



**Comune di
Serradifalco**

VISTO
IL COMMISSARIO AD ACTA
(10/11/2017)
IL COMMISSARIO AD ACTA
(10/11/2017)

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE
DEL COMMISSARIO AD ACTA
N. 21 DEL 22 agosto 2017
ED ALLEGATO ALLA STESSA
Il segretario Comunale

REGIONE SICILIANA
Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta
Elaborato allegato al parere reso da questo Ufficio ai sensi
dell'art. 13 della L. 64/74.

Parere n° 26/10 Prot. n° 89987

Data _____
Il Dirigente della UOB
Responsabile del procedimento

Geol. E. Mistretta

23 GIU 2018
L'ing. Capo



Variante Generale del PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI SERRADIFALCO
PROVINCIA DI CALTANISSETTA
SINDACO
Leonardo Burgio

Progettazione:
Area Tecnica P.O. n. 3
Responsabile Arch. Michele D'Amico

Consulenza:
prof. Ing. arch. Giuseppe Trombino

UFFICIO COMUNALE DEL PIANO (Determina Sindacale n. 67 del 15.11.2007)
ARCH. MICHELE D'AMICO (Responsabile Coordinatore)
ARCH. MATTEO CABBERTI
GEOM. MICHELE PARLA



RELAZIONE



COMUNE DI SERRADIFALCO
Provincia di Caltanissetta

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENERALE

RELAZIONE

Progettazione
Ufficio comunale del Piano
arch. Michele D'Amico (Responsabile)
Arch. Matteo Lamberti
Geom. Michele Parla

Consulente: prof. arch. ing. Giuseppe Trombino

Aprile 2010

PREMESSA

Nelle pagine che seguono sono riportati i risultati degli studi analitici e progettuali svolti per la definizione della Variante generale del PRG di Serradifalco.

Per la redazione del Piano, l'Ufficio comunale di progettazione, istituito con Determinazione sindacale n. 67 del 15.11.2007, coordinato dall'arch. Michele D'Amico, Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Serradifalco e formato dall'arch. Matteo Lamberti e dal geom. Michele Parla, si è avvalso della consulenza generale del Prof. Giuseppe Trombino, giusto incarico conferitogli con determinazione del Sindaco n. 70 del 15.11.2007.

Il progetto si avvale degli studi di settore predisposti dalla Amministrazione comunale e precisamente:

- Studio geologico generale del territorio comunale redatto dalla Impulso s.r.l., con la consulenza del geologo dott. Nunzio Crimi;
- Studio agricolo-forestale del territorio redatto dall'agronomo prof. dott. Vincenzo Salamone. Lo stesso professionista ha pure redatto lo studio di incidenza ambientale relativo alle aree di Natura 2000 ricadenti nel territorio comunale.

Per la definizione della proposta progettuale ci si è riferiti alle direttive generali per la revisione del PRG approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 60 del 16.07.2007. Lo schema di massima del piano a stato approvato con deliberazione commissariale n. 3 del 09/02/2010.

Il progetto di piano non è stato assoggettato a VAS in forza di quanto disposto dall'art. 13 della L.R. 13/2009.

Per la visualizzazione delle analisi e del progetto ci si è avvalsi delle cartografie aerofotogrammetriche vettoriali alla scala 1:10.000 del territorio comunale, realizzate dalla Regione Siciliana e delle cartografie vettoriali alla scala 1:2.000 del centro urbano realizzate dalla Regione Siciliana ed ampliate a cura della Amministrazione comunale.

Il progetto dello schema di massima risulta composto complessivamente dai seguenti elaborati:

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

1. - RIFERIMENTI DEL PIANO

Elementi fondamentali e condizionanti, sia pur in diverso modo, delle scelte contenute nella Variante generale del PRG sono state:

- a) le direttive formulate dal Consiglio comunale e le indicazioni date in sede di approvazione dello schema di massima;
- b) le indicazioni relative alla suscettività di utilizzazione del suolo ed al sistema dei vincoli ambientali contenute nello studio geologico;
- c) le indicazioni emerse dall'analisi agricolo-forestale del territorio.

