorosa "* : per evitare grandi laboratori che , anche se non nocivi, molesti o rumorosi, risultino di grande estensione, comportino afflusso di persone ed automobili, carichi, scarichi, etc, il che sarebbe contrario allo spirito della normativa sulle zone residenziali, è parere di questo Ufficio che vada anteposta davanti alla parola *"laboratori"* l'aggettivo *"piccoli"*.
- Art. 13 comma 10 (rectius : comma 11) : questo Ufficio non condivide l'osservazione , in quanto la norma inserita dal P.R.G. si riferisce ai parcheggi privati previsti dalla Legge Tognoli (Legge n. 122 del 24/3/89 in G.U. n. 80 del 06/04/89) che fa riferimento a 1 mq. di parcheggio per ogni 10 mc. di costruzione. Inoltre la legge nulla prescrive sul fatto che detti parcheggi possano contenere solo autoveicoli, quindi ogni proprietà è libera, sotto questo aspetto, di realizzarsi parcheggi privati anche per mezzi privati più grandi , con i relativi spazi di accesso e manovra. E' appena il caso di rammentare che la superficie per parcheggi in questione è altra cosa rispetto a quella (in aggiunta) per i parcheggi pubblici previsti dagli standards urbanistici.
- Art. 16 comma 6 : la modifica risulta condivisa da Progettista, U.T.C. e C.C. ed anche da questo Ufficio : il punto viene trattato perché presenta aspetti in comune con le modifiche proposte al medesimo art. 16 commi 5 e 6 dall'osservazione n. 194 , che verrà trattata dopo la n. 153.
- Art. 21 : le modifiche proposte, nell'osservazione 153 che ci occupa, all'art. 21 delle N.T.A. sono state ritenute accoglibili da Progettista , U.T.C. e C.C. ; questo Ufficio condivide il senso dell'osservazione, che però va riscritta come segue *"All'interno delle zone perimetrate dai piani di recupero approvati ai sensi della L.R. 37/85, per quelle costruzioni che risultino già sanate e che non abbiano usufruito dell'intera cubatura assegnata dai rispettivi piani di recupero, è possibile sopraelevare, entro i detti limiti di cubatura fissati dal piano di recupero e nel rispetto dell'altezza massima di m. 11,00."*.
- Art. 23 comma 2 lettera d : in accordo con Progettista, U.T.C. e C.C. , questo Ufficio non condivide l'osservazione : in ogni caso , per come si è già chiarito, le norme del P.R.G. devono sottostare alle norme generali, di rango superiore, vigenti in ogni materia, ovvero considerarsi aggiuntive ad esse qualora non in contrasto, mentre qualora in contrasto vanno disapplicate: comunque , per maggiore chiarezza sopratutto per i cittadini , non solo è opportuno mantenere il comma , ma è meglio aggiungere in fondo allo stesso le parole " *rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente"*.
- Art. 24 punto f : come sopra per l'art. 23 comma 2 lettera d .
- Art. 25 punto f : come sopra .
- Art. 26 lettera e : come sopra .
- Art. 28 : questo Ufficio può , in accordo con Progettista, U.T.C. e C.C. , condividere l'osservazione; l'inizio della frase va però corretto nel seguente modo *:" Sotto il profilo urbanistico è consentito, per gli immobili esistenti...."* ; ed in fondo vanno aggiunte le parole *"fermo restando il rispetto delle altre norme vigenti"*.
- Art. 35 lettera a : concordando con il parere dell'U.T.C.,questo Ufficio non condivide l'eliminazione delle parole "*locali per ricovero animali*" : poichè viene esplicitato l'elenco delle attività ammissibili in zona E1 (che in sostanza qui è la classica zona E "verde agricolo"), è ovvio che si debbano autorizzare i ricoveri per animali. Per quanto detto sopra in varie occasioni a proposito della gerarchia delle fonti normative, se esistono normative generali più restrittive (per dimensionamento, distacchi, distanze, ecc.) queste vanno senz'altro applicate.

- Art. 35 lettera a : questo Ufficio concorda parzialmente con il Progettista, l'U.T.C. e il C.C. : nel senso che è giusto che per motivi di igiene e di sanità, nonchè di salubrità dell'aria i locali di ricovero animali vengano distanziati di 15 metri dai confini, ma essendo in zona agricola, che si presuppone ad edilizia "rada", bene aveva ritenuto il Progettista, inizialmente, nel porre la distanza delle costruzioni a servizio dell'agricoltura ad almeno 10 m. dai confini di proprietà. Pertanto la modifica va così aggiustata: *" Le costruzioni devono staccarsi almeno m. 10 dai confini di proprietà, ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno m. 15 dal confine".*
- Art. 35 lettera d :la diminuzione per il distacco delle nuove costruzioni in zona E1 verde agricolo destinate alla residenza anche stagionale da m. 7,50 a m. 5,00 risulta condivisa dal Progettista, dall'U.T.C. e dal C.C. , tuttavia questo Ufficio non condivide la modifica del punto in quanto trattandosi di zone di verde agricolo non si può prevedere una tipologia di nuova costruzione troppo vicina ai confini, ma, come si è appena detto, va prevista di tipo "rado".
- Art. 42 F2 Parco urbano : concordando con Progettista, U.T.C. e C.C., questo Ufficio ritiene accoglibile l'osservazione, purchè vengano inserite dopo la parola costruzioni le parole *"di iniziativa pubblica"*.
- Art. 42 F 15 : questo Ufficio concorda parzialmente con Progettista. U.T.C. e C.C. , nel senso che le parole "di iniziativa pubblica" non vanno eliminate, ma dopo le medesime vanno aggiunte le parole *"o di iniziativa privata purchè a seguito di convenzione col Comune approvata dal Consiglio Comunale".*
- Art. 62 comma 1 : le modifiche relative all'art. 62 sono state ritenute accoglibili da Progettista, U.T.C. e C.C. , tuttavia questo Ufficio non condivide la modifica : le autorizzazioni e concessioni hanno dei tempi stabiliti dalla legge e dalle normative precedenti : tuttavia, si possono aggiungere in fondo al comma, che rimane, le parole *" o comunque entro i termini temporali prescritti dalle autorizzazioni o concessioni stesse ".*

Osservazione n. 194 :

* Modifiche al Regolamento Edilizio :

-Art. 5 comma 1 : punto 24 : la modifica risulta condivisa dal Progettista, dall'U.T.C. e dal C.C., ma questo Ufficio ritiene più opportuno sottoporre ad autorizzazione non la "fusione", che dovrebbe restare "libera", bensì la "divisione" , in quanto, tra le due, è quella che può comportare un aumento del carico urbanistico .

-Art. 9-11 Capo III Commissione Edilizia : questo Ufficio concorda con Progettista e U.T.C. nel non condividere le modifiche proposte : non è possibile eliminare le regole per il funzionamento della Commissione Edilizia e l'ordine cronologico , a parte le particolari esigenze motivate, è principio di certezza del diritto per i cittadini, i pubblici funzionari, e gli incaricati di un servizio pubblico o avente pubbliche finalità. Viene precisato quanto sopra in quanto al punto 9 del documento emendamento n. 4, che ci occupa, viene inserita tra le modifiche migliorative quella di cui all'art. 11 del R.E.: per quanto detto , il documento-emendamento, così come la Delibera intera n. 32/2004 di cui fa parte integrante, in realtà si allinea al parere del Progettista e più ancora dell'U.T.C. , per cui il parere positivo dei Consiglieri Comunali è da riferirsi alle modifiche proposte all'art. 11 dalla osservazione n. 153 sopra trattata.

-Art. 13 commi 1, 2, 8, 11 : questo Ufficio concorda con il parere del Progettista e dell'U.T.C. di non condividere l'osservazione sui punti suddetti : i commi in questione assicurano certezza di regole, anche tecniche, oltre che certezza di diritto.

-Art. 24 , aggiunta dopo il 4° comma : questo Ufficio, in accordo parziale con Progettista ed U.T.C. condivide la modifica del punto, ma solo parzialmente : l'aggiunta, così come proposta, è troppo estensiva e va così emendata : *" Qualora gli interventi oggetto della variante comportino soltanto modifica alle destinazioni d'uso, o riguardino lavori di completamento e non incidano sui volumi e sulla sagoma, la variante sarà oggetto di autorizzazione edilizia, previo conguaglio del contributo relativo al costo di costruzione".*

-Art. 29 : il Progettista e l'U.T.C. hanno ritenuto accoglibile la proposta, tuttavia questo Ufficio non condivide la modifica proposta sul punto in quanto gli intonaci, le malte ed i cementi hanno dei tempi necessari per l'asciugatura dopo l'ultimazione dei lavori.

-Art. 39 comma 3 : questo Ufficio, in accordo col Progettista e diversamente dall'U.T.C., non condivide la modifica proposta in quanto, trattandosi di nuove costruzioni, si presuppone l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, tra cui le strade ed i relativi marciapiedi.

-Art. 39 comma 4 : questo Ufficio, in accordo col Progettista e diversamente dall'U.T.C., non condivide la modifica proposta in quanto è ovvio che l'altezza dell'aggetto vada riferita al suo punto più basso, in accordo anche col comma precedente (*"L'aggetto in ogni suo punto..."*).

Art. 39 ultimo comma : questo Ufficio, alla precedente osservazione n. 153, sempre su questo art. 39 ultimo comma , ha già chiarito con motivazioni di non condividere l'osservazione sul punto.

-Art. 41 comma 2 lettera d : la modifica sul punto risulta accoglibile per Progettista, U.T.C. e C.C., tuttavia questo Ufficio condivide la prima parte della modifica proposta , cioè "sostituire 1/10 con 1/8" , ma non va tolta la frase "le quali non abbiano altezza superiore a m. 9,00, in quanto in presenza di pareti molto alte la "chiostrina" diventerebbe "cavedio".

-Art. 44 comma 3 : la proposta eliminazione del comma sull'illuminazione e ventilazione delle scale risulta accoglibile per Progettista, U.T.C. e C.C., tuttavia essendo ovvio che l'articolo serve per nuove costruzioni, altrettanto ovvi motivi di igiene , sanità , salubrità spingono questo Ufficio a non condividere la proposta , mantenendo invece l'impostazione progettuale iniziale del Progettista stesso.

-Art.48 comma 1 : la proposta modifica risulta accoglibile per Progettista, U.T.C., e C.C., tuttavia questo Ufficio accoglie solo parzialmente la modifica sul punto, nel senso che le parole in questione non devono essere eliminate perchè è ovvio che se sotto non c'è camera d'aria , il pavimento deve essere adeguatamente isolato, ma al posto delle parole *" dall'ufficiale sanitario "* che è un medico e non un esperto in tecnologia dei materiali da costruzione ,vanno sostituite le parole *"in sede di valutazione da parte della C.E. e dell'U.T.C. per il rilascio della concessione o autorizzazione ".*

-Art. 49 comma 1 : sull'art. 49 e 49 bis si registra un non accoglimento da parte del Progettista, un accoglimento da parte dell'U.T.C. e un non accoglimento da parte del C.C. : sul comma 1, questo Ufficio condivide parzialmente la modifica proposta in quanto la condizione prevista non sceglie tra il metodo d'isolamento a camera d'aria o altri metodi senza camera d'aria: ammette tutte le tipologie : tuttavia ottenere una temperatura nel sottotetto "uguale" a quella dei piani sottostanti

presupporrebbe innanzitutto che tutti i piani sottostanti avessero la medesima temperatura allo stesso momento, il che è tutto da dimostrare; inoltre ottenere una temperatura "uguale" a quella (per es.) del piano sottostante è tecnicamente difficile , per cui il principio di assicurare "vivibilità" è corretto e la frase, che si vorrebbe espunta, va invece mantenuta , ma dopo la parola "uguale" vanno aggiunte le parole *",con una tolleranza massima del 5% di differenza in estate e del 10% in inverno ".*

Inoltre va aggiunta la frase : "*I controlli vanno effettuati sia in estate che in inverno e l'ufficio che rilascia l'abitabilità potrà inserire la clausola della subordinazione dell'efficacia dell'abitabilità al completamento dei controlli, con il ritiro del certificato in caso di risultato negativo dei controlli , rilasciando successivamente apposito certificato integrativo o sospendendo l'abitabilità e ritirando il precedente certificato in caso di riscontro negativo fino ad eventuali aggiustamenti tecnici da parte della proprietà e successivi controlli positivi sia in estate che in inverno.Fermo restando il rispetto della normativa in tema di risparmio energetico e dispersioni termiche."*

-Art. 49 comma 2 : questo Ufficio, in accordo con Progettista e C.C., non condivide l'osservazione tendente ad abolire il comma in questione in quanto con soffitti completamente al di sotto di cm. 180 non si può fruire nè dell'altezza per la stazione eretta nè del ricambio d'aria adeguato per una corretta respirazione.

-Art.49 bis .: questo Ufficio, in accordo con l'U.T.C., condivide la modifica proposta , perchè nel detto nuovo articolo da introdurre non vi sono sostanzialmente nuove norme , ma precisazioni e specifiche varie. Tuttavia le parole *" a locali accessori della residenza, o alla destinazione prevalente del fabbricato, quali ripostiglio,..."* ,che non risultano molto precise, vanno sostituite con le parole *"a locali tecnici ove in accordo con le normative del settore, oppure a ripostiglio,..."*.

-Art. 50 comma 9 : le modifiche riguardanti l'art. 50 sono state ritenute accoglibili da Progettista, U.T.C. e C.C., tuttavia sul comma 9, questo Ufficio non condivide la modifica proposta, in quanto almeno un bagno deve poter fruire di luce diretta e di ricambio d'aria naturale , senza il ricorso a fonti di energia elettrica.

-Art. 50 comma 10 : in conseguenza di quanto detto al punto precedente, viene a decadere anche la detta osservazione.

-Art. 50 comma 11 : non si condivide la prima modifica introdotta dall'osservazione : i soppalchi è bene che non superino per motivi di aria e luce il 40% della superficie dei locali. La seconda modifica è stata già proposta a proposito della precedente osservazione n. 153 e si conferma quanto già scritto al riguardo, cioè che questo Ufficio condivide la modifica aggiuntiva , ma con la dicitura, già sopra riportata : *"con altezze minime utili dal pavimento al soffitto del soppalco nonché dal pavimento del soppalco al soffitto non inferiori a m. 2,00".*

-Art. 74 punto 5 comma 2, punto 7 comma 2, punto 12 commi 6 e 7 :il punto 5 risulta non accolto da Progettista ,U.T.C. , e C.C. , mentre il punto 7 ed il punto 12 risultano accolti , tuttavia questo Ufficio non condivide l'intera modifica in quanto tendente a stravolgere i limiti della normale attività costruttiva, anche perché, secondo quanto prescritto al punto 12, il volume di un edificio si calcola tenendo conto della superficie lorda : in sostanza a stare alle proposte modifiche non entrerebbero nel computo delle superfici (e conseguentemente dei volumi) qualunque fosse la loro estensione : i porticati ad uso collettivo, i posteggi di veicoli, i locali di ricreazione sportiva (ma anche le palestre rientrerebbero nel concetto !), i locali di transito al coperto ,etc. (che cosa s'intende con "etc."?), le logge anche aggettanti, le verande aperte almeno sui due lati, in verde agricolo le verande aventi la superficie coperta uguale a quella delle case; inoltre i volumi tecnici non avrebbero limiti, e persino i sottotetti agibili non verrebbero computati, e neppure la superficie relativa ai vani scala. Questo Ufficio ritiene comunque che al punto 7 comma 2 , l'ultima frase vada così corretta *"Vanno invece incluse nella superficie coperta le eventuali costruzioni accessorie, gli eventuali fabbricati già esistenti sul lotto, i balconi coperti, le logge coperte e le verande qualora chiuse su due o più dei quattro lati verticali ed in ogni caso sulla metà o più della misura del perimetro della loro pianta geometrica."*

-Art. 74 punto 14 comma 2 : la modifica proposta sul detto punto dall'osservazione in esame risulta accolta dal progettista , dall'U.T.C. e dal C.C.: in ogni caso, anche se questo Ufficio nulla ha da rilevare sul detto accoglimento, ritiene utile ricordare per l'ennesima volta che i regolamenti edilizi vanno considerati aggiuntivi, qualora non in contrasto, rispetto alle norme generali, tra cui il D.M. 1444/1968 nonchè quelle antisismiche e del Codice della Strada.

-Art. 74 punto 15 comma 3, punto 16 comma 2, punto 16 comma 4, punto 17 comma 1 : questo Ufficio, in accordo con Progettista, U.T.C. e C.C. ritiene opportuno in questo caso di puntualizzare di non condividere le modifiche proposte in quanto stravolgenti varie regole che forniscono invece certezza del diritto e ovvie limitazioni ai volumi edilizi "da non computare".

* Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione (continua l'osservazione n. 194) :

- Art. 16 commi 5 e 6 : la modifica proposta risulta non accoglibile per il Progettista, risulta accoglibile per l'U.T.C. e per il C.C. : questo Ufficio concorda in parte col Progettista e con le sue motivazioni, in parte con l'U.T.C. e il C.C. e ritiene non accoglibile la proposta di eliminare il limite dei 3 piani fuori terra, tuttavia viene accolta la proposta di *"sostituire m. 10,20 con 11,00"*, già condivisa da Progettista, U.T.C. , C.C. e da questo Ufficio in sede di trattazione dell'osservazione n. 153, medesimo art. 16 comma 6 delle N.T.A..
- Art. 17 comma 2 : la modifica proposta risulta non accoglibile per il Progettista, accoglibile per l'U.T.C. , non accoglibile per il C.C. : questo Ufficio concorda con il Progettista e con le sue motivazioni, nonché col C.C. e non condivide la modifica proposta.
- Art. 20 comma 2 : la proposta modifica risulta accoglibile per il Progettista e l'U.T.C. , ma non per il C.C. : infatti non risulta inserito tra le modifiche migliorative ; tuttavia questo Ufficio ritiene utile porre un limite alla cubatura realizzabile , con la misura proposta nell'osservazione , di 3 mc./mq. ;
- Art. 21 : la modifica proposta è stata considerata accoglibile da Progettista, U.T.C. e C.C. ed è condivisa anche da questo Ufficio , ma nella forma già sopra scritta a proposito della osservazione n. 153 (sul medesimo art. 21) .
- Art. 33 : la modifica proposta risulta ritenuta accoglibile dal progettista, ritenuta accoglibile dall'U.T.C. *"con le modifiche di cui all'osservazione n. 153"*, accoglibile dal C.C. nella forma prevista dall'U.T.C. , in base al dispositivo generale della Delibera n. 32/2004 ; tuttavia l'art. 33 delle N.T.A. non risulta trattato dall'osservazione n. 153 ; in ogni caso la modifica proposta non precisa più che cosa si può realizzare nelle zone D5, rispetto invece alla normativa ben descritta dal

Progettista stesso , tenta di dimezzare i parcheggi pubblici ed il verde attrezzato (ormai sempre più rari) e rappresenta un ritorno appunto ad un previgente P.R.G. , già di per sè "vecchio" , che ancora prevede la lottizzazione "estesa all'isolato", mentre l'articolo che si vorrebbe cancellare prevede un piano attuativo unitario: pertanto questo Ufficio non condivide la modifica proposta. E tale parere vale anche per la successiva osservazione n. 88 , al successivo punto 18 , e per le altre osservazioni di argomento analogo.

