

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

1. Caratteri e criteri di classificazione

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

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

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

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

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

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

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

2. Destinazioni d’uso

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Per i primi 2.000 mq come la tabella "A".



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

Zona	Quota da cedere gratuitamente in %	Quota in possesso in %	Modalità	Vincoli e condizioni delle quote cedute
Sottozone F ₁ F ₂	80	20	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati
Sottozone G3	80	20	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati
P	80	20	Singoli proprietari o consorziati	Accessibilità carrabile. Aree non sottoposte a vincoli sovraordinati

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

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

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

Nelle aree indicate al presente comma, gli interventi saranno subordinati alla predisposizione di uno studio esteso all'intera area soggetta ad esproprio, nel quale dovrà essere verificata, in concomitanza delle eventuali richieste dei privati, la possibilità di consentire la localizzazione delle unità funzionali di attrezzature previste dal PRG, destinate alle sottozone F1, F2, G3 e Parcheggi, per l'attuazione dei medesimi interventi nel rispetto degli standard di cui al DM 1444/68.



Sottozona B3 –Aree parzialmente edificate

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

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

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



-San Giuseppuzzo nord e sud (B3.3)

Ambito di applicazione

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

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

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

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

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

Funzioni associate

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

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

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

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Concessioni edilizie dirette.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

I progetti d'intervento devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

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

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

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

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

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

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

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

Sottozona V1 -Vincolo Idrogeologico

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

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

Sottozona V2 -Vincolo Idrogeologico

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

Sottozona V3 -Vincolo Archeologico e Monumentale

(D.Lgs 29.10.99, n.490)

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

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

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

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

Sottozona V4 -Vincolo Ambientale

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

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

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

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

- DA 29 luglio 1993 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Contrada Caos”;
- DPRS 6 agosto 1996, n.807 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della Valle dei Templi e dei punti di vista del belvedere”;
- DPRS 12 aprile 1967, “Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona del lungomare di San Leone”;
- DD.MM. 16/05/68 - 07/10/71 - D.P.R.S. 91 del 13/06/91
- D.A. n. 1124 del 14/05/1982 - C.da Mosé
- D.A. n. 1867 del 29/07/1985 - Villa Romana Saraceno
- D.A. n. 392 del 30/01/1985 - Montagna Petrusa Caltafaraci