L'esposizione dei contenuti del Piano è pertanto preceduta da un capitolo nel quale sono riassunte le indicazioni formulate dal Consiglio comunale nonché le indicazioni contenute negli studi di settore.

1.1 - LE DIRETTIVE CONSILIARI

In ossequio al disposto del comma 7, art. 3, legge reg. 30 aprile 1991, n. 15, il Consiglio comunale con atto deliberativo n. 60 del 16.07.2007, ha adottato le direttive generali da osservarsi per la revisione del PRG.

In tali direttive prima viene analizzato il territorio dal punto di vista urbanistico, sociale ed economico, poi vengono date delle indicazioni che in estrema sintesi possono essere così elencate:

- 1) tenere conto del patrimonio edilizio esistente e delle case disabitate in riferimento alle nuove esigenze abitative;
 - 2) rivedere la perimetrazione del centro storico escludendo le parti di realizzazione recente;
 - 3) studiare una nuova sistemazione del fronte lago urbano, prevedendo eventualmente una passeggiata pedonale;
 - 4) ai fini del dimensionamento della Variante tenere conto dell'andamento demografico;
 - 5) verificare la possibilità di titolare come zone B quelle aree che hanno raggiunto i limiti dimensionali stabiliti dal D.M. 2.04.1968
 - 6) valutare la possibilità di classificare come zone C quelle parti di territorio periurbano, lungo le principali direttrici viarie, non più vocate all'uso agricolo;
 - 7) prevedere un adeguamento e potenziamento delle strade di penetrazione agricola, al fine di valorizzare le produzioni agricole locali e di favorire lo sviluppo dell'agriturismo;
 - 8) valutare l'opportunità di suddividere il territorio agricolo in sottozone per la valorizzazione delle specifiche peculiarità e caratteristiche (agricole, paesaggistiche, geomorfologiche) normando l'attività edilizia ammissibile in ciascuna zona;
 - 9) per quanto riguarda le infrastrutture e i servizi generali prevedere: l'ampliamento del cimitero, un nuovo stadio comunale, delle aree attrezzate per il mercato settimanale e un'area per la caserma dei carabinieri;
 - 10) individuare aree e immobili di particolare interesse storico da sottoporre a tutela oltre quelli già individuati dall'Assessorato BB.CC. ed AA.
- Successivamente il Commissario regionale, in sostituzione del Consiglio comunale, con

deliberazione n. 3 del 09/02/2010, ha ritenuto di condividere la proposta formulata con lo schema di massima del piano con le seguenti ulteriori indicazioni:

- riduzione della fascia di rispetto cimiteriale da 200 a 150 m.
- individuazione di aree di espansione urbana di riserva nell'ambito delle aree previste nel PRG adottato nel 1993, per tener conto dell'andamento della attività edilizia;
- fare affidamento, per quanto concerne il fabbisogno di aree per attività produttive, alle aree del PRASI di Grottadacqua senza prevedere altri agglomerati.

1.2 - STUDIO GEOLOGICO

Lo studio, redatto dalla Impulso s.r.l., con la responsabilità del dott. Geologo Nunzio Crimi, è costituito dai seguenti elaborati:

R – Relazione

ALL. 1/a – Indagini geognostiche – sondaggi meccanici

ALL. 1/b – Indagini geognostiche – prove geotecniche di laboratorio

ALL. 1/c – Indagini geognostiche – sondaggi sismici

TAV.A1.a/b – Carta geologica - scala 1:10.000

TAV.A2.a/b – Carta geomorfologica - scala 1:10.000

TAV.A3.a/b – Carta idrogeologica - scala 1:10.000

TAV.A4.a/b – Carta delle pericolosità geologica - scala 1:10.000

TAV.A5.a/b – Carta del P.A.I. - scala 1:10.000

Le tavole utilizzate quale supporto sono le carte C.T.R. in scala 1:10.000 del territorio comunale.