- Art. 34 comma 4 : la modifica proposta risulta ritenuta accoglibile da Progettista, U.T.C. e C.C. : tuttavia questo Ufficio non vede perché in caso di nuove costruzioni giusto in zone agricole le suddette possano essere realizzate proprio sul limite della fascia demaniale ; un arretramento di 6 metri concede spazio a molte possibilità , compresa la possibilità di aggiustamento e ampliamento della strada stessa : pertanto questo Ufficio non condivide la modifica proposta.
- Art. 35 comma 2 lettera a : vale quanto scritto a proposito del medesimo art. 35 lettera a nella precedente osservazione n. 153.
- Art. 35 comma 2 lettera d : per la prima modifica proposta , sulla diminuzione dei distacchi da 7.5 m. a 5,00 m. vale quanto scritto a proposito della medesima modifica nella precedente osservazione n. 153 ; la seconda modifica proposta riguardante le altezze dei tetti è risultata accoglibile per Progettista, U.T.C. e C.C. e viene condivisa anche da questo Ufficio, ferme restando le regole sul calcolo delle cubature e sui sottotetti, nel senso che al posto delle parole *"e m. 8 al colmo"* vanno sostituite le parole *"ed un'inclinazione delle falde del tetto da 0° (tetto piano) a 30° sull'orizzontale"*.
- Art. 38 commi 2 e 4 : nonostante l'errore nel riferirsi al *"precedente art. 41"* sia manifesto, il progettista ritiene non migliorativa la modifica proposta e così pure l'U.T.C. mentre il C.C. inserisce l'art. 38 tra quelli delle modifiche "migliorative" : sul punto questo Ufficio concorda con il C.C. : evidentemente il riferimento è al *"precedente art. 35"*.

N.B. Si ricorda che saranno qui subito trattati gli argomenti sui quali questo Ufficio ritiene di non condividere, in tutto o in parte, le deduzioni che comportano questioni di carattere generale .Il parere di questo Ufficio su tutte le singole osservazioni verrà esplicitato nel paragrafo successivo.

10)Osservazioni di carattere generale (si ricorda che in questo paragrafo si stanno trattando i 21 punti esplicitati nel documento-emendamento n. 4 allegato alla Deliberazione del C.C. n. 32 del 2004 , di deduzione alle osservazioni)
Si condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. in merito alle osservazioni indicate con i numeri 01,116,201.
Osservazione n. 1: risulta "presentata prima della decorrenza dei termini e sostituita dall'osservazione n. 116".
Osservazione n. 116: ha ottenuto un'articolata risposta del Progettista, alla quale si rifà l'U.T.C. e con la quale concorda anche questo Ufficio: per quanto riguarda l'osservazione (n. 194) richiamata in fondo alle deduzioni del Progettista relative alla 116 , essa è stata or ora trattata.
Per quanto riguarda la zona di Rinazzi , prima C4 poi EC , nel P.R.G. adottato, l'argomento è stato già anch'esso trattato e conseguentemente alla restituzione alla medesima destinazione del vecchio P.R.G. cioè a zona E1 (con la terminologia del nuovo PRG), vengono ad essere superate tutte le osservazioni al riguardo, compresa la parte relativa della n.116.
Osservazione n. 201: come le precedenti sopra trattate, comprende una nutrita serie di osservazioni su vari punti dell'intero P.R.G.. In merito, questo Ufficio precisa quanto segue:
- rifacendosi alla numerazione data dal Progettista nella "Relazione sulle osservazioni" , seguita anche dall'U.T.C. nella propria "Relazione sulle osservazioni ", ai vari argomenti esposti nell'osservazione n. 201 stessa, per quanto riguarda il punto 2 l'U.T.C. *"ritiene di poter suggerire la classificazione dell'area identificata nell'allegata planimetria (ex poligono di tiro) come zona V3 in sostituzione dell'area che sarà titolata "B" a seguito dell'accettazione dell'osservazione stessa"*.

Per i restanti punti trattati nella lunga osservazione 201, questo Ufficio concorda con le deduzioni del Progettista, eventualmente modificate dall'U.T.C. , con le precisazioni che seguono :
- per quanto riguarda il punto 22 , relativo alle N.T.A., non viene condiviso nè dal Progettista, nè dall'U.T.C. nè da questo Ufficio.
- per quanto riguarda il punto 23, relativo alle N.T.A. , il Progettista condivide l'osservazione, l'U.T.C. pure , ma in sostanza i simboli sono quasi uguali a meno della lettera C, quindi non sorge problema alcuno.
- per quanto riguarda il punto 24, relativo all'art. 35 delle N.T.A. , il Progettista e l'U.T.C. nulla dicono perchè è stato già trattato all'osservazione n. 153 ; ma sul punto questo Ufficio ha compiuto esplicita trattazione alla suddetta osservazione n. 153 , art. 35 comma 2 ;
- per quanto riguarda il calcolo dell'altezza, sempre al punto 24, ove non diversamente specificato da norme particolari, ad esempio di Zona, si fa riferimento al R.E.
- per quanto riguarda il punto 25, relativo all'art. 35 lettera d delle N.T.A., è stato già trattato alle precedenti osservazioni 153 e 194 , di cui al precedente punto n. 9.
- anche il punto 26 , relativo all'art. 34 delle N.T.A. è stato già trattato all'osservazione 194.

11)Primo gruppo di Osservazioni (con parere favorevole del Progettista)
Si condivide il parere del Progettista e si esprime parere favorevole alle osservazioni indicate nella relazione con i numeri 04, 06, 11, 15, 16, 28, 34, 39, 41, 42, 44, 64, 83, 87, 89, 99, 101, 102, 103, 113, 115, 117, 123, 125, 127, 130, 131, 133, 137, 147, 150, 176, 179, 182, 183, 191, 196, 199, 200, 202, 205, 212, 219, 22, 224, 227, 228, 229, 230, 233.
Osservazione n. 117 : Questo Ufficio condivide l'accoglimento del Progettista, dell'U.T.C. e del C.C. : tuttavia la previsione del vecchio P.R.G. risulta anch'essa non precisissima: per cui in pratica l'accoglimento coincide con quanto richiesto in subordine dalla Ditta, cioè nella parziale classificazione dell'area in zona B3 e nel ristudio (rectius : studio) dello svincolo stradale. Comunque, nel vecchio P.R.G. risulta previsto uno slargo stradale , creato da un marciapiede spartitraffico di separazione, che dovrebbe consentire poi ai veicoli di svoltare a destra ed immettersi nella strada che divide la zona "C1" dalla zona"E" : il marciapiede-spartitraffico di separazione previsto dal vecchio P.R.G. dovrà avere larghezza non inferiore almeno a m. 1,60. Inoltre sul lato interno del marciapiede-spartitraffico , quello in basso per chi guarda la tavola del vecchio

P.R.G., si può ben mantenere una striscia-parcheggio per auto, in fila, con larghezza non inferiore a m. 1,80, oltre ad una corsia dedicata al detto parcheggio larga almeno m. 3,00, prevedendo sulla destra di detta corsia un marciapiede largo almeno m. 2,00 ; dal confine (inferiore per chi guarda la tavola di P.R.G.) di detto marciapiede si può far partire la destinazione a zona "B3" ; si prescrive inoltre di mantenere tutte e tre le strade dell'incrocio ad una larghezza non inferiore a m.. 11,20 ciascuna, oltre i marciapiedi. Osservazione n. 137 : si coglie l'occasione per ricordare che la detta osservazione e quelle analoghe relative alla contrada Rinazzi , che risultano per la maggior parte inserite al successivo punto 13, sono state superate dalla riconduzione da parte di questo Ufficio dell'area in questione alla destinazione a verde agricolo E1 . In questo caso l'osservazione è accolta nel senso richiesto in subordine dall'osservante (zona E1) .

12)Secondo gruppo di Osservazioni (con parere favorevole successivo dell'U.T.C.)
Si condivide il parere dell'U.T.C., per le motivazioni espresse nella propria relazione, in merito alle osservazioni indicate con i numeri 45,53,71,129,190 e quindi si esprime parere favorevole al loro accoglimento.
Questo Ufficio deve preliminarmente rilevare che trattasi di osservazioni con vari contenuti differenti, come si vedrà nel successivo paragrafo dedicato alla trattazione delle singole osservazioni.

13)Terzo gruppo di Osservazioni (zona EC)
Si condivide la proposta del Progettista avanzata nel punto a della premessa alla relazione sulle osservazioni e si esprime parere favorevole , nelle forme specificate nel predetto punto a e con le precisazioni contenute nella relazione dell'U.T.C. , alle osservazioni indicate con i numeri 05, 08, 20, 33, 35, 43, 50, 63, 69, 100, 104, 105, 108, 109, 110, 111, 114, 119, 122, 124, 126, 149, 154, 157, 158, 159, 160, 163, 164, 169, 198.
Questo Ufficio si limita qui a ricordare quanto già più volte detto a proposito della riconduzione a verde agricolo E1 della contrada Rinazzi. Pertanto, per le osservazioni sopra elencate, il parere di questo Ufficio è che si debba fare riferimento per tutte le zone interessate , alla destinazione a verde agricolo (E1), anche per quelle zone ove attualmente sono previste attrezzature (Zone F 1. F2, F12 :osservazioni 108, 109, 111, 158,160,43,114, 137, 157, 150).

14)Quarto gruppo di osservazioni (legate alla proposta di modifica dell'art. 24 delle N.T.A. e del punto d della premessa della relazione del Progettista).
Si condivide la proposta del Progettista avanzata nel punto d della premessa e quella dell'U.T.C. in sede di deduzione all'osservazione n. 186 e si esprime parere favorevole con le condizioni e le precisazioni contenute nella relazione dell'U.T.C. alle osservazioni indicate con i numeri 14, 47, 48, 52, 54, 77, 86, 120, 151, 162, 167, 173, 195, 223.
Preliminarmente questo Ufficio deve precisare che la risposta dell'U.T.C. all'osservazione n. 186 riguarda un comma da introdurre dopo il 5° comma dell'art. 23 delle N.T.A. , mentre il titolo e le osservazioni qui richiamate (ad es. n. 47, 48, 52, 54, 77, 86, 120, 151, 162, 167, 173) fanno riferimento alla sostituzione del 3° comma dell'art. 24 delle medesime N.T.A., già trattata al superiore punto n. 5. Per questo Ufficio comunque vale quanto scritto ai precedenti punti n. 3, 4 e 5, sempre relativi al documento-emendamento n. 4 , che ci occupa.

15)Quinto gruppo di osservazioni (legate alla modifica dell'art. 20 delle N.T.A. proposta nella relazione dell'U.T.C.).
Si condivide la proposta dell'U.T.C. avanzata in sede di deduzione all'osservazione n. 13 e si esprime parere favorevole, con le condizioni e le precisazioni in essa contenute, alle osservazioni indicate con i numeri 13,93 e 155.
Per questo Ufficio vale quanto scritto al precedente punto n. 3 : quindi non viene condiviso l'inciso introdotto dall'U.T.C., mentre si condividono i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista.

16)Sesto gruppo di osservazioni (legate alla modifica dell'art. 23 delle N.T.A. proposta nella relazione dell'U.T.C.).
Si condivide la proposta dell'U.T.C. avanzata in sede di deduzione all'osservazione n. 07 e si esprime parere favorevole, con le condizioni e le precisazioni in essa contenute, alle osservazioni indicate con i numeri 07, 23, 186.
Per questo Ufficio vale sempre quanto scritto ai precedenti punti nn. 3, 4, 5 .

17)Settimo gruppo di Osservazioni (legate alla modifica dell'art. 42 delle N.T.A.)
Si condivide la proposta del Progettista e si esprime parere favorevole alla soluzione proposta per il problema sollevato con l'osservazione n. 74.
Questo Ufficio ha già trattato l'argomento al precedente punto n. 8.

18)Osservazioni varie su titolazioni d'area (Primo lotto) :
Si condivide la proposta del Progettista e dell'U.T.C. e si esprime parere favorevole , con le condizioni e le precisazioni contenute nella relazione, alle osservazioni indicate con i numeri 02, 12, 24, 26, 32, 49, 60, 61, 67, 70, 79, 88, 96, 128, 134, 135, 141, 146, 152, 161, 168, 188, 192, 207, 208, 209, 210, 211, 213, 215.
Per quanto riguarda le osservazioni relative ad immobili ricadenti entro la zona "F15 centro fieristico", già si è trattato l'argomento al principio della trattazione del documento-emendamento n. 4 che ci occupa.
L'osservazione n. 215 ricade nella zona "contrada Rinazzi", già trattata.
Per quanto riguarda le aree a rischio di esondazione, si ricorda che la normativa vigente su dette zone prevale sullo strumento urbanistico locale .

19)Osservazioni varie su titolazioni d'area (Secondo lotto)
Si condivide il parere contenuto nella relazione dell'U.T.C. e si esprime parere favorevole, con le condizioni e le precisazioni contenute nella relazione , alle osservazioni indicate con i numeri 62, 170, 177.

20)Osservazioni improprie
Si ritiene di condividere il parere del Progettista e quindi non si esprimono deduzioni alle osservazioni indicate con i numeri 10, 17, 29, 144, 184, 187, 220, 221, 225, in quanto le problematiche sollevate potranno trovare esame in sedi e tempi diversi da quelli della Variante.

21)Zone vincolate da disposizioni aventi carattere di legge
Si prende atto del parere del Progettista e della relazione dell'U.T.C. sulla titolazione urbanistica di alcune aree del territorio gravate da vincoli discendenti da disposizioni statali o regionali, aventi carattere di legge, quali ad esempio la tutela contro il rischio idrogeologico, le aree di rispetto cimiteriale.
Si considera, però, la titolazione datane come provvisoria, poiché, se dovessero intervenire modificazioni sul tipo ed estensione dei vincoli, si dovrà procedere, con le procedure di Legge e nel rispetto dell'impostazione generale di Piano, ad una revisione complessiva della destinazione urbanistica delle zone interessate. Ciò riguarda, in particolare, la materia sollevata anche con le osservazioni recanti il numero 09, 36, 46, 68, 82, 84, 95, 139, 174, 203, 204, 217.

Determinazioni dell'U.O. 3.4 sugli altri emendamenti (nn. 2,5 e 6):

Come si è già chiarito in principio del capitolo sulle osservazioni, oltre al documento-emendamento n. 4, di cui si è trattato qui sopra, ricomprendente anche gli emendamenti n. 1 e 3 , sono stati approvati con la delibera del C.C, n. 32/2004 di deduzione alle osservazioni, anche altri 3 emendamenti, recanti i numeri 2,5,6. Per comodità si riportano gli emendamenti, anche se già scritti all'inizio del presente Capitolo sulle osservazioni.

Emendamento n. 2 :
"Si esprime parere favorevole all'osservazione n. 225 nel senso che, pur prendendo atto della deduzione del Progettista sull'accoglibilità dell'istanza in sede di studio particolareggiato di dettaglio, si precisa che questo dovrà tenere conto , rispettandola, dell'esistenza dell'immobile oggetto di sanatoria edilizia."

Emendamento n. 5 :
"Si propone di esprimere parere favorevole all'osservazione indicata con il n. 9 , eliminando la previsione di zona V3 perché di dimensioni troppo limitate, e all'osservazione indicata con il n. 142, eliminando la previsione di zona P1 perché estremamente ridotta e priva di funzionalità."
Preliminarmente questo Ufficio rileva che l'emendamento n. 5 si pone in sovrapposizione, ma non in contraddizione, con il punto 21 del precedente documento-emendamento n. 4 che include anche l'osservazione n. 9.
Comunque, la zona oggetto dell'osservazione risulta sottoposta a rischio idraulico e pertanto questo Ufficio concorda con il Progettista e l'U.T.C. nel ritenere l'osservazione n. 9 non accoglibile.
Anche riguardo all'osservazione n. 142 , questo Ufficio concorda con Progettista ed U.T.C. nel ritenere l'osservazione non accoglibile.

Emendamento n. 6 :
"propone di votare parzialmente favorevole l'osservazione n. 22. Poiché una parte si trova incuneata tra due lotti , uno C2 e uno B2 quindi il triangolo delimitato come da planimetria allegata portarlo da F2 a C2".
Questo Ufficio concorda con le motivazioni del Progettista e con l'U.T.C. nel ritenere l'osservazione non accoglibile.

Determinazioni dell'U.O. 3.4 sulle osservazioni :
Si ricorda che quando l'osservazione risulta inclusa tra quelle dei punti di cui sopra, questo Ufficio la dichiarerà "Già enunciata al superiore punto ..." . Con la parola "trattata" si intende che questo Ufficio ha già trattato l'argomento oggetto dell'osservazione nei superiori punti ora discussi; con la parola "enunciata" si intende che l'osservazione risulta inserita nei superiori detti punti, ma non è stata trattata dall'Ufficio: in tal caso la deduzione di questo Ufficio viene esposta qui di seguito.
I numeri che seguono sono i numeri progressivi di ciascuna delle osservazioni trasmesse insieme a tutta la documentazione relativa al P.R.G. :

1) Risulta l'annotazione *"Presentata prima della decorrenza dei termini e sostituita dalla osservazione di cui al n. progressivo 116"*. Si farà quindi riferimento all'osservazione n, 116, già trattata al precedente punto n. 10 del documento-emendamento n. 4 ;
2) Già enunciata al precedente punto 18 del documento-emendamento n. 4 : questa osservazione richiama anche la n. 102 e la n. 103 , che invece sono state enunciate al punto 11 : comunque, questo Ufficio concorda con la parziale accoglibilità espressa dall'U.T.C. ;
3) Il progettista ha dichiarato l'osservazione non accoglibile in quanto contrastante con il dimensionamento residenziale del piano: il parere risulta condiviso dall'U.T.C. ed anche da questo Ufficio ;
4) Già enunciata al superiore punto 11 : questo Ufficio condivide l'accoglibilità espressa da Progettista, U.T.C. e C.C. ;
5) Già trattata al superiore punto 13 ;
6) Già enunciata al superiore punto 11 ; questo Ufficio concorda con il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;
7) Già trattata al superiore punto 16 ;
8) Già trattata al superiore punto 13 ;
9) Già enunciata al superiore punto 21 ; questo Ufficio condivide la non accoglibilità espressa da Progettista, U.T.C.

e C.C. .