Lo studio effettuato ha consentito di identificare all'interno del territorio comunale di Serradifalco numerosi elementi geomorfologici, idrogeologici e litotecnici che determinano la necessità di apporre vincoli inerenti la pianificazione urbanistica. In particolare lo studio individua i seguenti fattori di pericolosità:

- dissesti;
- lineazioni tettoniche;
- presenza di cavità antropiche;
- terreni degradati,
- esondabilità dei corsi d'acqua;
- zone umide;
- contatti fra litotipi differenti.

In relazione alla presenza ed alle caratteristiche dei fattori di pericolosità ed al livello di antropizzazione del territorio vengono definite le seguenti categorie di intervento:

- Aree urbanisticamente utilizzabili a condizione di verifiche geognostiche e geotecniche e/o di sistemazioni che interessino l'area nel suo complesso;
- Aree urbanisticamente non utilizzabili. Sono da porre in essere interventi di salvaguardia dell'esistente;
- Aree urbanisticamente utilizzabili, con esclusione dell'edificazione in corrispondenza della fascia di rispetto, a condizione di verifiche geognostiche e geotecniche puntuali che accertino la stratigrafia e le proprietà fisico – meccaniche dei terreni in un'area significativa;
- Aree utilizzabili secondo le indicazioni del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Per ciascuna delle aree sottoposte a pericolosità vengono formulate, nello studio geologico, osservazioni, raccomandazioni e/o prescrizioni di compatibilità con le scelte di utilizzo urbanistico del territorio.

Nella categoria delle osservazioni rientrano tutti quegli elementi antropici che determinano in atto impatti sia di tipo ambientale che territoriale, quali ad esempio quelli connessi al paesaggio, allo scorrimento delle acque, ai fenomeni di scoscendimento e di erosione e di degrado superficiale generalizzato.

Per quanto concerne i fenomeni connessi al regime idraulico del territorio, vengono dettate le seguenti prescrizioni:

- nelle aree interessate da fenomeni di crollo e ribaltamento non è consentito l'uso urbanistico;
- in presenza di fenomeni di rotolamento, crolli, scoscendimenti e distacchi non è consentito l'uso edificatorio. Tali aree sono urbanisticamente utilizzabili a condizione di verifiche geognostiche e geotecniche e alla realizzazione di opere di salvaguardia e sistemazione. Vanno comunque poste in essere opere finalizzate alla salvaguardia, consolidamento e recupero;
- nelle aree con presenza di ridotte balze calcaree e soggette a potenziali fenomeni di rotolamento è consentito l'uso a condizione di verifiche geognostiche e geotecniche ed alla realizzazione di opere di salvaguardia e sistemazione;
- nelle zone esposte a fenomeni di degrado per la presenza di lineazioni tettoniche non è consentito uso edificatorio all'interno di una fascia di m 5, ferma restando la necessità di verificare la compatibilità delle scelte tecniche con lo stato dei luoghi;
- nelle aree esposte a fenomeni di erosione e di scalzamento al piede da parte dei corsi d'acqua non è consentito uso urbanistico. Tuttavia occorre porre in essere interventi atti ad eliminare o minimizzare il fenomeno laddove prossimi a manufatti esistenti;
- nelle aree esposte a fenomeni di esondazione e/o potenzialmente esondabili occorre realizzare le opere di regimazione idraulica. All'interno delle fasce di rispetto di cui al R.D. n° 523/904 non è consentito uso urbanistico;

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla risposta sismica locale si prescrive che in corrispondenza di contatti stratigrafici tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche differenti e/o con terreni di fondazione scadenti, vengano effettuate indagini geognostiche e geofisiche puntuali volte alla individuazione e caratterizzazione di piani di sedime omogenei e/o comunque idonei in relazione al dimensionamento delle scelte tecniche poste a fondamento dell'opera da realizzare.

Nel territorio vengono poi identificati alcuni pozzi di interesse idropotabile, attorno ai quali vengono prescritte le fasce di rispetto di cui al D.Lgs. n° 152/99, aree di rispetto.

Una particolare attenzione infine viene posta ad una porzione di abitato in cui sono presenti cavità di origine antropica, nelle quali si deve intervenire con la necessaria cautela.