10) Già enunciata al superiore punto 20 ; questo Ufficio condivide la non accoglibilità espressa da Progettista, U.T.C. e C.C. ;

11) Già enunciata al superiore punto 11 : si ricorda che ci si riporta all'osservazione n. 153 ;
sulle osservazioni relative all'art. 21 delle N.T.A. (n. 11, 125,147) , questo Ufficio ricorda che ha già trattato esplicitamente l'argomento all'osservazione n. 153, al superiore punto 9, condividendo il senso dell'osservazione n. 11 , e di quelle a risposta simile, ma cambiando il testo della risposta rispetto a quello formulato da Progettista e U.T.C. .

12) Già enunciata al superiore punto 18 ; questo Ufficio concorda con il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

13) Già trattata al superiore punto 15 ; è in riferimento alle osservazioni n. 93 e 155 ;

14) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista sulla non accoglibilità e non condivide il comma finale da aggiungere all'art. 24 delle N.T.A. per i motivi ampiamente trattati al superiore punto n. 3 relativo all'osservazione n. 186 ;

15) Già enunciata al superiore punto 11 ; questo Ufficio condivide l'accoglibilità espressa da Progettista, U.T.C. e C.C. ;

16) Già enunciata al superiore punto 11 ; questo Ufficio condivide l'accoglibilità espressa da Progettista, U.T.C. e C.C. ;

17) Già enunciata al superiore punto 20 ; questo Ufficio condivide la non accoglibilità espressa da Progettista, U.T.C. e C.C. ;

18) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

19) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

20) Già trattata al superiore punto 13 ;

21) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

22) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

23) Già trattata al superiore punto 16 ;

24) Già enunciata al superiore punto 18 : va assolutamente precisato che: nella tavola dell'U.T.C. "Deduzione alle osservazioni – visualizzazioni " la suddetta osservazione , insieme alla n. 170 ed alla n. 196, vedono la destinazione d'uso della zona interessata campita in arancione e corretta in rosso a pennarello come "D4" : in tutte e tre le dette osservazioni la deduzione dell'U.T.C. è che "si rileva un'errata classificazione del comparto , nel quale va ripristinata la titolazione "D4" anziché "F4" ". Si deduce dunque che , visto che l'U.T.C. parla di "ripristino" la destinazione di tale zona nel P.R.G. previgente avrebbe dovuto essere "D4" . Intanto l'autore dell'osservazione n. 24 scrive che il suo terreno era prima destinato a "mercato", ora a zona "C1" e ne chiede la trasformazione a "B3". L'autore dell'osservazione n. 170 nulla dice sulla previgente destinazione, ma dice che la destinazione del P.R.G. adottato è "C2" mentre lui vorrebbe costruire un capannone per vendite all'ingrosso di materiale fotografico e cornici, senza specificare peraltro la diversa destinazione d'uso richiesta. L'autore dell'osservazione n. 196 riferisce che prima il suo terreno era destinato a "zona F" , strade di P.R.G. e verde di rispetto Ferrovie" ed oggi nel P.R.G. in argomento risulta destinato a "verde agricolo" non considerando la costruzione ivi realizzata , mentre tutti gli altri terreni all'interno della zona delimitata dalla Via Diaz, dal prolungamento di via De Gasperi e dalla Ferrovia, vengono ora (nel P.R.G. adottato che ci occupa) destinati a zona "C1": per cui chiede che venga estesa anche al suo terreno la destinazione di zona "C1" . Non risulta legittimo, ad avviso di questo Ufficio cambiare la destinazione dell'intera zona in sede di deduzione a tre osservazioni, in quanto il P.R.G. in argomento è stato adottato e pubblicato con la destinazione della zona , in cui ricadono le tre osservazioni , a "C1" , tant'è che gli autori dell'osservazione n. 24 e della osservazione n. 196 parlano appunto di "C1" , mentre per errore l'autore dell'osservazione n. 170 parla di "C2". Tale zona risulta "C1" anche nelle tre tavole della localizzazione delle osservazioni . Pertanto la detta zona interessata va conservata "C1" per come pubblicato e per come noto alla cittadinanza : le osservazioni vanno quindi intese assolutamente disgiunte tra di loro, per come sono, e sono state descritte, e questo Ufficio non vede motivi per ritenerle accoglibili.

25) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

26) Già enunciata al superiore punto 18 : questo Ufficio condivide le motivazioni di parziale accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C.

27) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

28) L'osservazione n. 28 si rifà ad un progetto di strada del 1985 (cioè vecchio di 20 anni) attraverso la contrada Rinazzi: questo Ufficio, avendo prescritto il ristudio dell'intera zona che in atto rimane zona E1, non può non prescrivere (in difformità conseguenziale dal parere del Progettista e dell'U.T.C.) il ristudio all'interno dell'intera zona anche del suddetto progetto di strada .

29) Già enunciata al superiore punto 20 : questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

30) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

31) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

32) Già enunciata al superiore punto 18 , ed è in riferimento alle osservazioni n. 67 , 152, 161: questo Ufficio condivide la parziale accoglibilità espressa da Progettista e U.T.C. ;

33) Già trattata al superiore punto 13 ; secondo questo Ufficio, in base a quanto detto sopra, la zona in questione resta agricola (E1)

34) Già enunciata al superiore punto 11 : le deduzioni di Progettista, U.T.C. e C.C. fanno riferimento a quanto risposto all'osservazione n. 11 ; per questa osservazione, per questo Ufficio vale quanto scritto a proposito dell'osservazione n. 153 , e ricordato all'osservazione n. 11.

35) Già trattata al superiore punto 13 ;

36) Già enunciata al superiore punto 21 : questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

37) Già enunciata al superiore punto 21 : questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

38) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

39) Già enunciata al superiore punto 11 : questo Ufficio condivide l'accoglibilità espressa da Progettista e U.T.C.

40) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. ;

41) Già enunciata al superiore punto 11 : si fa riferimento anche all'analoga osservazione n. 39 : questo Ufficio condivide l' accoglibilità espressa da Progettista e U.T.C. ;

42) Già enunciata al superiore punto 11 : questo Ufficio condivide l'accoglibilità espressa da Progettista e U.T.C. ;

43) Già trattata al superiore punto 13 ;

44) Già enunciata al superiore punto 11 :

45) Già enunciata al superiore punto 12 ;

l'osservazione n. 45 è relativa ad un'area che comprende previsione di una rotatoria stradale:
questo Ufficio concorda con il Progettista , contrariamente all'U.T.C. ed al C.C. , nel non ritenere accoglibile in questa sede la variazione proposta in alternativa dalla Ditta, in quanto tale variazione alternativa presuppone tutta una serie di conseguenze non solo tecniche, ma di avvicinamento della strada ad altre costruzioni, variazione degli angoli delle bretelle della rotatoria, ecc. , che a prima vista appaiono di difficoltosa realizzazione. Ciò non esclude che in sede di Progettazione esecutiva, qualora ciò sia facilmente fattibile , si possano trovare, nel realizzare la rotatoria prevista dal P.R.G. in argomento, soluzioni più vicine alle proposte effettuate dalla Ditta osservante, o comunque ad essa più favorevoli, e sempre che non risultino di maggior danno ad altre Ditte, che per l'appunto non hanno presentato, in relazione alle previsioni attuali del P.R.G., alcuna osservazione.

46) Già trattata al superiore punto 21 ;

47) Questo Ufficio condivide il parere del progettista e dell'U.T.C. La materia risulta comunque già trattata al superiore punto 5 , nonché al punto 14 ;

48) Questo Ufficio condivide il parere del progettista e dell'U.T.C. La materia risulta comunque già trattata al superiore punto 5 , nonché al punto 14 ;

49) Già enunciata al superiore punto 18 : questo Ufficio condivide il parere del progettista e dell'U.T.C. ;

50) Già trattata al superiore punto 13 ;

51) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

52) La materia risulta già trattata al superiore punto 5, nonché al 14 ;

53) Già enunciata al superiore punto 12 :

l'osservazione n. 53 presuppone per il Progettista l'aggiunta di un comma alla fine dell'art. 30 delle N.T.A. e l'argomento fa riferimento anche all'osservazione n. 230, trattata al punto n. 11, ed anche alla n. 70, trattata al punto n. 18. Sull'argomento questo Ufficio non concorda con il Progettista nell'introduzione di tale comma aggiuntivo che peraltro non presenta caratteristiche di certezza del diritto, ma concorda invece con l'U.T.C. nel ritenere superate le osservazioni relative a quelle aree che erano destinate a zona D2 nel previgente P.R.G. e che vedono confermata dal nuovo P.R.G. in argomento, la predetta destinazione: tali aree per effetto dell'accoglimento dell'osservazione n. 230 vengono destinate a zona D3 con conseguente caduta delle relative osservazioni, per come espresso dall'U.T.C..

54) Già trattata al superiore punto 14 ;

55) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

56) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

57) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

58) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

59) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

60) Già enunciata al superiore punto 18 : questo Ufficio condivide le motivazioni di parziale accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

61) Già enunciata al superiore punto 18 ; questo Ufficio condivide le motivazioni di parziale accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

62) Già enunciata al superiore punto 19 ; questo Ufficio condivide la parziale accoglibilità espressa dall'U.T.C. nella misura in cui viene definito l'isolato così come delimitato nella parte campita in arancione dall'U.T.C. nella "visualizzazione" ;

63) Già trattata al superiore punto 13 ;

64) Già enunciata al superiore punto 11 : il Progettista ha concluso testualmente *"L'osservazione pertanto non è giustificata"*, nel senso che *"la modalità d'intervento specificata nella Variante ("restauro") si accorda perfettamente con le considerazioni espresse dal ricorrente"*, l'U.T.C. ha condiviso il parere del Progettista e questo Ufficio concorda con entrambi.

65) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

66) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

67) Già enunciata al superiore punto 18 ; questo Ufficio condivide le motivazioni di parziale accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. , ricordando sempre che la perimetrazione delle aree a rischio idraulico all'interno del "Piano di bacino per l'assetto idrogeologico" prevale in generale sulla normativa degli strumenti urbanistici locali .

68) Già enunciata al superiore punto 21 : questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

69) Già trattata al superiore punto 13 per quanto riguarda la questione "zona EC" ; per il resto dell'osservazione , questo Ufficio condivide il parere dell'U.T.C. .

70) Risulta trattata dal citato documento-emendamento n. 4 del C.C. al superiore punto n. 18 , ma richiama anche l'osservazione n. 53, che invece risulta enunciata al superiore punto n. 12 , la quale a sua volta richiama l'osservazione n. 230 , la quale risulta invece enunciata al superiore punto n. 11 , Sull'argomento questo Ufficio nulla ha da rilevare sulla deduzione di Progettista e U.T.C. all'osservazione n. 230 , e conseguentemente nulla rileva sulla trasformazione a zona D3 di quelle aree destinate a zona D2 nel P.R.G. previgente e confermate nella variante generale in argomento ; le altre zone D3 che non hanno questa doppia caratteristica restano D2 Per quanto riguarda la risposta dell'U.T.C. relativa alla superficie minima da lottizzare va intesa e precisata nel senso che se una zona D2 diventa D3, allora ne assume i parametri, e l'area d'intervento diventa quella di cui all'art. 31 delle N.T.A. (10.000 mq.) altrimenti, se resta D2, resta con i parametri di cui all'art. 30 delle N.T.A. della zona D2, per cui l'area d'intervento è fissata in almeno 20.000 mq. .

71) Già enunciata al superiore punto 12 ; l'osservazione n. 71 viene dichiarata non accoglibile dal Progettista, come osservazione al P.R.G. : un'osservazione di contenuto analogo risulta presentata dalla medesima Ditta in seguito alla pubblicazione delle Prescrizioni Esecutive della località Cannemasche (è l'unica osservazione a dette prescrizioni esecutive e risulta conservata nello stesso fascicoletto dell'osservazione n. 71 al P.R.G. col prot. Pres. Cons. n. 302 del 18/7/03) e per questa il Progettista ha invece dichiarato l'accoglibilità nella sua lettera del 29/9/2003 indirizzata all'Assessore all'Urbanistica del Comune di Canicatti , iscritta al Prot.Gen. del Comune al n. 35750 del 03/10/2003 ed al Prot. dell'U.T.C. n. 6477 del 07/10/03: tale contraddizione è stata rilevata dall'U.T.C. nel proprio parere sull'osservazione n. 71 al P.R.G. che è stata dichiarata accoglibile dall'U.T.C. stesso . Questo Ufficio concorda con il parere dell'U.T.C. a condizione che le aree soggette ad esproprio ricadano sì al limite, ma sempre, per come previsto dal P.R.G. in argomento, interamente entro la proprietà della Ditta osservante, senza coinvolgimento di terzi, in atto non interessati.

72) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

73) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

74) Già trattata al superiore punto 8 ;

75) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

76) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

77) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

78) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del progettista e dell'U.T.C. ;

79) Preliminarmente si deve rilevare che l'U.T.C. nella propria deduzione fa riferimento al punto "F" della Premessa. Ora in tutta la trattazione delle osservazioni per "Premessa" si è sempre coerentemente inteso la "Premessa" nella "Relazione sulle Osservazioni" del Progettista: tuttavia questa si ferma al punto "E" : deve perciò ritenersi un errore di stampa. Comunque si specifica che questo Ufficio condivide il parere espresso da Progettista ed U.T.C. .

80) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;

81) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;

82) Già enunciata al superiore punto 21 ; questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;

83) Già enunciata al superiore punto 11 : questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

84) Già enunciata al superiore punto 21 ; questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;

85) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;

86) Questo Ufficio condivide le motivazioni di parziale accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;

87) Già enunciata al superiore punto 11 : si puntualizza che l'U.T.C. , contrariamente al parere del Progettista, ha, con i motivi enunciati, dichiarato l'osservazione non accoglibile , e questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità dell'U.T.C. .

88) Per quanto riguarda l'osservazione n. 88 , la questione è stata trattata al superiore punto 9, osservazione n. 194 , modifiche alle N.T.A., art. 33 , con parere negativo di questo Ufficio.

89) Questo Ufficio condivide l'accoglibilità espressa da Progettista, U.T.C. e C.C. ;

90) Questo Ufficio condivide il parere di Progettista e U.T.C. .

91) Questo Ufficio condivide il parere di Progettista e U.T.C. .

92) Questo Ufficio condivide il parere di Progettista e U.T.C. .

93) Già trattata al superiore punto 15 , insieme con le osservazioni n. 13 e 155 ;

94) Questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità espresse da Progettista e U.T.C. .

95) Già enunciata al superiore punto 21 : questo Ufficio nel condividere i pareri di Progettista e U.T.C. ritiene l'osservazione non accoglibile e ricorda che in atto spetta alla responsabilità comunale la chiusura definitiva , positiva o negativa, delle pratiche della sanatoria edilizia del 1985.

96) Questo Ufficio condivide l' accoglibilità a condizione espressa da Progettista e confermata dall'U.T.C. : ferma restando la permanenza della rete viaria prevista, tuttavia, la superficie già prevista,dalla zonizzazione del P.R.G. adottato, per il parcheggio pubblico , potrà essere articolata, anche su più livelli, in relazione alle soluzioni tecniche che verranno redatte, ed approvate, in sede di Piano di Lottizzazione ;

97) L'allargamento della strada oggetto dell'osservazione rientra nelle finalità generali di ammodernamento proposte dal P.R.G. e pertanto questo Ufficio non vede validi motivi per non prevedere l'allargamento della strada medesima ;

98) Risulta identica alla successiva n. 138 : questo Ufficio condivide le motivazioni di non accoglibilità del Progettista e dell' U.T.C. .

99) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. .

100) Questa osservazione richiama la n. 50 : l'argomento risulta già trattato al superiore punto 13 (Contrada "Rinazzi").

101) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e quello dell'U.T.C. : quest'ultimo con l'inserimento della parola *"si ritiene"* prima della parola *"debba"* . Ciò però purchè venga valutata dall'U.T.C. l'effettiva funzionalità della restante parte destinata a "S1" .Per quanto riguarda la sostituzione del 3° comma dell'art. 24 delle N.T.A., l'argomento risulta già trattato al precedente punto n. 5. A questa osservazione risultano collegate dall'UTC anche le osservazioni n. 151,162,167,173. Sono coinvolte anche le osservazioni 47 e 52. Questa osservazione è in riferimento con la n. 2 e con la n. 103 . Questo Ufficio concorda con la parziale accoglibilità espressa dall'U.T.C. ;

102) Questa osservazione è in riferimento con la n. 2 e con la n. 103 . Questo Ufficio concorda con la parziale accoglibilità espressa dall'U.T.C. ;

103) Questa osservazione è in riferimento con la n. 2 e con la n. 102 . Questo Ufficio concorda con la parziale accoglibilità espressa dall'U.T.C. ;

104) Questa osservazione ha riferimento con la n. 105 . L'osservazione è stata già trattata al superiore punto 13 (Contrada Rinazzi) ;

105) Questa osservazione è in riferimento con la n. 104 . L'osservazione è già stata trattata al superiore punto 13 ;

106) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

107) Questo Ufficio condivide il parere del progettista e dell'U.T.C. ;

108) Questa osservazione è in riferimento anche alla n. 109 e alla n. 111 ; questo Ufficio ha già trattato l'osservazione al superiore punto 13 ;

109) Questa osservazione è in riferimento anche alla n. 108 ed alla n. 111 : questo Ufficio ha già trattato l'osservazione al superiore punto 13 ;

110) Questo Ufficio ha già trattato l'osservazione al superiore punto 13 ;

111) Questa osservazione è in riferimento anche con la n. 108 e con la n. 109 ; questo Ufficio ha già trattato l'osservazione al superiore punto 13 ;

112) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

113) Quest'osservazione risulta enunciata al superiore punto 11 : questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

114) Quest'osservazione è in riferimento con la n. 43 : è stata già trattata al superiore punto 13 ;

115) L'osservazione risulta già enunciata al n. 11 : questo Ufficio condivide il parere dell'U.T.C. ;

116) L'osservazione risulta già trattata al superiore punto 10 ;

117) Già trattata esplicitamente al superiore punto 11 : questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. con le previsioni sopra precisate ;

118) E' in riferimento anche con la n. 69 : questo Ufficio condivide il parere dell'U.T.C. ;

119) Già trattata al superiore punto 13 ;

120) Questo Ufficio condivide il parere dell'U.T.C. con le precisazioni specificate al superiore punto 5 riguardo alla modifica del III c. dell'art. 24 delle N.T.A. (punto "D" della Premessa nella Relazione sulle osservazioni,a firma del Progettista) ;

121) Questo Ufficio condivide il parere dell'U.T.C. ;

122) Già trattata al superiore punto 13 ;

123) Risulta enunciata al superiore punto 11 : questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

124) Già trattata al superiore punto 13 ;

125) Risulta in riferimento anche con la n. 147, e con un riferimento nelle deduzioni dell'U.T.C. all'osservazione n. 11 : tutte e tre le osservazioni risultano enunciate al superiore punto 11 ; questo Ufficio si riporta a quanto espresso al punto 9 riguardo l'osservazione n. 153 , e a quanto riportato all'osservazione n. 11 , che a sua volta richiamava la n. 125 e la n. 147 ;

126) Già trattata al superiore punto 13 ;

127) Risulta enunciata al superiore punto 11 : non appare ben riassunta la richiesta , in quanto in realtà l'osservante chiede che la zona , in atto agricola , con attività agrituristica, *"sia destinata ad attrezzature ricettive e ricreative dove sia consentito anche realizzare attrezzature di tipo agrituristiche "* e conclude poi con la richiesta di *"inserimento con i parametri e di rapporto di copertura previsti dall'art. 27 delle N.T.A. per le zone V3"* .