1.3 - STUDIO AGRICOLO FORESTALE

Lo studio, redatto dal dott. agronomo Vincenzo Salomone, è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1 - Relazione

Tav. 2 - Carta delle aree di espansione delle colture specializzate, irrigue, delle infrastrutture ed impianti a supporto delle attività agricole. Scala 1:10.000

Tav. 3 - Carta dei boschi, fasce forestali, vegetazione alveo ripariale, vegetazione rupestre e macchia mediterranea. Scala 1:10.000

Tav. 4 - Allegati fotografici.

Le tavole utilizzano quale supporto le C.T.R. in scala 1:10.000 del territorio comunale. Per la lettura del territorio sono state utilizzate le ortofoto digitalizzate del volo 2001 e le ortofoto digitalizzate 2006 del Ministero dell'Ambiente. Lo studio è stato approfondito con sopralluoghi e rilievi in situ.

Da tale studio è emerso che nel territorio comunale di Serradifalco non esistono boschi naturali. Vengono localizzati solamente tre ambiti di forestazione artificiale, il più esteso dei quali è il bosco artificiale demaniale di C/da Cugno del Principe, esteso circa Ha 25.00.00. Le altre due formazioni forestali sono formate da colture legnose a rapido accrescimento, di proprietà privata.

Lo studio identifica nel territorio numerose aree a colture specializzate concentrate soprattutto attorno al centro urbano ed al lago Soprano; si tratta in genere di coltivazioni viticole, pescheti e uliveti. In contrada Grotta d'Acqua le colture specializzate sono concentrate soprattutto a monte della zona archeologica e intorno all'area urbana.

2. LO STATO DI FATTO E DI DIRITTO

2.1 - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il comune di Serradifalco è dotato di un P.R.G. approvato con D.A. n.164/DRU del 18 marzo 1996.

Il P.R.G. vigente suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zone A (centro storico), comprendenti le zone A (costituite dal nucleo centrale urbano interessato da edifici di particolare interesse storico-artistico ed architettonico, con una morfologia urbana che rispecchia l'originario impianto e dal borgo rurale di Grottadacqua) e "A1, comprendente una parte del centro abitato con caratteristiche ambientali ed architettoniche contigue alla zona "A" lungo gli assi di via Crucillà e corso Garibaldi, nonché la parte che fronteggia la sponda del lago ed il nucleo di abitazioni sorto sulle pendici del monte Calvario, caratterizzato da edilizia che si è spontaneamente articolata secondo la morfologia del luogo.
- Zona B (completamento e sostituzione), distinte nelle sottozone B1 (zone adiacenti al C.S. e a morfologia compatta, in cui è previsto il mantenimento dell'esistente) e sottozone B2 (zone di più recente edificazione ed in via di completamento).
- Zone C, suddivise nelle sottozone C1 (aree di espansione adiacenti al centro urbano e per le quali è prevista una edilizia residenziale intensiva), C1a (aree di espansione adiacente al centro urbano e per le quali è prevista una edilizia residenziale estensiva dovuta alle limitazioni dettate dallo stato geologico dei luoghi), C2 (aree di espansione urbana con edilizia agevolata e privata semintensiva) e C3 (aree di espansione urbana con edilizia agevolata e privata semintensiva)
- Zone D, suddivise nelle sottozone D1 (aree per insediamenti artigianali piccole industriali e commerciali (grande distribuzione) e DCM (aree miste per insediamenti commerciali e residenze), complessivamente estese circa 70.00 Ha;
- Zone E di verde agricolo;
- Zone F, comprendenti parchi pubblici (zone Fp), attrezzature per la istruzione superiore (zone Fi), attrezzature sanitarie ed ospedaliere (zone Fs).

Sono poi previste due zone speciali:

- a) zona di riserva naturale del Lago Soprano;
- b) zona a vincolo archeologico in località Grotta d'acqua.

Il Piano vigente prevede un incremento di popolazione pari al 40% ed è dimensionato per una popolazione complessiva di 9.105 abitanti; il fabbisogno volumetrico complessivo di nuova realizzazione è stimato in 455.500 metri cubi, realizzabili per la più gran parte in zone C, estese complessivamente circa 34 ettari ed in minor misura nelle aree libere delle zone B.