Le zone V3 sono destinate ad attrezzature sportive . Preliminarmente quindi va evitata la commistione tra la richiesta di destinare la zona ad "attrezzature ricettive e ricreative", tra cui rientrano, in generale, ad es. alberghi, ristoranti, cinema, ecc., e la richiesta di destinare la zona ad "attrezzature sportive": ciò precisato, si ritiene accoglibile, così come è stata accolta dal Progettista, la richiesta di destinare a zona V3 l'area colorata in giallo sul catastale : comunque, la normativa sulla zona V3 sarà appunto quella delle zone V3 .

128) Risulta enunciata al superiore punto 18 ; questo Ufficio condivide le deduzioni del Progettista ;

129) Risulta enunciata al superiore punto 12 : questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista in quanto l'accoglimento renderebbe tortuosa la geometria stradale della zona l'area eliminando il triangolo stradale previsto dal P.R.G. e soffocando la viabilità;

130) Risulta enunciata al superiore punto 11 : questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

131) Risulta enunciata al superiore punto 11 : questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

132) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

133) Risulta enunciata al superiore punto 11 : questo Ufficio può condividere l'accoglibilità dell'osservazione secondo i pareri del Progettista e dell'U.T.C. dato l' accertamento definitivo della sanatoria per come dichiarato

nell'osservazione ;

134) Questo Ufficio condivide il parere dell'U.T.C. ;

135) Risulta enunciata al superiore punto 18 : questo Ufficio condivide il parere dell'U.T.C. ;

136) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

137) Risulta trattata al superiore punto 11 ; è in riferimento anche con la n. 157, che invece è tratta al superiore punto 13 ;

138) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

139) Risulta enunciata al superiore punto 21 : Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

140) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

141) Già enunciata al superiore punto 18 : questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

142) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

143) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

144) Risulta enunciata al superiore punto 20 : questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

145) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

146) Risulta enunciata al superiore punto 18 : questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

147) Questo Ufficio esprime le stesse considerazioni di cui alle osservazioni n. 11 e 125 ;

148) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

149) Risulta trattata al precedente punto 13 (Contrada Rinazzi);

150) Risulta enunciata al superiore punto 11 : se la zona non va titolata F13 perché è fuori dall'area di pertinenza dell'ex colonia, e ricade nelle zone della Contrada Rinazzi (prima C4 e poi EC) è da considerarsi zona E1 ;

151) Risulta enunciata al superiore punto 14 , ed è in riferimento anche con l'osservazione n. 101: l'osservazione così come proposta , non risulta per questo Ufficio accoglibile, in accordo con le deduzioni del Progettista ; per quanto rilevato dall'U.T.C., la materia risulta già trattata al superiore punto 5, nonché al 14 stesso.

152) Risulta enunciata al superiore punto 18 ed è in riferimento con le osservazioni n. 32,67,161: questo Ufficio condivide la parziale accoglibilità espressa dal Progettista e dall'U.T.C. , ricordando quanto precisato in riscontro all'osservazione n. 67 ;

153) Tutta l'osservazione n. 153, contenente a sua volta una lunghissima serie di sotto-osservazioni, è stata completamente trattata al superiore punto 9 ;

154) Risulta già trattata al superiore punto 13 (Contrada Rinazzi) ;

155) Già trattata al superiore punto 15, insieme con le osservazioni n. 13 e 93 ;

156) Questo Ufficio condivide il parere di Progettista ed U.T.C. ;

157) Risulta trattata al punto 13 ed è in riferimento con l'osservazione n. 137 , trattata invece al superiore punto 11 ; viene accolta quindi da questo Ufficio la richiesta in subordine nell'osservazione stessa ;

158) Risulta già tratta al superiore punto 13 ed è in riferimento anche all'osservazione n. 160;

159) Risulta già trattata al superiore punto 13 (Contrada Rinazzi) ;

160) Risulta già trattata al superiore punto 13 (Contrada Rinazzi) ;

161) Risulta già enunciata al superiore punto 18 ed è in riferimento alle osservazioni n.32,67, 152 : questo Ufficio condivide la parziale accoglibilità espressa dal Progettista e dall'U.T.C. , ricordando quanto precisato in riscontro all'osservazione n. 67 ;

162) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. nel ritenere l'osservazione non accoglibile per la modifica di destinazione di comparto da V3 ed S2 a C1 . Per quanto riguarda la modifica del terzo comma dell'art. 24 delle N.T.A., questo Ufficio ha già trattato l'argomento al superiore punto 5 ;

163) Risulta già trattata al superiore punto 13 ;

164) Risulta già trattata al superiore punto 13 ;

165) Questo Ufficio condivide la non accoglibilità espressa dal Progettista e dall'U.T.C. ;

166) Questo Ufficio condivide la non accoglibilità espressa dal Progettista e dall'U.T.C. ;

167) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. nel ritenere l'osservazione non accoglibile per la modifica di destinazione di comparto da C2 a C1 ; per quanto riguarda la proposta di modifica del terzo comma dell'art. 24 delle N.T.A. , essa è già stata tratta ai superiori punti 3,4, 5 e 6 ;

168) Risulta enunciata al superiore punto 18 , ma risulta già trattata al superiore punto 1 , con la condivisione del parere del Progettista e dell'U.T.C.;

169) Risulta già tratta al superiore punto 13 ;

170) Per quanto detto all'osservazione n. 24 , l'osservazione non si ritiene accoglibile, e l'area in oggetto resta "C1" ;

171) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;

172) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;

173) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. nel ritenere l'osservazione non accoglibile per la modifica di destinazione di comparto da "S1" a "Br": per il III c. dell'art. 24 delle N.T.A. vedasi i superiori punti 3,4, 5 e 6 ;

174) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;

175) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;

176) Questo Ufficio condivide il parere del Progettista e dell'U.T.C. ;

177) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e non quello dell'U.T.C. L'accoglimento prospettato dall'U.T.C. impedirebbe la realizzazione della stradella prevista a servizio o comunque accanto

all'Istituto Scolastico , alle spalle del fabbricato di proprietà Lupo – Lo Giudice ;
178) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
179) Questo Ufficio condivide l'accoglibilità espressa dal progettista e dall'U.T.C. ;
180) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
181) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
182) Già enunciata al superiore punto 11. Questo Ufficio condivide il parere di accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C., che non incide sulla sanabilità o meno del fabbricato ;
183) Già enunciata al superiore punto 11. Questo Ufficio condivide il parere di accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C., che non incide sulla sanabilità o meno del fabbricato ;
184) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
185) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
186) Già trattata al superiore punto16 e per esteso alla fine del punto 3 : ricade sotto la responsabilità tecnica dell'U.T.C. accertare se l'area di proprietà del ricorrente presenta la possibilità di costruzione con concessione singola, anziché P.d.L. ;
187) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
188) Già enunciata al superiore punto 18 .Questo Ufficio condivide il parere di parziale accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. con le limitazioni di quest'ultimo;
189) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
190) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista : infatti vi è notevole differenza tra uno spazio verde riservato a privati ed uno spazio a verde pubblico a beneficio della cittadinanza;
191) Questo Ufficio condivide il parere di accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
192) Questo Ufficio condivide il parere di parziale accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C.
193) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
194) Le numerose osservazioni contenute nell'osservazione n. 194 sono state trattate al superiore punto 9 ;
195) Questo Ufficio condivide il parere di parziale accoglibilità nella forma espressa dal Progettista ;
196) In riferimento anche alla n. 24 ed alla n. 170 .Già trattata all'osservazione n. 24 ;
197) Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
198) Già trattata al superiore punto 13 (contrada Rinazzi) ;
199) Già trattata al superiore punto enunciata al superiore punto 11 : questo Ufficio condivide il parere di parziale accoglibilità espresso dal Progettista ;
200) Questo Ufficio condivide il parere di accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. limitato all'inserimento in cartografia ;
201) Già trattata al superiore punto 10 ;
202) Risulta già enunciata al superiore punto 11 : Questo Ufficio condivide il parere di accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
203) Risulta già enunciata al superiore punto 21 : Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
204) Risulta già enunciata al superiore punto 21 : Questo Ufficio condivide il parere di non accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. ;
205) Risulta già enunciata al superiore punto 11 : Questo Ufficio condivide il parere di accoglibilità del Progettista e dell'U.T.C. con le limitazioni di quest'ultimo ;
206) Il progettista richiama per la deduzione , la risposta all'osservazione n. 194 . Ma su questa già questo Ufficio si è pronunciato al superiore punto 9 : e ciò vale anche per la presente osservazione ;
207) Risulta già enunciata al superiore punto 18 : questo Ufficio condivide il parere di parziale accoglibilità espresso dal Progettista e dall'U.T.C. ;
208) Risulta già enunciata al superiore punto 18 : questo Ufficio condivide il parere di parziale accoglibilità espresso dal Progettista e dall'U.T.C. ;
209) Risulta già enunciata al superiore punto 18 : questo Ufficio condivide il parere di parziale accoglibilità espresso dal Progettista e dall'U.T.C. ;
210) Risulta enunciata al superiore punto 18 , ma risulta già trattata al superiore punto 1 , con la condivisione del parere del Progettista e dell'U.T.C.;
211) Risulta enunciata al superiore punto 18 , ma risulta già trattata al superiore punto 1 , con la condivisione del parere del Progettista e dell'U.T.C.;
212) Risulta enunciata al superiore punto 18 , ma risulta già trattata al superiore punto 1 , con la condivisione del parere del Progettista e dell'U.T.C.;
213) Risulta enunciata al superiore punto 18 , ma risulta già trattata al superiore punto 1 , con la condivisione del parere del Progettista e dell'U.T.C.;
214) Questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;
215) Risulta enunciata al superiore punto 18 , ma in realtà si riferisce alla contrada Rinazzi, già trattata al superiore punto 13 ;
216) Questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;
217) Risulta enunciata al superiore punto 21 : questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;
218) Questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

219) Questo Ufficio condivide i motivi di accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

220) Risulta enunciata al superiore punto 20 . Questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

221) Risulta enunciata al superiore punto 20 .Questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

222) Questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dall'U.T.C. ;

223) Risulta enunciata al superiore punto 14 .L'osservazione 223 viene nell'elenco delle osservazioni posta dopo la n. 225 : ha un riferimento anche con la n. 48 : questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

224) Risulta enunciata al superiore punto 11 . Questo Ufficio condivide i motivi di accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

225) Risulta enunciata al superiore punto 20 . Questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

226) Questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

227) Probabilmente il rilievo dell'U.T.C. riguardo la visualizzazione va inteso che l'osservazione n. 227 è invece indicata sulla tavola n. 15 col n. 228 e viceversa. Questo Ufficio ritiene che se il Progettista in sede di pianificazione ha destinato a zona C2 , zone che nel previgente P.R.G. erano destinate B3, evidentemente lo ha fatto in accordo e con la verifica delle disposizioni del D.M. 1444 del 2 aprile 1968 : pertanto non appare congruo il cambiamento generalizzato, in occasione di deduzione ad una osservazione, di tutte le zone che nel precedente P.R.G. erano "B3" e nell'attuale sono state classificate C2 . Pertanto l'osservazione in questa sede non appare accoglibile . Il Comune tuttavia potrà analiticamente verificare dette zone ed eventualmente proporre opportuna variante ove legittima ;

228) Poiché l'area in oggetto è destinata nel P.R.G. ad impianti ferroviari, questo Ufficio non ritiene in questa sede accoglibile l'osservazione. Il Comune tuttavia dopo opportune verifiche sulle reali esigenze riguardanti la permanenza di aree a destinazione ferroviaria, in accordo con la R.F.I. , potrà procedere ad opportuna variante .

229) Salvo il controllo definitivo sull'errore materiale, come dedotto dal Progettista, questo Ufficio condivide i motivi di accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

230) Questo Ufficio condivide i motivi di accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

231) Questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

232) Questo Ufficio condivide i motivi di non accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

233) Questo Ufficio condivide i motivi e le condizioni di accoglibilità espressi dal Progettista e dall'U.T.C. ;

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto fin qui esposto, questa U.O. 3.4 del Servizio 3 ritiene condivisibile il P.R.G. , in argomento, con le prescrizioni, condizioni e considerazioni soprariportate, fatto salvo il parere che sarà reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica">>;

VISTA la nota prot.n.71 del 14.12.2005, con la quale l'U.O. 3.4./DRU ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica la proposta di parere n. 5 del 14.12.2005, sulle Prescrizioni Esecutive relative al Centro storico, Zona D1, Zona D2, Zona F11 (appendice alla proposta di parere sul Piano in oggetto n. 2 del 05.08.2005) che qui di seguito parzialmente si trascrive:

"<<

Istruttoria Amministrativa:

Il presente parere costituisce appendice al parere, della scrivente U.O. 3.4 , n. 2 del 05/08/2005 , formulato sul P.R.G. e R.E. del Comune di Canicattì.

E' utile ricordare che con nota n. 15443 del 24.05.2004, assunta in pari data al protocollo di questo Assessorato al n. 33694, il Comune di Canicattì ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi al P.R.G., P.E. e R.E., adottati con deliberazione consiliare n. 41 del 5-6.07.2002.

Il piano risulta redatto dal Prof. Ing. Arch. Giuseppe Trombino, corredato dallo studio geologico redatto dai Dott. Geologi Angelo Mulone e Salvatore Vinci , e dallo studio agricolo-forestale a firma del Dott. Agronomo Antonino Terrasi.

Le zone per cui è stata trasmessa la progettazione di prescrizione esecutiva, risultano le seguenti:

a) le parti del centro storico da sottoporre ad interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ;

b) uno stralcio della zona industriale "D1" , in contrada "Cannemaschi";

c) uno stralcio della zona "D2" artigianale , in contrada "S. Anna – Bastianella";

d) le aree destinate a zona "F11" attrezzatura (sportiva) in contrada "Acquanova – Rovitelli" ;

...Omissis...

RELAZIONE SULLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE

PRESCRIZIONI ESECUTIVE RELATIVE AL CENTRO STORICO

Cenni storici sul Comune di Canicattì

Si ritiene utile, dato l'argomento, rappresentare nuovamente la storia del Comune di Canicattì già riportata nel parere n. 2/2005 di questa U.O. 3.4 sull'intero P.R.G.

La storia urbana di Canicattì, malgrado l'esiguità delle fonti storiche documentarie, può essere ricostruita attraverso alcuni manufatti residui che consentono di fissare dei capisaldi significativi nella descrizione dell'evoluzione urbana del centro.
Resti di età bizantina sparsi nel territorio circostante, la cui presenza era già annotata da Vito Amico nel XVIII secolo, testimoniano la presenza di alcune comunità stabilmente insediate nei pressi dell'attuale centro di Canicattì. Citato da Edrisi nel Libro di Ruggero nel secolo XII come al-Qattà (letteralmente,"tagliatore di pietre") Canicattì dovette costituire, per i conquistatori musulmani, un valido fortilizio di controllo territoriale costruito, per ragioni strategico-difensive e di colonizzazione agricola, al centro di un importante nodo stradale, su di un poggio naturale circondato da un torrente (probabilmente "handag attiri", fossato di fango, toponimo che è usato in una carta geografica della Sicilia del periodo saraceno).
Conquistato dai Normanni nel 1069 o, più realisticamente, secondo alcuni autori nel 1087, il borgo di Canicattì, con il suo Castello, conserva la primitiva valenza di controllo territoriale anche sotto i nuovi conquistatori; a dire dell'Amico, il borgo figura nel XIV secolo di proprietà di un certo Luca Formoso di Agrigento.
Questi si schierò a fianco di Andrea Chiaramonte, signore di Girgenti, contro Re Martino in una ribellione del 1393. Condannato al carcere da quest'ultimo, Luca Formoso fu privato del possesso della signoria di Canicattì , che passò, come si evince dai censi di re Martino del 1408, sotto il controllo di Salvatore Fulco Palmeri, componente di una nobile famiglia di Naro.
E' probabile che in questo periodo, XIV-XV secolo, il centro urbano di Canicattì fosse composto dal nucleo abitato posto ad ovest del castello, al di la del torrente S. Diego, denominato Borgalino, nome derivante verosimilmente dalle esigue dimensioni del borgo.
Nel 1448, o nel 1453 secondo l'Amico, il borgo di Canicattì viene venduto dai Palmeri ad Andrea de Crescenzi il quale, nel 1467, chiede ed ottiene dal vicerè Ximenes la "licentia populandi", cioè la facoltà di espandere i confini del centro abitato: nel documento relativo, che porta la data del 3 febbraio 1467, il centro urbano viene denominato Handicattini.
A tale data si può quindi far risalire la prima trasformazione urbana sistematica e storicamente documentata di Canicattì. Si può immaginare, in mancanza di fonti descrittive certe, che la crescita del borgo sia avvenuta sia per saturazione di aree libere sia per aggiunte successive di nuovi isolati a quelli fino ad allora esistenti. Naturalmente si ebbe un ampliamento del vecchio quartiere Borgalino, sia verso monte che verso valle, per cui all'impianto trecentesco costituito da comparti irregolari a corte solcati da infiniti vicoli e cortili, si vennero ad aggiungere altri comparti edilizi, anch'essi di forma irregolare, che accrebbero la superficie urbanizzata del borgo.
Nei secoli XVI e XVII Canicattì ricevette un ulteriore impulso urbanistico ed edilizio ad opera della famiglia Bonanno alla quale, nel 1507, era pervenuta la signoria del luogo per matrimonio contratto con la famiglia De Crescenzi. In particolare, favorendo l'insediamento degli ordini religiosi dei Francescani, dei Carmelitani, dei Domenicani, dei Benedettini e dei Minori Osservanti, e realizzando nel contempo alcune opere pubbliche, i Bonanno contribuirono ad accrescere il centro abitato di Canicattì incrementando, altresì, non poco, le attività commerciali.
Nel 1569, secondo alcuni documenti conservati presso l'archivio comunale, esistevano a Canicattì 383 case abitate, 75 disabitate e circa 1500 abitanti. Nel 1609 venne edificata la casa dei Predicatori Domenicani mentre, nel 1633, i Minori Osservanti costruirono il loro convento con annessa la chiesa di S. Spirito nella estrema parte settentrionale dell'abitato. Nel 1650 sorse il monastero benedettino, oggi ubicato quasi al centro dell'abitato ma originariamente posto, come gli altri complessi conventuali, ai margini della città.
I Francescani si erano stabiliti a sud del castello già nel 1554 - o nel XVII secolo secondo l'Amico.
La localizzazione dei nuovi complessi conventuali ai margini dell'abitato determinò la costituzione di nuovi poli di aggregazione urbana per lo sviluppo di nuovi quartieri abitativi.
L'espansione urbana, promossa in particolare dal principe Giacomo I Bonanno nella prima metà del XVII secolo, fu realizzata ricorrendo ad impianti a scacchiera con comparti regolari e strade rettilinee secondo la cultura urbanistica seicentesca. Anche nei nuovi impianti seicenteschi però rimangono tracce evidenti della passata cultura islamica nella presenza della fitta trama di vicoli e cortili che non di rado rompono la regolarità geometrica degli isolati.
L'espansione urbana di Canicattì venne sostenuta anche con alcuni interventi di pubblica utilità; dopo avere infatti ricostruito, sul sito del vecchio fortilizio, la propria dimora, il principe Giacomo I Bonanno diede corso alla sistemazione delle due piazze urbane facendone dei veri e propri poli commerciali attorno ai quali strutturare la città. Sia l'attuale piazza IV Novembre, già denominata piazza Grande o "della foglia" per il commercio delle verdure che vi si svolgeva, sia l'attuale piazza Roma del vecchio quartiere Borgalino, vennero risistemate ed arredate con due grandi fontane, i resti di una delle quali si conservano sul prospetto della torre campanaria della chiesa del Purgatorio.
Un'altra fonte monumentale fu edificata in contrada Acquanova. Tale fonte era raggiungibile attraverso una nuova ampia strada alberata, tracciata in direzione di Naro, l'attuale corso Umberto, che individuò una nuova direttrice di espansione, lungo la quale si strutturò la parte bassa della città. Alla prima metà del XVII secolo risale la costruzione dell'Ospedale dei *SS.Filippo e Giacomo e delle chiese di S.Diego e S.Sebastiano mentre al Duca Giacomo II si deve la costruzione, iniziata* nel 1663, della Chiesa della Badia.
Nel XVII e XVIII secolo, quindi, si svilupparono i quartieri a sud del convento dei Minori Osservanti ed attorno al complesso dei Domenicani, fra loro collegati da un altro quartiere sorto, dopo il 1650, attorno alla Badia. Col decreto del 1806, emanato dal Re Ferdinando di Borbone, e con l'approvazione della Costituzione del 1812 da parte del Parlamento siciliano, cadevano i privilegi feudali e diminuiva l'influenza dei Bonanno sulla vita della cittadina. Nel 1819 la baronia veniva ceduta dai Bonanno al barone di Gebbiarossa, Gabriele Chiaramonte Bordonaro; lo stesso castello, un tempo simbolo del potere, cambiava destinazione d'uso e veniva utilizzato prima come lazzaretto, in occasione dell'epidemia di colera del 1837, poi come carcere fino al 1861, anno in cui fu abbandonato perché fatiscente.
Il XIX secolo è il secolo dei grandi interventi territoriali: interventi che contribuirono a ridefinire la morfologia urbana verso sud e verso est. Nel 1838, con la realizzazione della strada Racalmuto-Canicatti-Caltanisssetta, venne ricoperto il vallone S.Diego e venne dato inizio ad una nuova espansione urbana a sud del vecchio castello, lungo l'attuale via Battisti.
Nel 1869 si inizia a costruire il Cimitero in contrada Costa Piccola; fino al 1874, data in cui fu aperto, le inumazioni avvenivano nelle cripte, o in casi di necessità, come era avvenuto in occasione dell'epidemia di colera, nella Selva del

convento dei Frati Minori (annessa alla Chiesa dello Spirito Santo). Nasceva nel 1873 l'Ospedale Civile, sistemato nell'ex monastero attiguo alla Chiesa di S.Francesco.

Nel 1876 veniva trasferito il Municipio dalla vecchia sede di piazza Maggiore, di fronte alla Chiesa di S.Rosalia, nella nuova sede iniziata a costruire nel 1870 alle spalle della Chiesa di S.Diego.

Con l'inaugurazione della linea ferrata Caltanissetta-Canicatti (1876) e successivamente della Canicatti-Favarotta e della Aragona Caldare-Canicatti bivio (1880), il centro di Canicatti riassume e rafforza il ruolo di polo strategico di comunicazione per l'intera zona.

Alla fine del secolo risale pure la costruzione dell'acquedotto Savuco e l'apertura di alcuni stabilimenti industriali allora all'avanguardia: lo stabilimento Trinacria (1897) su via Carlo Alberto, quello Acquanuova sulla strada per Naro, il molino di S.Lucia su via Vittorio Emanuele, un grande stabilimento di laterizi nella contrada che ancora porta il nome di Laterizi.

Il nostro secolo non ha lasciato a Canicatti grandi realizzazioni dal punto di vista della qualità architettonica e urbanistica: tra le "architetture" va ricordato il Teatro Sociale (1905) realizzato su un progetto di Ernesto Basile, ristrutturato pesantemente nel 1959, oggi in stato di abbandono; la facciata della Matrice (1906-08) realizzata anch'essa su un progetto del Basile, ma certamente con notevoli modifiche; la torre dell'orologio (1930) ricostruita al posto della torre campanaria della vecchia Matrice, il cine-teatro Odeon (1952) di Salvatore Caronia Roberti. Tra gli interventi urbanistici va ricordata la realizzazione della villa comunale (1925).

Il progressivo elevarsi del reddito privato e la conseguente realizzazione di nuovi quartieri ha determinato negli anni più recenti un deciso spostamento del centro commerciale cittadino, che tende ad allontanarsi sempre più dall'area storica lungo la direttrice del viale Regina Margherita.

Il boom economico derivato dal "fenomeno" uva Italia ha determinato una massiccia urbanizzazione che si è realizzata a scapito della qualità insediativa.

A parte pochi quartieri regolari, articolati su un reticolo di strade a maglie ortogonali con pendenze generalmente modeste, la maggior parte della nuova urbanizzazione è avvenuta soprattutto negli anni '60 e '70 al di fuori di qualsiasi regolamentazione urbanistica su aree spesso accidentate, in base ad approssimative lottizzazioni, tracciate con l'unico criterio di minimizzare gli spazi pubblici, con strade strettissime e senza aree da destinare a servizi.

La pratica urbanistica sopradescritta ha determinato uno spesso anello attorno all'area urbana centrale, che ha risparmiato soltanto le aree a monte del centro storico, di difficile accessibilità.

Per il resto l'area urbana rimane oggi costretta all'interno di una immensa periferia assolutamente priva di qualità.

Poco o nulla ha potuto, in una situazione di così massiccia illegalità, il piano regolatore approvato nel 1980 che si è limitato a giustapporre alle periferie illegali nuovi parti di città regolare, ancora oggi in gran parte incomplete e prive dei servizi anche essenziali.

Un problema a sè è costituito dalla presenza all'interno dell'area urbanizzata della strada ferrata; scavalcata già da molti anni da un grosso quartiere costruito ai lati della via Carlo Alberto, costituisce oggi un ostacolo quasi insormontabile alla integrazione tra le due parti di città.

Si ritiene inoltre utile riportare di seguito l'art. 14 delle Norme Tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G., che disciplina l'intera zona "A- Centro Storico":

Zona A – Centro Storico (art. 14 - elaborato n.2)

All' interno del perimetro della zona A ricadono il centro urbano di formazione sei-settecentesca, i tessuti edilizi di saturazione ad esso immediatamente contigui e le aree libere circostanti che devono considerarsi parti integranti, sotto il profilo storico e paesaggistico, degli insediamenti storici.

Di tali zone il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo al Centro storico un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

In considerazione dello stato di degrado in cui versano molti edifici ricadenti in tale zona e dell'importanza del loro recupero ai fini culturali e/o economici, la zona A è interamente da considerarsi "zona di recupero" ed in essa si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

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

Le previsioni della Variante generale del P.R.G. per le parti non interessate dalle Prescrizioni Esecutive del PRG. si attuano in tale zona a mezzo di piani esecutivi (Piani di Edilizia economica e popolare, Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani di Recupero) ovvero attraverso Programmi urbani complessi. (vedasi art.8 elab. n.2)

Al di fuori di tali piani sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso (nota di questa U.O. 3.4 : "qualora ammissibili") e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non comportino alterazione del loro aspetto architettonico nonchè gli interventi, riguardanti le aree destinate nella Variante generale ad attrezzature residenziali o di interesse generale, che non prevedano la demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici esistenti o loro parti.

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

L'area minima di intervento urbanistico dovrà essere definita, in relazione alle caratteristiche di ciascun piano attuativo, in maniera tale da garantire il raggiungimento degli obiettivi generali sopra indicati; in ogni caso l'area di intervento, fatte salve le deroghe previste nel precedente articolo 6, non potrà essere inferiore a quella di un intero isolato urbano.

In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città, l'Amministrazione potrà predisporre per l'intera zona A un Piano Programma per il Decoro Urbano, costituente

specificazione del Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure, all'interno del quale precisare i materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi in spazi pubblici per la realizzazione di tubazioni, cavidotti, contatori, cabine, etc., i tipi di pavimentazione e di arredo degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il disegno delle vetrine, delle targhe stradali e degli spazi pubblicitari e quant'altro occorra per garantire il decoro urbano.

Considerazioni sulla "Relazione" del Progettista
(elaborato n. 1 delle "Prescrizioni Esecutive del P.R.G. – Centro Storico)

Dopo una parte di "riassunto" del contenuto della relazione stessa , il documento presenta una dettagliata storia dell'evoluzione del centro di Canicatti, e riporta successivamente dati sulle condizioni delle abitazioni, delle attrezzature e dei servizi e sui processi abitativi in atto, prevedendo che la popolazione che verosimilmente risiederà nel centro storico non potrà superare, a piano ultimato, i settemilacinquecento abitanti reali.

Successivamente, la relazione illustra il progetto generale degli interventi e specifica che :

" in ossequio alla normativa vigente, il patrimonio edilizio del centro storico è stato suddiviso nelle seguenti categorie:
a)Edifici da sottoporre ad interventi di conservazione ;
b)Edifici da sottoporre ad interventi di trasformazione conservativa ;
c)Edifici da demolire e ricostruire secondo nuovi allineamenti ;
d)Edifici o parti di edifici da sottoporre a demolizione senza ricostruzione per la riqualificazione di spazi urbani ;
Le categorie d'intervento attraverso le quali deve realizzarsi la conservazione e/o la trasformazione conservativa sono sostanzialmente quelle stabilite dall'art. 20 della L.R. n. 71/1978 ; è stata però introdotta una differenziazione all'interno della categoria della ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), che porta a distinguere gli interventi di ristrutturazione semplice da altri, definiti di ristrutturazione complessa.
Questi ultimi determinano la possibilità di procedere ad una più radicale innovazione sia degli elementi costruttivi sia della organizzazione tipologica e funzionale delle unità edilizie.
Per alcune unità edilizie, aventi particolari caratteristiche appresso specificate, è indicata poi una terza modalità di ristrutturazione che comporta la possibilità di sopraelevare le strutture esistenti; tale categoria d'intervento è prescritta esclusivamente per gli edifici privi di pregio storico ed ambientale che presentano una sola elevazione fuori terra ed è finalizzata a rendere utilizzabile quella parte del patrimonio edilizio, costituita da vecchi depositi agricoli, pagliere o anche stalle, che per la piccolissima dimensione non si presta oggi ad alcuna utilizzazione.
Va precisato che dal punto di vista giuridico l'intervento di sopraelevazione non rientra in nessuno degli interventi specificati nell'art. 20 della L.R. 71/1978, che si riferiscono esclusivamente al recupero del patrimonio edilizio esistente ; l'intervento di sopraelevazione deve invece farsi rientrare da un punto di vista giuridico tra quelli di nuova costruzione e come tale deve essere assoggettato al limite di 5 mc/mq stabilito dal D.M. 2.4.68. Una siffatta interpretazione può ricavarsi da vari atti amministrativi emanati dall'Assessorato regionale territorio ed ambiente (si cita per tutti il parere espresso dal C.R.U. e condiviso dall'Assessore con il Decreto di approvazione del PRG di Villabate).
Nei casi in cui le condizioni di fatiscenza degli immobili ed il loro limitato interesse ambientale ne rendano impossibile o comunque non conveniente nè opportuno il recupero è consentita la previsione di interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto degli allineamenti preesistenti ovvero di nuovi allineamenti.
Tali interventi, che riguardano prevalentemente le parti più marginali del centro antico, devono farsi rientrare tra quelli di cui alla lettera e) dell'art. 20 più volte citato e possono realizzarsi subordinatamente all'approvazione di piani esecutivi di comparto, redatti secondo modalità esattamente specificate nelle Norme di Attuazione del piano.
Nelle more dell'approvazione di tali piani potrà essere pure prevista la demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti privi di interesse storico e che costituiscono elementi di particolare dequalificazione ambientale; a tale modalità di intervento deve farsi comunque ricorso esclusivamente nel caso in cui l'eliminazione delle strutture edilizie esistenti può comportare significativi miglioramenti del sistema dei percorsi e degli spazi pubblici.
Alcuni interventi di demolizione sono già previsti, con valore comunque non esecutivo, all'interno del piano generale d'interventi.
Le categorie d'intervento sin qui sommariamente descritte sono dettagliatamente normate nel Titolo III delle Norme di Attuazione del Piano ; in esso sono specificate, per ciascuna modalità, le opere e gli interventi ritenuti ammissibili nelle diverse componenti, strutturali e non, del patrimonio edilizio.
Per ciascuna unità edilizia è poi specificata, nell'elaborato n. 12, costituito da due fogli alla scala 1:1000, la modalità d'intervento ammessa.
Va sottolineata infine la previsione di alcuni comparti nei quali dovranno preferenzialmente essere localizzati gli interventi di edilizia residenziale pubblica."

In effetti, nel titolo III delle N.T.A. (elaborato n. 12) , all'art. 8, sono definite tre categorie d'intervento sulle aree edificate :

a. *Conservazione*
b. *Trasformazione conservativa*
c. *Ristrutturazione urbanistica*

Per la "Conservazione" sono esplicitate cinque sottocategorie di interventi edilizi:

a) Manutenzione ordinaria ;
b) Opere interne ;
c) Manutenzione straordinaria ;
d) Restauro ;
d)(rectius e) Risanamento conservativo .

Le prescrizioni riportate nel titolo III suddetto valgono in aggiunta ed ulteriore specificazione a quanto stabilito nel

Regolamento Edilizio e nelle Norme di Attuazione del P.R.G. (peraltro nuovamente riportate in principio del presente parere).

A sua volta, la "Trasformazione conservativa" è articolata in cinque sottocategorie :

a) Ristrutturazione semplice
b) Ristrutturazione complessa
c)Ristrutturazione con ampliamento
d) Ricostruzione
e) Ripristino

Gli interventi di cui alle lettere a,b,c,e possono essere realizzati, in tutte le unità edilizie assoggettate a trasformazione conservativa, per singola concessione, la realizzazione degli interventi specificati nella lettera "d" è invece subordinata all'approvazione di piani esecutivi di comparto. Gli interventi di trasformazione sono esemplificati, con valore non vincolante, attraverso progetti riportati nell'elaborato n. 13 .

Per quanto riguarda la "Ristrutturazione urbanistica", si legge (tra l'altro) all'art. 21 delle N.T.A. :
"...la realizzazione di tali interventi è sempre subordinata alla redazione di piani esecutivi di comparto aventi le caratteristiche specificate nel successivo titolo VI..." ed inoltre "...Nelle parti del centro storico non comprese nelle perimetrazioni di cui al comma precedente (quindi in tutto il resto del centro storico) *i privati singoli o riuniti in consorzio, per comprovate necessità, possono avanzare proposte di piani esecutivi finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, sulla cui ammissibilità si esprime in via preliminare la Commissione Edilizia. ...*

Tuttavia dalle succitate tavole n. 12 A e 12 B, in cui sono riportate le previsioni progettuali per il centro storico, si rileva che la maggior parte del medesimo è stato riconosciuto nella categoria degli "edifici da sottoporre ad interventi di trasformazione conservativa", ma senza precisare a quale delle cinque sottocategorie, pur molto differenti tra di loro, vada sottoposto l'isolato o l'edificio; anzi per la sottocategoria "d" (ricostruzione) , la prescrizione esecutiva rimanda all'approvazione di (ulteriori) piani esecutivi di comparto.

Altrettanto si rileva per gli "edifici da sottoporre ad interventi conservativi" , per i quali non è specificata alcuna delle altre cinque sottocategorie previste per tale categoria principale, anch'esse molto differenti tra di loro.

Si rimanda inoltre a "piani esecutivi di comparto" la realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, mentre d'altro canto anche in tutto il resto del centro storico "per comprovate necessità", su cui peraltro ad oggi nulla viene detto, i privati anche singoli possono avanzare proposte di "piani esecutivi" di "ristrutturazione urbanistica".

Alla luce di quanto sopra non si può ritenere che lo studio proposto come "prescrizione esecutiva costituente a tutti gli effetti piano particolareggiato di attuazione " per come prescritto dall'art. 2 della L.R. n. 71/78 , confermi l'aderenza ai contenuti della Circolare n. 3 del 11/7/2000 di questo Assessorato (in G.U.R.S. n. 44 del 29/9/200) nonostante detta aderenza venga dichiarata in principio dello studio medesimo, non rivestendo detto studio il carattere di applicabilità diretta ai singoli interventi proponibili dal settore pubblico o dai singoli privati , che contraddistingue una "prescrizione esecutiva".