E' interessante rilevare al riguardo che le previsioni del vigente PRG relative al comparto residenziale sono il risultato di un severo ridimensionamento imposto dall'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente in sede di approvazione. Il PRG adottato dal Consiglio comunale (riportato nelle pagine seguenti) infatti prevedeva, oltre alle zone C1, C2 e C3 anche le Z.T.O. C4 e C5, che erano localizzate sia ad est che ad ovest del centro urbano, lungo le principali direttrici di espansione.

In tali aree, poi declassate a zone di verde agricolo, si è comunque sviluppata una consistente attività edilizia, in parte anche in attuazione del PRG adottato. Le zone C4 del PRG adottato, ubicate nella collina di Altarello, erano infatti già classificate zone C

nello strumento urbanistico precedentemente vigente, costituito da un Programma di Fabbricazione degli anni 60, approvato nel 1970 (anch'esso riportato di seguito, in una tavola fuori testo).

Durante il periodo di validità del P.R.G sono state apportate numerose Varianti, tra le quali si segnalano:

- D.A. n. 95/DRU del 7.3.2000 – destinazione di una area agricola a verde pubblico attrezzato, per la realizzazione di impianto sportivo (piscina) privato;
- D.A. n. 478/DRU del 7.12.2000 - variazioni delle N.T.A. del P.R.G.;
- D.A. n. 495/DRU del 12.12.2000 - modifiche al R.E.
- D.A. n. 5/DRU dell'8.1.2002 - modifiche all'art. 14 del R.E., composizione della C.E.C.;
- D.D.G. n. 1082 del 28.1-1.2005 - variazioni delle N.T.A. del P.P. di R. delle zone A ed Al del PRG;
- D.D. n. 81/DRU del 24.1.2007- modifiche all'art. 14 del R.E., composizione della C.E.C.;
- D.D. n. '218 del 9.2.2007 - progetto per la costruzione di 12 alloggi di edilizia economico popolare in via F. Turati in variante al PRG.

Inoltre il Consiglio comunale ha localizzato in variante alle previsioni del PRG le seguenti opere pubbliche di cui l'Assessorato Regionale del TT. ed AA. ha preso atto con specifiche note:

- approvazione di piano attuativo, ai sensi del 1° comma, dell'art. 36 della L.R. 30/97, promosso dal Consorzio ARCOM, in z.t.o. D1;
- approvazione del P.I.P. nell'ambito della z.t.o. D1, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 71/78;
- approvazione in variante al PRG del progetto della strada di collegamento della via Papa Giovanni XXIII con la z.t.o. C2 (oggi via Papa Paolo VI);
- approvazione in variante al PRG della strada collegante la via Papa Giovanni XXIII con la via Cav. di Vitt. Veneto (oggi via delle Arti);
- approvazione in variante al PRG del centro diurno per minori, inabili ed anziani nella via Kennedy.

2.2 - STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

A più di 10 anni dalla approvazione del PRG, può dirsi che le sue previsioni abbiano già trovato piena attuazione; fanno eccezione le previsioni relative alle grandi attrezzature, alcune delle quali, specie quelle ubicate all'esterno dell'area urbana, sono rimaste irrealizzate.

In dettaglio, le zone A ed Al sono state interessate da un Piano particolareggiato esecutivo di recupero approvato con Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 217/2002, che comprende gran parte delle zone A; sono rimaste escluse da tale piano due piccole porzioni di zone A, che sono state interessate da altri piani particolareggiati: il comparto di Via Turati, nella zona Al del centro urbano, il cui Piano particolareggiato è stato approvato con D. Dir. del 18 novembre 2008 ed il nucleo rurale di Grottadacqua, il cui Piano particolareggiato non ha ancora concluso l'iter approvativo.

Il centro storico urbano è stato poi interessato da un Piano del colore approvato con Deliberazione consiliare n. 18 del 19.05.2004.