Conclusioni

Questo Ufficio ritiene per quanto sopra esposto che le Prescrizioni Esecutive relative al Centro Storico vadano restituite per un approfondimento di dettaglio, in modo da costituire norme certe e direttamente applicabili per i cittadini interessati.

PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER LA ZONA INDUSTRIALE "D1" di CONTRADA CANNEMASCHI

Considerazioni generali

Si evince dalla Relazione progettuale (elaborato n. 1) che l'area interessata dalle Prescrizioni esecutive della zona industriale di contrada Cannemaschi è ubicata a nord est del centro urbano di Canicatti ed ad una distanza dall'area urbana di circa 3 Km.

L'area fa parte di un più vasto comprensorio, ubicato al confine con il territorio di Caltanissetta, che per la sua collocazione in prossimità dell'asse di scorrimento territoriale costituito dalla S.S. 640 Caltanissetta-Agrigento e della S.S. 123 per Campobello di Licata, è stato spontaneamente interessato, già da molti anni, da processi di localizzazione di varie strutture produttive.

Tali strutture, distribuite in un'area di parecchi ettari nelle località Cannemaschi, Grottarossa e Giglio, risultano particolarmente concentrate nella contrada Cannemaschi, occupando disorganicamente vari appezzamenti di terreno ai lati della S.S. 123 .

Opere a rete (par. 3.4 della Relazione) e Lottizzazione (art. 5 delle Norme di Attuazione)

Si ritiene opportuno riportare quanto scritto nella "Relazione progettuale" e nelle "Norme di attuazione" su detti argomenti, in quanto in parte sono collegati tra loro e sui medesimi questo Ufficio intende specificare alcune prescrizioni.

E' scritto nella Relazione progettuale (par.3.4) che *"il progetto delle prescrizioni esecutive prevede la realizzazione delle opere infrastrutturali a rete delle quali l'insediamento è attualmente privo.Tra queste particolare importanza riveste la realizzazione di un sistema di smaltimento dei reflui: si prevede un sistema di tipo misto acque bianche e nere con recapito finale ad un depuratore da realizzare all'interno della stessa zona D1 e che servirà l'intero agglomerato industriale. Nelle more della realizzazione di tale depuratore, che evidentemente non è compresa nel Piano, i lotti potranno avvalersi di propri sistemi di depurazione o dei sistemi di smaltimento mediante accumulo e trasporto consentiti dalla normativa vigente.*

Si prevede poi un impianto di illuminazione costituito da pali ad uno e due bracci con lampade rifasate a vapori di sodio lungo tutte le vie oggetto del piano ad una distanza compresa tra 15 e 20 metri l'uno dall'altra. L'impianto è completato da una linea di alimentazione sotto traccia in genere lungo i marciapiedi con pozzetti di deviazione in corrispondenza degli incroci.

Sono state infine previste la rete idrica e del gas metano."

D'altro canto all'art. 5 delle Norme di attuazione, è previsto, tra l'altro, quanto segue :

"il proprietario dell'area ricadente in un lotto di PP.EE. può richiedere la concessione ad edificare, impegnandosi eventualmente a cedere le aree destinate a viabilità e servizi pubblici di sua proprietà limitrofe al lotto da edificare, a scomputo degli oneri dovuti per la concessione. La concessione può comunque essere rilasciata solamente se esistono le opere di urbanizzazione primaria relative al lotto previste nel Piano Particolareggiato, ovvero se il richiedente la concessione s'impegna a realizzare direttamente, contestualmente all'edificio oggetto della concessione, almeno quelle sufficienti a consentire il collegamento alle reti stradale ed idrica più vicine esistenti e ad adottare sistemi di smaltimento dei liquami conformi alla normativa vigente.".

Tuttavia questo Ufficio è del parere che tali norme siano ammissibili a condizione che siano effettivamente temporanee, al fine di assicurare entro termini di tempo ragionevoli la sussistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria regolarmente e completamente costruite, ivi comprese fognature e depuratore, e che vada inserita da subito, con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, nel programma triennale delle opere pubbliche la realizzazione del depuratore per l'agglomerato industriale . Inoltre va inserita, per ovvi motivi di coordinamento progettuale e realizzativo tra le varie parti delle suddette opere di urbanizzazione, di seguito nell'art. 5 delle Norme di attuazione, di cui sopra, la seguente prescrizione:

"Il proprietario dell'area deve al contempo impegnarsi a realizzare la parte di propria competenza delle suddette opere di urbanizzazione rispettando eventuali progettazioni anche di dettaglio, che il Comune, inteso come Amministrazione generale, cioè sia su iniziativa del Consiglio Comunale, sia su iniziativa degli Organi di Amministrazione attiva, ritenga necessario o comunque opportuno adottare (o far adottare anche su richiesta di altri Enti o Aziende competenti) per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione , ed in ogni caso rispettando le direttive progettuali, di realizzazione e di cantiere che l'U.T.C. riterrà opportuno impartire in proposito al fine di una realizzazione completa, corretta e coordinata delle opere di urbanizzazione stesse."

Oltre a quanto sopra, questo Ufficio non ritiene condivisibile quanto riportato all'art. 8 delle N.T.A. riguardo al verde attrezzato. Secondo quanto ivi previsto, il 40% delle zone a "verde attrezzato" potrebbe essere ricoperto da strutture edilizie destinate a locali di vendita, edicole, bar, mense, ristoranti; del restante 60% , solo il 40 % sarebbe destinato a verde, cioè appena il 24 % dell'intero ; il resto a parcheggi o terrazze scoperte : evidentemente il risultato sarebbe quello di "attrezzature con verde" e non di "verde attrezzato". Inoltre la destinazione a "verde attrezzato" sottintende , come invece correttamente è stato scritto dallo stesso Progettista nell'art. 27 delle Norme di Attuazione del P.R.G. che si tratti di "Spazi pubblici attrezzati" ed infatti in detto articolo viene usata la definizione completa "V2 – verde pubblico attrezzato".

Alla luce di quanto sopra, lo strumento della "Convenzione" è uno strumento che può eccezionalmente essere usato dal Comune con i proprietari delle aree allo scopo di attuare le iniziative previste a favore della collettività in dette aree di "verde attrezzato" senza esporre il Comune ad eccessivi esborsi per gli espropri.

Pertanto il suddetto articolo 8 va interamente sostituito per come segue:

Art. 8 – Aree destinate a verde attrezzato

"Negli spazi destinati a verde attrezzato, è consentita la realizzazione, anche da parte dei privati "proprietari delle aree attraverso convenzione, di strutture edilizie destinate a piccoli esercizi di "vendita, edicole, bar, piccole pizzerie o stuzzicherie, piccoli ristoranti, nel rispetto degli indici e dei "parametri stabiliti per le aree a "verde attrezzato" dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del "P.R.G.;

"In dette aree la distanza dai confini e dalle strade deve essere non inferiore a metri 10,00; i "parcheggi devono essere in superficie, avere almeno il 50 % della pavimentazione in terra, in erba "o in ghiaietto ed avere le dimensioni strettamente indispensabili per garantire efficienza alle "attrezzature delle quali costituiscono servizio e non di più. Il resto della pavimentazione può essere "realizzato con materiali lapidei o di altro tipo, di preferenza non gettati in opera, in maniera tale da "garantirne la permeabilità."

Si precisa che la parola "mense", è stata sostituita con piccole pizzerie o stuzzicherie in quanto detta attività si riferisce a locali destinati ad aziende o comunque a comunità anche numerose. Per tal motivo pure davanti alla parola "ristoranti" è stato aggiunto l'aggettivo "piccoli".

In fondo al suddetto art. 8 , per come ora riscritto, va inoltre aggiunto quanto segue :

"Resta inteso che con l'efficacia della presente norma viene comunque instaurato il vincolo preordinato all'esproprio delle aree destinate a "verde attrezzato".

Conclusioni

A condizione che , per i motivi sopra enunciati, siano imposte le condizioni sopra prescritte, ed inserite all'art. 5 ed all'art. 8 delle N.T.A. le variazioni e le clausole sopra riportate, questo Ufficio è del parere che le Prescrizioni Esecutive relative alla zona industriale "D1" di contrada "Cannemaschi" nel territorio comunale di Canicatti siano meritevoli di approvazione.

PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER LA ZONA ARTIGIANALE D2 di CONTRADA "S. ANNA-BASTIANELLA"

Considerazioni generali

Come si evince dalla Relazione progettuale (elaborato n. 1) , l'area interessata dalle Prescrizioni Esecutive della zona artigianale di contrada S. Anna - Bastianella è ubicata all'estremità orientale dell'area urbana , in adiacenza della S.S. 123 per Campobello di Licata.

Dimensionamento

Il progettista ha specificato (tra l'altro) nella suddetta Relazione che :

- il Progetto delle Prescrizioni esecutive costituisca un primo stralcio di un insieme di piani esecutivi che dovranno riguardare varie aree destinate all'insediamento di piccole attività artigianali, commerciali e produttive in genere ;

- l'area interessata dalle prescrizioni esecutive è pari a circa il 15% di quella destinata alle attività artigianali nel nuovo P.R.G. e e si è anche assunto quale criterio di scelta quello della vicinanza all'area urbana, al fine di minimizzare i costi di urbanizzazione .

Lottizzazione

Il progetto prevede la suddivisione dell'area destinata a zona D2 in tre grandi isolati , di cui due destinati alla realizzazione di capannoni produttivi per la piccola industria e l'artigianato , a loro volta suddivisi in 8 lotti , mentre il terzo è destinato alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture tecnologiche.

Opere a rete

Nella Relazione del Progettista è specificato che il progetto delle prescrizioni esecutive prevede la realizzazione delle opere infrastrutturali a rete delle quali l'insediamento è attualmente privo.

Tra queste particolare importanza riveste la realizzazione delle nuove strade e tra queste la realizzazione del tratto di circonvallazione interna che costeggia l'area per l'intera sua lunghezza, che consentirà di procedere all'attuazione delle altre previsioni urbanistiche riguardanti le aree contermini.

E' previsto un sistema di smaltimento dei reflui di tipo misto, acque bianche e nere , da collegare alla rete già esistente a valle dell'area, lungo la strada Dammuselli.

Si prevede poi un impianto di illuminazione costituito da pali ad uno e due bracci con lampade rifasate a vapori di sodio lungo tutte le vie oggetto del piano ad una distanza compresa tra 15 e 20 metri l'una dall'altra. L'impianto è completato da una linea di alimentazione sotto traccia in genere lungo i marciapiedi con pozzetti di deviazione in corrispondenza degli incroci.

E' stata infine prevista la rete idrica. Non è stata prevista la rete del gas metano in quanto la sua realizzazione , in forza di una convenzione operante con l'Amministrazione Comunale , è gestita direttamente dalla Società concessionaria del servizio.

E' precisato che una buona parte dell'area in questione era interessata da impianti ferroviari, oggi completamente dismessi .

Norme Tecniche di attuazione

Anche qui l'art. 5 e l'art. 8 delle N.T.A. , riguardanti il verde attrezzato, si presentano analoghi all'art. 5 ed all'art.8 delle N.T.A. delle Prescrizioni esecutive per la zona industriale di contrada "Cannemaschi" ed analogamente il parere di questo *Ufficio è che l'art. 5 vada integrato con l'identica aggiunta già sopra prescritta e che, parimenti, l'art. 8 vada sostituito con la* nuova versione dell'art. 8 sopra riportata , compresa l'aggiunta finale relativa ai vincoli.

Conclusioni

A condizione che , per i motivi sopra enunciati, siano imposte le condizioni sopra prescritte, ed inserite all'art. 5 ed all'art. 8 delle N.T.A. le variazioni e le clausole sopra riportate, questo Ufficio è del parere che le Prescrizioni Esecutive relative alla zona industriale "D2" di contrada "S.Anna - Bastianella" nel territorio comunale di Canicatti siano meritevoli di approvazione.

PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER LA ZONA "F11" (ATTREZZATURE SPORTIVE) DI CONTRADA "ACQUANOVA-ROVITELLI"

Considerazioni generali

L'area interessata è ubicata a Sud del centro urbano tra le contrade "Acquanova " e "Rovitelli"; pur essendo immediatamente a ridosso dell'area urbanizzata , l'area presenta ancora caratteri di naturalità ed è quasi del tutto libera da costruzioni e priva di infrastrutture.

Dimensionamento

L'area interessata dalle prescrizioni esecutive è classificata nel nuovo P.R.G. come zona "F11-Attrezzature ed impianti per lo sport". Tenuto conto del pesantissimo deficit di spazi ed attrezzature per lo sport ed il tempo libero che caratterizza la realtà comunale, ma anche delle numerose proposte di localizzazione di attrezzature sportive di vario tipo avanzate in questi

anni, si è ritenuto da parte del Progettista d'includere all'interno delle prescrizioni esecutive circa il 77% dell'area complessiva.

Planivolumetrico

In dettaglio, i progetti che sono stati presi in considerazione, oltre a quello della piscina comunale, sono i seguenti :
-progetto per un poligono di tiro a segno ;
-progetto per un centro sportivo polivalente e servizi per portatori di handicap ;
-progetto per un campo di rugby .

Per quanto concerne la piscina comunale, già oggetto di progetto approvato e reso conforme allo strumento urbanistico, si è proceduto inserendo esattamente nel progetto planivolumetrico l'area già assegnata all'impianto ; per le altre attrezzature, oggetto di semplici studi di fattibilità o di progetto preliminare, sono state individuate specifiche aree coerentemente con i parametri urbanistici stabiliti dal nuovo P.R.G. .

Opere a rete

Il progetto delle prescrizioni esecutive prevede la realizzazione delle opere infrastrutturali a rete delle quali l'area è attualmente priva.

Tra queste particolare importanza riveste la realizzazione delle nuove strade, che dovranno garantire le condizioni di accessibilità alle diverse parti del complesso.

E' previsto un sistema di smaltimento dei reflui di tipo misto, acque bianche e nere da collegare alla rete esistente.

Si prevede poi un impianto di illuminazione costituito da pali ad uno e due bracci , con lampade rifasate a vapori di sodio lungo tutte le vie oggetto del piano, ad una distanza compresa tra 15 e 20 metri l'una dall'altra. L'impianto è completato da una linea di alimentazione sotto traccia in genere lungo i marciapiedi con pozzetti di deviazione in corrispondenza degli incroci.

E' stata infine prevista la rete idrica che si allaccia alla rete dell'area urbana.

Norme tecniche di attuazione

All'art. 8 va chiarito che va posto un limite alla superficie da destinare alle strutture edilizie per vendita, edicole, chioschi, bar , ristoranti, rispetto alle attrezzature sportive vere e proprie, per cui alla lettera "a" dopo le parole "50% dell'area complessiva impegnata" vanno aggiunte le parole " La superficie globalmente destinata agli interventi destinati alla realizzazione di dette strutture edilizie nell'ambito di ciascuna singola lottizzazione o comunque strumento urbanistico attuativo, non può a sua volta superare il 35 % della superficie (in proiezione piana) dell'intera lottizzazione o strumento urbanistico attuativo".

Inoltre davanti alle parole "locali di vendita" , al fine di evitare equivoci e controversie sul significato letterale invece che logico, va premessa la parola "piccoli".

In fondo all'art. 8 va infine aggiunto quanto segue :

"All'interno degli interventi di cui al presente articolo devono inoltre essere realizzate aree a parcheggio commisurate, tramite apposito calcolo, alla prevedibile affluenza di utenti e comunque di estensione non inferiore ad un decimo dell'area dell'intervento ."

All'art. 10 lettera "a", per completezza, dopo la parola "complessiva" , vanno aggiunte le parole "destinata all'impianto tecnico medesimo" .

Conclusioni

A condizione che , per i motivi sopra enunciati, siano imposte le condizioni sopra prescritte, ed inserite all'art. 8 ed all'art. 10 delle N.T.A. le variazioni e le clausole sopra riportate, e con la prescrizione esplicita al Comune circa l'assoluta necessità della realizzazione delle opere infrastrutturali a rete previste, e sopra descritte, questo Ufficio è del parere che le Prescrizioni Esecutive relative alla zona industriale "F11" di contrada "Acquanova - Rovitelli" nel territorio comunale di Canicatti siano meritevoli di approvazione.">>;

VISTO il voto n. 501 del 18.01.2006, con il quale il Consiglio Regionale dell'Urbanistica, ha espresso, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 71/78, il parere che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

IL CONSIGLIO

VISTE le note prot. n° 54 del 05/08/2005 e prot. n° 71 del 14/12/2005 con le quali l'U.O. 3.4 del Servizio 3° del D.R.U., ha trasmesso il parere n° 02 del 05/08/05 reso ai sensi dell'art.68 u. c. della L.R. n. 10/99, sul P.R.G. segnato in oggetto, ed il parere integrativo n° 05 del 14/12/05 reso sulle prescrizioni esecutive;

SENTITA La Commissione Straordinaria insediatasi nel comune di Canicatti;

VISTI gli atti ed elaborati del piano in oggetto, allegati al suddetto parere;

SENTITI i relatori che hanno illustrato la proposta di parere favorevole dell'Ufficio;

VALUTATA l'impostazione complessiva del P.R.G. in esame, il Consiglio ritiene di condividere la proposta dell'Ufficio, che è parte integrante del presente voto, con l'introduzione di prescrizioni che di seguito si riportano:

Aspetti geologici:

1- In sede attuativa, per qualsiasi intervento urbanistico previsto nelle zone di territorio perimetrale come "Aree soggette a rapida evoluzione geomorfologia" nelle tavole della "Carta della suscettività d'uso", deve essere prodotta preliminarmente una cartografia particolareggiata in cui siano accuratamente delimitate le aree di pericolosità geologica, di pericolosità geomorfologia ed idraulica e di pericolosità sismica, sia nella zona dell'intervento sia in quelle immediatamente adiacenti;

2- Qualsiasi intervento deve arretrarsi di almeno 10 metri dal ciglio delle scarpate o delle fasce di terreno in cui siano presenti brusche rotture di pendenza;

3- Tra le opere di urbanizzazione devono essere previsti gli interventi di regimentazione e smaltimento delle acque pluviali, per limitare i fenomeni erosivi ed il deflusso e ristagno nelle sedi stradali;

4- All'interno delle fasce di rispetto di 10 metri a destra e a sinistra dagli argini e dalle sponde dei torrenti, valloni, canali, anche artificiali e/o incubati va applicato il vincolo di inedificabilità;

5- Nelle aree ricadenti entro la fascia dei 40 metri a cavallo delle faglie dovranno verificarsi le condizioni di sicurezza attraverso la predisposizione di specifici studi di pericolosità sismica, da effettuarsi prima della redazione dei piani attuativi;

6- Nelle aree soggette a prescrizioni esecutive valgono, sulla base della perimetrazione delle aree di affioramento delle varie formazioni geologiche riportate nella cartografia, le relative raccomandazioni riportate nella relazione finale dello studio geologico.