Nelle zone "B" l'edificazione è avvenuta mediante il rilascio di singole concessioni edilizie, saturando quasi completamente le poche aree disponibili.

Nelle zone "C" l'edificazione è avvenuta :

a) mediante i seguenti Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata:

- P.d.L. Paci-Messina in z.t.o. Cla, approvato dal C.C. con deliberazione n. 58 del 26.11.1997;
- P.d.L. Iannello-Costa in z.t.o. C3, approvato dal C.C. con deliberazione n. 29 del 6.7.1998;
- P.d.L. Cressato - De Quattro - Crinò in z.t.o. C3, approvato dal C.C. con deliberazione n. 30 del 6.7.1998;
- P.d.L. Caramazza in z.t.o. C3, approvato dal C.C. con deliberazione n. 29 del 24.7.2003.

Sono ancora in itinere i seguenti Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata:

- Ricotta Gioacchino in z.t.o. Cla;
- Ricotta Michele in z.t.o. Cla;
- Terrana-Garofalo in z.t.o. C3.

b) mediante Programmi Costruttivi di edilizia residenziale pubblica approvati dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 24 del 26.3.1996 e n. 3 del 25.01.2007;

c) in attuazione delle "prescrizioni esecutive", le cui previsioni sono oggi in buona misura realizzate o in corso di realizzazione o quanto meno programmate.

L'attività urbanistica sin qui descritta ha quasi saturato la zone di espansione previste dal PRG vigente, tanto che oggi la disponibilità di nuove aree edificabili è limitata ad alcuni spezzoni di aree, per lo più marginali rispetto all'abitato.

Per quanto concerne le zone "D" l'edificazione è avvenuta mediante l'attuazione del piano ex art 36 della L.R. 30/97 promosso dal Consorzio ARCOM ed approvato dal Commissario straordinario del Comune con atto deliberativo n. 2 del 28.7.2000 e per iniziativa pubblica mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.I.P. in diversi lotti e di strutture produttive.

Da rilevare, per quanto concerne le aree produttive, che è in itinere una iniziativa per la localizzazione di un polo produttivo di rilievo provinciale in località Grottadacqua, il cui Piano Regolatore, predisposto dall'ASI di Caltanissetta, è stato approvato con D.P. n. 670 del 7.6.2006.

Per quanto concerne infine le attrezzature pubbliche, va rilevato che il PRG, anche se non completamente attuato, ha comunque trovato attuazione, tanto da configurare oggi una dotazione infrastrutturale di ottimo livello, sicuramente eccezionale rispetto al contesto regionale (si veda la tavola fuori testo riportata di seguito).

Sono state infatti realizzate o sono in corso di realizzazione le seguenti opere:

- la costruzione del Centro di Servizio Culturale (teatro) in z.t.o. C1,
- la strada di collegamento tra la via Papa Giovanni XXIII e la z.t.o. C2 (oggi via Paolo VI),
- il Centro Diurno per minori inabili ed anziani tra le zz.tt.oo. C1 e B1,
- il verde pubblico tra le vie Kennedy, Ricotta e Crucillà (oggi p.tta G. La Pira) tra le z.t.o. B1 e C1,
- la via P.S. Mattarella in z.t.o. C1,
- le opere di urbanizzazione primaria della z.t.o. C2,
- il parcheggio pubblico tra le vie On. C. Volpe e Papa Giovanni XXIII (oggi piazzale Vittime del Terrorismo) in z.t.o. C1,

- la strada collegante la via Papa Giovanni XXIII con la via Cav. di Vitt. Veneto (oggi via delle Arti) in z.t.o. C1,
- il completamento della delegazione comunale di via Cav. di Vitt. Veneto in z.t.o. C1,
- il parco urbano intitolato al Duca L. Lo Faso z.t.o. Fp,
- l'ampliamento del campo di tennis ed il palazzetto dello sport in z.t.o. C1,
- la via G. Amendola in z.t.o. C1.