Si ricorda che per legge deve essere verificata la compatibilità delle previsioni urbanistiche con le aree perimetrate nelle carte di pericolosità del Piano studio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) come dall'art. 7 delle norme generali della Relazione Generale, e che per le aree a pericolosità idrologica-idraulica qualsiasi intervento dovrà essere corredato da adeguato studio idrologico-idraulico finalizzato a dimostrare la compatibilità tra l'intervento medesimo ed il livello di pericolosità esistente.

Osservazioni e Opposizioni

Le osservazioni ed opposizioni presentate avverso il piano in esame sono decise in conformità al parere dell'Ufficio.

L' osservazione della ditta Di Maira Gaetana Maria Pia, pervenuta all'Assessorato in data 31/10/05 fa seguito all'osservazione presentata in precedenza dalla ditta al comune di Canicatti, classificata con il n. 63. Detta osservazione è stata esitata al punto 13 del parere dell'Ufficio n° 02 del 05/08/05.

Per quanto sopra il Consiglio esprime

PARERE

Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Canicatti con annessi Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive, adottati con la deliberazione consiliare n° 41 del 05-06 luglio 2002, in conformità al parere dell'Ufficio n° 02 del 05/08/2005, integrato con il parere n° 05 del 14/12/2005 salvo quanto considerato nel presente voto.">>;

VISTA la nota prot. n.5763 del 26.01.06, con la quale, ai sensi del 6° comma dell'art. 4 della L.R. n. 71 del 27 dicembre 1978, è stato richiesto al Comune di Canicatti di adottare le controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al condiviso voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n.501 del 18.01.2006;

VISTA la delibera n.10 del 14.02.06 adottata dalla Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale e trasmessa con foglio prot. n.6705 del 17.02.06, in ordine alle controdeduzioni al voto C.R.U. n. 501 del 18.01.06, sul P.R.G., R.E. e PP.EE e comprensiva anche delle deduzioni alle n. 9 osservazioni già espressamente dettagliate;

VISTO il successivo foglio del Comune di Canicatti prot.n. 7097 del 21.02.06, incamerato al protocollo generale di questo Assessorato con il n.14164 del 27.02.06, relativo a precisazioni in merito alla zona definita "EC –Rinazzi" trattata nel suddetto parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 501 del 18.01.2006;

VISTA la nota prot. n. 90 del 01.03.06, con la quale l'Unità Operativa 3.4/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso la proposta di parere n.2 del 27.02.2006 al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, che di seguito parzialmente si trascrive, in merito alle controdeduzioni Comunali al voto C.R.U. n. 501/06 nonchè in merito alle n. 9 osservazioni già dettagliate;

"<<...Omissis...
CONSIDERAZIONI

Con nota di questo Assessorato, Servizio 3, U.O. 3.4 prot. n. 5763 del 26/01/06, è stato trasmesso al Comune di Canicattì, per le controdeduzioni comunali, il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 501 del 18/01/06, relativo al P.R.G. , R.E. e PP.EE. adottato dal Comune, con annessi i pareri dell'U.O. 3.4 n. 2 del 05/08/05 su P.R.G. ed R.E., e n. 5 del 14/12/05 sulle Prescrizioni Esecutive, e con allegate sette osservazioni, prodotte al Comune fuori termine, e per questo non dedotte dallo stesso in prima istanza.
In riscontro a detti pareri, il Comune di Canicatti ha controdedotto con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n. 10 del 14/02/2006, trasmessa a questo Assessorato con nota dell'U.T.C. di Canicattì prot. n. 6705 del 17/02/06. Successivamente il Comune di Canicattì ha trasmesso a questo Assessorato la nota prot. n. 7097 del 21/02/06, della Commissione Straordinaria e del Capo dell'U.T.C., in cui in riferimento alle perplessità espresse nel parere di questa U.O. 3.4 n. 2/05 in merito alla regolarità amministrativa delle costruzioni ricadenti nella perimetrazione della Zona "EC" , adottata dal Comune, *"si ritiene opportuno evidenziare come per almeno l'80% delle suddette costruzioni è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/03. Tali richieste sono all'esame dell'Ufficio e si ritengono generalmente procedibili atteso che l'area ai sensi del P.R.G. del 1980 non risultava vincolata in alcun modo e pertanto occorrerà regolarizzare la procedura amministrativa attraverso il pagamento della eventuale differenza dell'oblazione e degli oneri concessori. A tal proposito l'Amministrazione ai sensi dell'art. 12 della legge regionale n. 17/2004 ha affidato, a seguito espletamento di pubblica gara, ad un gruppo di professionisti esterni l'esame istruttorio di tutte le richieste di concessione in sanatoria e tale attività deve essere espletata nei termini di legge ."*.
Per quanto riguarda invece la Delibera di controdeduzioni, con essa si delibera sostanzialmente di :
- approvare le osservazioni al parere del C.R.U. riportate nella relazione del Progettista e dell'U.T.C. ;
- controdedurre alle otto osservazioni pervenute fuori termine, nonché ad un'ultima pervenuta nel frattempo.

PARERE DELL'UFFICIO SULLE CONTRODEDUZIONI COMUNALI

La Relazione dell'U.T.C., approvata con la Delibera della Commissione Straordinaria , riferisce che con Deliberazione del C.C. n. 11 del 22/02/01 è stato approvato il progetto di massima relativo ai "Lavori di miglioramento e completamento delle opere di urbanizzazione e di sistemazione della viabilità di accesso e di collegamento al centro, connessi con il quartiere case popolari IACP sito in contrada Rovitelli ed a valle del viale della Vittoria nella Contrada Giarre".
Tale progetto è stato dichiarato efficace per decorrenza dei termini giusta determinazione sindacale n. 10 del 28/3/2002. Sul progetto il C.R.U. si è espresso in data 24/01/02 con voto n. 570 e l'assessorato regionale Territorio ed Ambiente ha comunicato con nota 19/4/02 prot. 23247 (che viene allegata in copia), l'avvenuta esecutività della pratica per decorrenza dei termini.
L'arteria rientra in larga parte all'interno dell'"Ambito urbano da sottoporre a progetto unitario di ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 49 comma 2 delle N.T.A. e pertanto si ritiene opportuno che l'assessorato effettui una prescrizione per l'inserimento del tracciato stradale suddetto nella cartografia del Piano che dovrà essere aggiornata alla luce dell'emanando decreto dell'Assessorato Regionale."
Su detta Progettazione questo Ufficio concorda con le richieste comunali.

La Relazione del Progettista, anch'essa approvata con la Deliberazione della Commissione Straordinaria, rileva primieramente il valore di "apporto collaborativo" alle varie osservazioni attribuendo dall'altro lato a questo Ufficio la convinzione, da questo Ufficio non avuta, che le osservazioni siano solamente "rimedi giuridici" e che quindi le deduzioni sulle medesime non possano in generale avere efficacia "erga omnes". Anche qui è una questione di "misura". Quando, su un piano, "l'apporto collaborativo" arriva a oltre 233 osservazioni e di queste alcune ,come la n. 153 o la n. 194 , contengono a loro volta, di fatto, decine di sottoosservazioni, il tutto su una cittadina importante nel proprio circondario, ma non grandissima, ciò comporta la conseguenza che se si accettasse in generale il principio dell'uso dell'apporto collaborativo in maniera così estesa, il Piano che ne sortirebbe risulterebbe alla fine differente da quello adottato e , soprattutto , pubblicato per la cittadinanza, la cui maggioranza nulla ha osservato sul piano (quello adottato).
Il suesposto ragionamento resta comunque di carattere assolutamente generale, in quanto di fatto, e questo risolve anche la richiesta di riconsiderare tutte le prescrizioni modificative che assumano come motivazione esclusiva o fondamentale quella ipotizzata dal Progettista , nel merito ogni gruppo di osservazioni, ivi comprese quelle da cui scaturivano variazioni normative, e poi ogni singola osservazione sono stati trattati specificamente, e quindi ogni argomento è stato valutato, al di là di eventuali considerazioni generali che per questo Ufficio era doveroso preporre, per ordine e per chiarezza d'interpretazione, e conseguente certezza del diritto, data anche la complessità, necessariamente conseguente alla complessità di quanto trasmesso, del parere rilasciato, per cui viene meno questa necessità di riconsiderazione generale ipotizzata dal Comune.

2) Per quanto riguarda la zona della contrada Rinazzi , prima destinata in sede di adozione a zona "C4" e successivamente , in sede di deduzioni alle osservazioni , cambiata in "EC" si apprende dalla relazione del progettista come la situazione giuridico amministrativa sia perfettamente e dettagliatamente nota al Progettista ed all'U.T.C. : nulla si dice nella Deliberazione suddetta su questa situazione. E' pervenuta comunque successivamente alla Deliberazione, la nota, prot. n. 7097 del 21/02/06, della Commissione Straordinaria e del Capo dell'U.T.C. , sopra riportata in dettaglio.

Per quanto riguarda la "creazione" di una zona "EC" , il ragionamento che il D.M. 2/4/68 non ha vietato le zone miste non ha , questo sì, fondamento giuridico : è ovvio infatti che una norma (il D.M.) positiva del tipo "Le zone territoriali omogenee sono : "A", "B", "C", "D", "E", etc.," non può poi essere seguita dall'elenco di tutto ciò che è vietato fare, atteso che la lista potrebbe essere se non infinita, certamente lunghissima, e non rientra di norma nell'ambito della "norma positiva" in generale andare a ipotizzare tutto quanto sia in teoria possibile vietare e dettagliarlo espressamente in Gazzetta. Se le zone

sono quelle determinate dalla legge e ciascuna è "omogenea" , è ovvio che , allo stato legislativo attuale, non si possono mescolare tra di loro. Ciò nulla toglie ovviamente al fatto che una migliore disciplina possa essere varata sulla materia, e possa anche prevedere strumenti più flessibili per meglio aderire a certe realtà complesse che si sono formate, o che si sono lasciate formare.
Per quanto riguarda poi il ragionamento sulla volontà dell'Amministrazione Comunale di creare "nuovi complessi insediativi", nessun problema vi è in generale, e tuttavia l'alto numero di osservazioni sollevate sulla destinazione data in sede di adozione del Piano ed il fatto che per ovviare a tale gran numero di osservazioni si sia scelto, dopo l'adozione e le osservazioni, di creare una nuova zona "ibrida" definita "EC" suggeriscono comunque un approfondimento della questione, che è proprio ciò che questo Ufficio ha richiesto, cioè un ristudio della zona, che resta , temporaneamente fino all'esito del ristudio, catalogata zona "E1" agricola .

Per quanto riguarda le Prescrizioni esecutive nel centro storico, questo Ufficio continua a prendere atto del Piano Particolareggiato Esecutivo esteso ai due comparti seguenti :
1) Quello indicato nella Relazione delle Prescrizioni Esecutive (elaborato n. 1) tra le vie Palmeri ed Amba Alagi , e negli elaborati da A1 ad A6 tra le vie Pisacane ed Amba Alagi ;
2) Quello indicato sia in Relazione che negli elaborati (da B1 a B6) tra le vie Marsala e Senatore Gangitano.

Per quanto riguarda la parte generale delle PP.EE., cioè gli elaborati da 1 a 14 (Centro Storico – Programma generale d'intervento), non appare congruente il riferimento esplicitato nella Relazione di controdeduzioni del Progettista al paragrafo 3. 7 della Circolare n. 3/2000-D.R.U. dell'11/7/2000, atteso che detto paragrafo è riferito all'"Elenco degli elaborati costitutivi le varianti generali per le zona A ". Ciò conferma il parere di questo Ufficio già precedentemente rilasciato su dette Prescrizioni esecutive, e confermato dal C.R.U., in cui si rilevava, non in aderenza anche col punto 3.8 e seguenti della Circolare 3/2000 suddetta, una non sufficiente precisazione circa l'esatta modalità d'intervento sugli immobili ricadenti all'interno della zona "A" e cioè delle Prescrizioni Esecutive dell'intero Centro Storico, cui non appare sufficiente rimedio la riscrittura del secondo comma dell'art. 15 delle Norme di Attuazione delle Prescrizioni Esecutive (Elaborato n. 14 delle PP.EE.) proposta dal Progettista nella sua relazione di controdeduzioni al parere regionale. A tal fine si prende atto, come già scritto, unicamente, dei due ambiti di cui ai superiori punti 1 e 2 , che costituiscono a tutti gli effetti Prescrizioni Esecutive, mentre per quanto riguarda la zona "A" Centro Storico, con esclusione dei due suddetti ambiti, vale il solo P.R.G. ed in particolare le Norme di Attuazione del P.R.G. stesso (art. 14 elaborato n. 2 del P.R.G.).

CONTRODEDUZIONI SULL'ART.19 del R.E.

Si prende atto di quanto dedotto al punto 4 della Relazione del Progettista sulle controdeduzioni , relativamente alla conservazione della stesura originaria del comma 8 dell'art. 19 del R.E. del P.R.G.
(elaborato n. 2 bis del P.R.G.).

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Innanzitutto questo Ufficio precisa che le osservazioni trasmesse da questo Assessorato al Comune erano sei, elencate a pag. 38 del parere n. 2/05 dell'U.O. 3.4, oltre quella del Sig. Lo Giudice Gioachino. Di queste sette, non facevano parte le osservazioni qui indicate ai successivi numeri otto e nove dell'elenco che segue, cioè quella della Ditta Di Maira Gaetana Maria Pia e Salvatore , di cui una copia risulta peraltro pervenuta nel frattempo anche al C.R.U., che nel proprio voto n. 501/06 si è richiamato al parere di questo Ufficio sulla stessa osservazione, iscritta al n. 63 dell'elenco delle osservazioni, e quella della Ditta Parla Vincenzo. La Deliberazione della Commissione Straordinaria enumera appunto nove osservazioni, e risultano trasmesse con parere comunale nove osservazioni : di queste si riporta l'elenco con la trattazione e, anche, il parere di questo Ufficio.
Esse sono :
- 1) Lombardo Salvatore: non accoglibile , in quanto l'isolato cui si riferisce l'osservazione costituisce insieme allo slargo su cui si affaccia, costituisce un'interessante testimonianza del rapporto esistente tra il centro antico ed il territorio rurale. Questo Ufficio concorda con il parere comunale.
- 2) Guadagnino Gioachino e Muratore Paolo : il Progettista la dichiara non accoglibile e specifica che costituisce la reiterazione dell'osservazione n. 2 dell'elenco originario e che non aggiungendo nulla a quanto precedentemente osservato non può essere accolta per le ragioni a suo tempo esposte : in effetti trattasi della riproduzione dell'osservazione n. 2 dell'elenco originario e tuttavia questo Ufficio rileva che a suo tempo l'osservazione è stata dichiarata dal progettista parzialmente accoglibile , nel senso di destinare la zona oggetto dell'osservazione da zona F14 a zona B0 , e che tale parere è stato condiviso a suo tempo sia dall'U.T.C. (vedi pag. 9 della "Relazione dell'U.T.C. sulle osservazioni"), che da questa U.O. 3.4 (vedi pag. 57 , paragrafo "Determinazioni dell'U.O. 3.4 sulle osservazioni), e va pertanto mantenuto.
- 3) Amico Domenico e Marino Anna : i suddetti, coniugi, specificano che il terreno in questione ricadeva, nel vecchio strumento urbanistico, per una parte nel P.P.di R. "Giarre- Mulinello",confermato, e per un'altra in zona D2 : quest'ultima parte risulta , nel nuovo P.R.G. adottato,destinata a zona "F8" (Aree attrezzate per il commercio su aree pubbliche) : chiedono che tale parte venga destinata a verde privato, in quanto stanno ultimando un fabbricato sull'area di P.P. di R. , che verrebbe a trovarsi immediatamente limitrofa alla zona F8 senza la previsione di alcun distacco tra detta zona e le abitazioni. L'osservazione viene dichiarata da parte comunale unicamente ispirata da legittime aspettative di interesse privatistico, ma senza alcun interesse pubblico. Questo Ufficio osserva al riguardo che tuttavia,nel contemperare gli interessi pubblici con le aspettative dei privati, è anche opportuno mantenere una fascia di distacco tra le abitazioni e (in pratica) il mercatino e pertanto si accoglie parzialmente l'osservazione nel senso che può ammettersi una fascia di "Verde Privato" di 15,00 metri tra la il muro esterno della costruzione realizzata e l'inizio della Zona "F8" .
- 4) Lo Verme Giuseppe (n. 31/7/47) : viene richiesto il passaggio della destinazione di un immobile degradato, da "interventi conservativi" a "trasformazione conservativa". Questo Ufficio concorda con il Comune sull'accoglibilità dell'osservazione.

- 5) Lo Verme Giuseppe (n. 03/01/60) e Arrostuto Iolanda : il Comune rileva che l'osservazione rientra tra quelle che nel parere espresso sulle osservazioni presentate entro i termini ricadevano nel gruppo "A" e per questo erano state considerate parzialmente accoglibili da parte comunale : tuttavia continua , per quanto sopra chiarito, a valere la necessità del ristudio sulle aree della contrada Rinazzi già destinate in sede di adozione comunale a zona C4 e successivamente in sede di deduzione alle osservazioni a zona "EC", e pertanto allo stato l'osservazione non appare accoglibile.
- 6) Cenzuales Lattuca Rosaria e figli : la deduzione comunale è che l'osservazione non è accoglibile in quanto *"l'osservazione, qui reiterata non aggiunge nulla a quanto precedentemente rilevato".*
In effetti l'osservazione costituisce reiterazione dell'osservazione n. 37 dell'elenco ordinario delle osservazioni giunte entro i termini , e su detta osservazione si era già avuto il parere negativo del Progettista, in quanto area ricadente tra quelle ad alto rischio di esondazione, rafforzato dal parere negativo dell'U.T.C. , che aveva rilevato come , tra l'altro, parte del terreno in questione ricadesse anche in zona di rispetto cimiteriale (vedi pag. 18 della Relazione dell'U.T.C. sulle osservazioni), e dal parere negativo di questo Ufficio: (vedi pag. 58 del parere n. 2/05 dell'U.O. 3.4 sul P.R.G.).
- 7) Lo Giudice Gioachino : l'immobile in questione è limitrofo a quello dell'osservazione n. 1 e pertanto questo Ufficio condivide la non accoglibilità dell'osservazione espressa dal Comune.
- 8) Di Maira Gaetana Maria Pia e Salvatore (inviata anche al C.R.U.) : i ricorrenti lamentano il mancato accoglimento anche parziale dell'osservazione a suo tempo presentata ascritta al n.63 dell'elenco delle osservazioni giunte entro i termini:questo Ufficio rileva che nel merito l'osservazione era stata ritenuta del tutto ingiustificata: il Progettista aggiungeva poi che :*"per quanto riguarda la classificazione dell'area l'osservazione può parzialmente accogliersi nellaforma specificata al punto "A" della premessa".*Nel merito il parere di questo Ufficio sull'osservazione n. 63 (vedi pag. 59 del parere dell'U.O. 2/05) fa riferimento alla trattazione generale "del Terzo Gruppo di osservazioni (Zona EC)" (vedi punto n. 13 a pag. 54 del suddetto parere n. 2/05, così come richiamato nel parere del C.R.U. n. 501 del 18/01/06), che si riporta testualmente nella parte che qui interessa :
"per le osservazioni sopra elencate il parere di questo Ufficio è che si debba fare riferimento, per tutte le zone interessate, alla destinazione a verde agricolo (E1)...". Pertanto, per quanto riguarda la parte dell'osservazione avverso l'inclusione del fabbricato nel "Patrimonio di Architettura rurale " questo Ufficio concorda con le deduzioni a suo tempo espresse dal Progettista sull'osservazione n. 63, nel senso di dichiarare l'osservazione ingiustificata. Per la parte di terreno ricadente in zona "C4" di contrada Rinazzi, vale quindi per intanto la destinazione a verde agricolo "E1" , salvo il ristudio dell'intera zona prima destinata come Z.T.O. "C4" e poi come Zona "EC".
- 9) Parla Vincenzo (incaricato : Geom. Michele Buscemi): il Progettista specifica chel'osservazione appare unicamente ispirata da legittime aspettative d'interesse privatistico, ma non prospetta alcuna motivazione riferibile ad un'interesse pubblico e per tale ragione non si ritiene accoglibile, ed osserva peraltro che le caratteristiche geomorfologiche del terreno interessato dall'osservazione non renderebbero possibile la nuova classificazione.
Questo Ufficio concorda con il parere espresso dal Progettista (e dal Comune).

Nei suesposti termini è il parere di questa U.O. 3.4 sulle controdeduzioni del Comune di Canicattì ai precedenti pareri n. 2/05 sul P.R.G. ed R.E. e n. 5/05 sulle Prescrizioni esecutive, ed al voto del C.R.U. n. 501 del 18/01/06.">>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 514 del 09.03.2006, che di seguito integralmente si trascrive:

IL CONSIGLIO

VISTA la nota prot. n° 90 del 01/03/06 con la quale l'U.O. 3.4 del Servizio 3° del D.R.U., ha trasmesso il parere n.02 del 27/02/06 reso ai sensi dell'art. 68 u. c. della L.R. n. 10/99, sulla pratica segnata in oggetto;

VISTA la documentazione allegata al suddetto parere ;

VISTO il voto n. 501 reso da questo Consiglio nella seduta del 18/01/06 sul P.R.G. in argomento;

SENTITA la commissione relatrice che ha illustrato la proposta di parere dell'Ufficio n. 02/06;

CONSIDERATO che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere integralmente il parere dell'Ufficio, che è parte integrante del presente voto;
Per quanto sopra il Consiglio esprime

PARERE

Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio del comune di Canicattì, adottato con la deliberazione consiliare n. 41 del 5/6 luglio 2002, delle Prescrizioni Esecutive adottate rispettivamente con le deliberazioni consiliari n. 41 dell'8 maggio 2003 e n. 73 del 16 ottobre 2003, con l'introduzione delle prescrizioni discendenti dal voto di questo Consiglio n. 501 del 18/01/06, salvo quanto considerato con il presente parere a seguito delle controdeduzioni comunali formulate con la deliberazione della Commissione Straordinaria n. 10 del 14 febbraio 2006.">>;

RITENUTO di poter condividere i pareri del Consiglio Regionale dell'Urbanistica resi con i voti n. 501 del 18.01.06 e n. 514 del 09.03.06;

D E C R E T A

ART.1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n.501 del 18.01.06 e n.514 del 09.03.2006, è approvato il Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio del Comune di Canicattì, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.41 del 5-6.07.2002, e sono altresì approvate le Prescrizioni Esecutive adottate con delibere del Consiglio Comunale nn.41 del

08.05.2003 e n.73 del 16.10.2003.

ART.2) Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso allo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nei pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n.501 del 18.01.06 e n.514 del 09.03.2006.

ART.3) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono vistati e timbrati da questo Assessorato:

1		Proposta di parere n. 2 del 05.08.05, resa dall'U.O. 3.4/D.R.U.;	
2		Proposta di parere n. 5 del 14.12.05, resa dall'U.O. 3.4/D.R.U.;	
3		Parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 501 del 18.01.06;	
4		Proposta di parere n.2 del 27.02.06, resa dall'U.O. 3.4/DRU;	
5		Parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 514 del 09.03.06	
6		Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 5-6.07.02;	
7		Delibera del Consiglio Comunale n.41 del 08.05.2003;	
8		Delibera del Consiglio Comunale n.73 del 16.10.2003;	
9		Delibera del Consiglio Comunale n.32 del 07.04.2004;	
10		Delibera della Commissione Straordinaria n. 10 del 14.02.06;	
Piano Regolatore Generale:			
11	1A	Relazione sullo stato di fatto	
12	1B	Relazione sul progetto	
13	2	Norme tecniche di Attuazione	
14	2 bis	Norme di Attuazione	
15	3A	Il territorio Comunale. Stato di fatto e vincoli normativi	scala 1:10.000
16	3B	Il territorio Comunale. Stato di fatto e vincoli normativi	scala 1:10.000
17	3C	Il territorio Comunale. Stato di fatto e vincoli normativi	scala 1:10.000
18	3*D	Il territorio Comunale. Stato di fatto e vincoli normativi	scala 1:10.000
19	3E	Il territorio Comunale. Stato di fatto e vincoli normativi	scala 1:10.000
20	3F	Il territorio Comunale. Stato di fatto e vincoli normativi	scala 1:10.000
21	3.1	Il territorio Comunale. Inquadramento Regionale	scala 1:250.000 - 1:1.000.000
22	4	L'area urbana e periurbana. Stato di fatto	scala 1: 5.000
23	5.1	L'area urbana. Popolazione ed abitazioni. Stato di fatto al 1991	scala 1: 5.000
24	5.2	L'area urbana. Popolazione ed abitazioni. Variazioni intercensuarie 1981/91	sc.1: 5.000
25	6	L'area urbana. Stato di diritto	scala 1: 5.000
26	7.1	Stato di attuazione del P.r.g. 1980	scala 1: 2.000
28	7.2	Stato di attuazione del P.r.g. 1980	scala 1: 2.000
29	8.A	L'area urbana. Stato di fatto dei servizi e delle attrezzature	scala 1: 2.000
30	8.B	L'area urbana. Stato di fatto dei servizi e delle attrezzature	scala 1: 2.000
31	8.C	L'area urbana. Stato di fatto dei servizi e delle attrezzature	scala 1: 2.000
32	8.D	L'area urbana. Stato di fatto dei servizi e delle attrezzature	scala 1: 2.000
33	8.E	L'area urbana. Stato di fatto dei servizi e delle attrezzature	scala 1: 2.000
34	8.F	L'area urbana. Stato di fatto dei servizi e delle attrezzature	scala 1: 2.000
35	8.G	L'area urbana. Stato di fatto dei servizi e delle attrezzature	scala 1: 2.000
36	8.H	L'area urbana. Stato di fatto dei servizi e delle attrezzature	scala 1: 2.000
37	9	I luoghi del commercio nel territorio comunale	scala 1:10.000
39	10	I luoghi del commercio nell'area urbana e periurbana	scala 1: 5.000
40	11	I luoghi del commercio nell'area urbana centrale	scala 1: 2.000
41	12*.A	Il territorio comunale. Zonizzazione	scala 1: 10.000
42	12*.B	Il territorio comunale. Zonizzazione	scala 1: 10.000
43	13*.A	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1: 2.000
44	13.B	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1: 2.000
45	13*.C	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1: 2.000
46	13*.D	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1: 2.000
47	13*.E	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1: 2.000
48	13*.F	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1: 2.000
49	13*.G	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1: 2.000
50	13*.H	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1: 2.000
51	14	La campagna. Schede analitico normative	
52	15.A	L'area urbana. Viabilità	scala 1: 2.000
53	15.B	L'area urbana. Viabilità	scala 1: 2.000
54	15.C	L'area urbana. Viabilità	scala 1: 2.000
55	15.D	L'area urbana. Viabilità	scala 1: 2.000
56	15.E	L'area urbana. Viabilità	scala 1: 2.000
57	15.F	L'area urbana. Viabilità	scala 1: 2.000
58	15.G	L'area urbana. Viabilità	scala 1: 2.000
59	15.H	L'area urbana. Viabilità	scala 1: 2.000
60	RE	Regolamento Edilizio	
61	RE bis	Regolamento Edilizio	

Verbali di consistenza delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche (Elaborati allegati alla deliberazione di C.C. n. 41 del 5-6 luglio 2002)

62 Verbali dal n. 1 al n. 91

Studio Agricolo Forestale (Elaborati allegati alla deliberazione di C.C. n. 41 del 5-6 luglio 2002)

63	1	Relazione	
64	2A	*Carta della vegetazione e dell'uso del suolo*	scala 1: 10.000
65	2B	Carta della vegetazione e dell'uso del suolo	scala 1: 10.000
66	3A	Carta dei boschi e delle aree boscate	scala 1: 10.000
67	3B	Carta dei boschi e delle aree boscate	scala 1: 10.000
68	4A	Carta delle strutture e delle infrastrutture	scala 1: 10.000
69	4B	Carta delle strutture e delle infrastrutture	scala 1: 10.000
70		Allegato fotografico	

Studio Geologico (Elaborati allegati alla deliberazione di C.C. n. 41del 5-6 luglio 2002)

71	1	Relazione Geologica	
72	2	Carta geolitologica	scala 1:10.000
73	3	Carta Geomorfologia	scala 1: 10.000
74	4	Carta idrogeologica	scala 1: 10.000
75	5	Carta della suscettività d'uso	scala 1: 10.000
76	6	Appendice fotografica	

Studio Geologico-Tecnico propedeutico alla redazione delle Prescrizioni Esecutive del P.R.G. (Elaborati allegati alla deliberazione di C.C. n. 41dell' 8.05.2003 e n. 73 del 16.10.2003)

77	Relazione finale		
78	Tav. A.	Carta geologica – Centro storico	scala 1: 2.000
79	Tav. B	Carta geologica – Attrezzature	scala 1: 2.000
80	Tav. D	Carta geologica – Industriale	scala 1: 2.000
81	Tav. E	Carta geologica – Artigianale	scala 1: 2.000
82	Tav. -	Carta geologica – Artigianale	scala 1 : 2.000
83	Tav. A	Carta geomorfologia – Centro storico	scala 1 : 2.000
84	Tav. B	Carta geomorfologia – Attrezzature	scala 1 : 2.000
85	Tav. D	Carta geomorfologia – Industriale	scala 1 : 2.000
86	Tav. E	Carta geomorfologia – Artigianale	scala 1 : 2.000
87	Tav. -	Carta geomorfologia – Artigianale	scala 1 : 2.000
88	Tav. A	Carta litotecnica - Centro storico	scala 1 : 2.000
89	Tav. B	Carta litotecnica – Attrezzature	scala 1 : 2.000
90	Tav. D	Carta litotecnica – Industriale	scala 1 : 2.000
91	Tav. E	Carta litotecnica – Artigianale	scala 1 : 2.000
92	Tav. -	Carta litotecnica – Artigianale	scala 1 : 2.000

93 Lavori di indagini geognostiche e prove di laboratorio per lo studio geologico a supporto delle prescrizioni esecutive del P.R.G. – Documentazioni delle indagini – parte I – Indagini in situ.

94 *Lavori di indagini geognostiche e prove di laboratorio per lo studio geologico a supporto delle prescrizioni* esecutive del P.R.G. – Documentazioni delle indagini – parte II – Indagini di laboratorio.

Prescrizioni esecutive del piano regolatore generale

Zona D2 - Artigianale (Elaborati allegati alla deliberazione di C.C. n. 41dell' 8.05.2003)

95	1	Relazione	
96	2	Norme Tecniche di Attuazione	
97	3	Stralcio del P.R.G.	scala 1 : 2.000
98	4	Planimetria stato di fatto	scala 1 : 1.000
99	5	Planimetria di progetto su mappa catastale	scala 1 : 1.000
100	6	Planimetria di progetto planovolumetrica	scala 1 : 1.000
101	7.1	Planimetria rete elettrica	scala 1 : 1.000
102	7.2	Planimetria rete idrica e fognante	scala 1 : 1.000
103	8	Profili stradali	scala 1 : 1.000 – 1 : 100
104	9	Sezioni trasversali	scala 1 : 1.000
105	10	Tipologie edilizie	scala 1 : 200
106	11	Espropriazioni	scala 1 :1.000
107	12	Centro di stima ed elenco degli immobili da espropriare	

Zona "Centro Storico "
(Elaborati allegati alla deliberazione di C.C. n. 41dell' 8.05.2003)

108	1	Relazione	
109	2	Stralcio del P.R.G.	scala 1 : 2.000
110	3	Fasi della urbanizzazione	scala 1 : 2.000
111	4	Condizioni abitative per sezioni censuarie	scala 1 : 2.000
112	5.A	Planimetria stato di fatto catastale	scala 1 : 1.000
113	5.B	Planimetria stato di fatto catastale	scala 1 : 1.000
114	6.A	Qualità ambientale del patrimonio edilizio	scala 1 : 1.000
115	6.B	Qualità ambientale del patrimonio edilizio	scala 1 : 1.000
116	7.A	Consistenza del patrimonio edilizio	scala 1 : 1.000
117	7.B	Consistenza del patrimonio edilizio	scala 1 : 1.000
118	8.A	Condizioni statiche e di conservazione del patrimonio edilizio	scala 1 : 1.000
119	8.B	Condizioni statiche e di conservazione del patrimonio edilizio	scala 1 : 1.000
120	9	Tipologie edilizie	scala 1 : 200
121	10.A	Attrezzature pubbliche ed immobili di proprietà pubblica	scala 1 : 1.000
122	10.B	Attrezzature pubbliche ed immobili di proprietà pubblica	scala 1 : 1.000
123	11.A	Planimetria di progetto: Destinazioni d'uso	scala 1 : 1.000
124	11.B	Planimetria di progetto: Destinazioni d'uso	scala 1 : 1.000
125	12A	Planimetria di progetto: modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e comparti di ristrutturazione	scala 1 : 1.000
126	12B	Planimetria di progetto: modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e comparti di ristrutturazione	scala 1 : 1.000
127	13	Progetti tipo per gli interventi edilizi	scala 1 : 200
128	14	Norme tecniche di attuazione	
129	A.1	Stato di fatto	scala 1 : 500
130	A.2	Planimetria di progetto su mappa catastale	scala 1 : 500
131	A.3	Planimetria di progetto planivolumetrico	scala 1 : 500
132	A.4	Planimetria rete idrica, fognante, elettrica e del gas	scala 1 : 500
133	A.5	Tipologie edilizie e sezioni trasversali	scala 1 : 200 – 1 : 500
134	A.6	Espropriazioni	scala 1 : 1.000
135	B.1	Stato di fatto	scala 1 : 500
136	B.2	Planimetria di progetto su mappa catastale	scala 1 : 500
137	B.3	Planimetria di progetto planivolumetrico	scala 1 : 200
138	B.4	Planimetria rete idrica, fognante, elettrica e del gas	scala 1 : 200
139	B.5	Profili e sezioni	scala 1 : 200
140	B.6	Espropriazioni	scala 1 : 1.000

Zona industriale "D1" (C.da Cannemasche)
(Elaborati allegati alla deliberazione di C.C. n. 41 dell'08.05.2003)

141		Relazione	
142		Norme tecniche di attuazione	
143	3	Stralcio del P.R.G. Variante generale	scala 1 : 10.000
144	4	Planimetria stato di fatto	scala 1 : 2.000
145	5	Planimetria di progetto su mappa catastale	scala 1 . 1.000
146	6	Assonometria	scala 1 : 1.000
147	7	Planimetria rete elettrica	scala 1 : 2.000
148	8	Planimetria rete idrica e fognante	scala 1 : 2.000
149	9	Profili stradali e sezioni tipo	scala 1 : 2.000 – 1 : 200
150	10	Sezioni trasversali	scala 1 : 1.000
151	11	Tipologie edilizie	scala 1 : 200
152	12	Espropriazioni	scala 1 : 2.000
153		Criteri di stima ed elenco degli immobili da espropriare	

Zona attrezzature sportive "F 11"
(Elaborati allegati alla deliberazione di C.C. n. 73 del 16.10.2003)

154		Relazione	
155		Norme tecniche di attuazione	
156		Stralcio del P.R.G.	scala 1 : 2.000
157		Planimetria stato di fatto	scala 1 : 2.000
158		Planimetria di progetto su mappa catastale	scala 1 : 2.000
159		Planimetria di progetto planivolumetrica	scala 1 : 1.000
160	7.1	Planimetria rete elettrica	scala 1 : 2.000
161	7.2	Planimetria rete idrica e fognante	scala 1 : 2.000
162	8	Profili longitudinali e sezioni stradali tipo	scala 1 : 2.000 – 1 : 200
163	9	Sezioni trasversali	scala 1 : 1.000
164	10	Tipologie edilizie	scala 1 : 500
165	11	Espropriazioni	scala 1 : 2.000
166		Criteri di stima ed elenco degli immobili da espropriare	

ART.4) Il Comune di Canicattì dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento e dovrà curare che in breve tempo vengano apportate dal Progettista le modifiche e le correzioni agli elaborati di Piano che discendono dal presente decreto, affinchè per gli Uffici e per l'utenza risulti un testo definitivo e completo.

ART.5) Ai sensi dell'art. 13 comma III del D.P.R. 327/01 e successive modifiche ed integrazioni, i decreti di espropriazione relativi alle aree destinate dalle Prescrizioni Esecutive all'espropriazione per pubblica utilità, possono essere emanati entro il termine di cinque anni dalla data di efficacia dello strumento urbanistico approvato con il presente decreto, fatta salva la proroga fino a due anni che potrà essere disposta ai sensi del comma 5° del citato art. 13.

ART.6) Lo strumento urbanistico approvato dovrà essere depositato, unitamente ai relativi allegati, a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.

ART.7) Ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 15-3-06

IL DIRIGENTE GENERALE
(Arch. Giuseppe Libassi)

Il Dirigente dell'U. O.
(Dott.ssa R.Giordano)

VISTO: Il Dirigente del Servizio
(Dott. G.Palesano)