Inoltre sono in programmazione le seguenti opere pubbliche:

- opere di urbanizzazione primaria del P.I.P. in z.t.o. D1 3° lotto,
- ampliamento del cimitero comunale,
- costruzione di una caserma dei Carabinieri,
- prolungamento della via Martiri del Lavoro,
- costruzione di 12 alloggi di edilizia economico-popolare in via Turati,
- realizzazione di aree di verde pubblico nelle via De Gasperi e nella via Crucillà.

2.3 - ABUSIVISMO EDILIZIO

Come risulta dagli atti dell'Ufficio Tecnico (Settore edilizia-urbanistica), le istanze di sanatoria presentate sono n. 680 (n. 355 ai sensi della L. 47/1985 e della L.R. 37/1985; n. 245 ai sensi della L. 724/94; n. 80 ai sensi della L. 326/2003).

Sono state sin qui rilasciate circa n. 281 concessioni edilizie in sanatoria.

Come confermato dai dati sopra riportati, l'abusivismo edilizio, pur presente, non ha comunque determinato fenomeni patologici di particolare gravità.

2.4. - LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Per definire compiutamente lo stato di diritto del territorio è necessario riferirsi, oltre che agli strumenti di pianificazione comunale sin qui descritti, pure ai diversi strumenti di pianificazione sovraordinata, redatti da Enti provinciali e regionali.

Il primo di tali strumenti che ha raggiunto una codificazione normativa è il documento di **Linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale**, predisposto dall'Assessorato regionale dei Beni culturali ed ambientali ed approvato con D.A. 21 maggio 2000. In esso vengono stabiliti criteri e vengono forniti indirizzi progettuali per la redazione dei Piani paesaggistici da parte delle Sovrintendenze ai Beni culturali ed Ambientali.

Nelle more della approvazione di tali piani gli strumenti urbanistici comunali (PRG) svolgono le funzioni di tutela paesaggistica e devono pertanto uniformarsi alle indicazioni contenute nelle Linee guida.

Tali indicazioni riguardano sostanzialmente i criteri da seguire nella delimitazione dei centri storici e nella individuazione dei beni da sottoporre a tutela nonché le forme di tutela da porre in essere per ciascuna categoria di beni. Vengono pure forniti alcuni elenchi di beni individuati in ciascun territorio comunale. Nel territorio di Serradifalco vengono individuati, e sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni culturali, i seguenti beni:

- siti archeologici: Grottadacqua
- beni isolati: 1 abbeveratoio, cimitero, 2 masserie e 2 mulini ad acqua

Per tali beni occorre prevedere nel PRG un regime di tutela differenziato in relazione alle caratteristiche di ciascuno di essi.

E' ovvio che tale elencazione non deve comunque considerarsi esaustiva e dunque nel PRG sono stati individuati, sulla base di studi storici e di analisi territoriali specifiche, le aree e gli immobili da sottoporre a tutela, specificando per ciascuno di essi il regime vincolistico eventualmente da adottare.

Le linee guida sin qui descritte hanno di recente trovato specificazione nel **Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta**, redatto dalla competente Soprintendenza, approvato dall'Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio nella seduta del 15.05.2008 ed oggi in corso di definitiva approvazione.

Il territorio di Serradifalco è compreso nel *Paesaggio locale n.5 Valle del Salito*, e per esso vengono date le seguenti prescrizioni generali:

"... Centro storico di Serradifalco

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

... Paesaggio agricolo collinare

- *mantenimento dell'attività e dei caratteri agricoli del paesaggio;*
- *riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico rurale, anche ai fini dello sviluppo del turismo rurale e dell'agricoltura;*
- *le nuove costruzioni debbono essere a bassa densità, di dimensioni contenute, tali da non incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agro-pastorale e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale".*

Particolare importanza riveste, tra gli strumenti sovraordinati, il **Piano di bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**, in corso di redazione da parte della Direzione Territorio dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, attraverso successivi Piani stralcio. In particolare il territorio di Serradifalco è interessato per la maggiore estensione dal Piano del bacino n. 63 del fiume Platani, approvato con D.P.R.S. n. 14 del 5.01.2006 ed in minima parte dal Piano del bacino n. 072 del fiume Imera meridionale, approvato con D.P.R.S. n. 87 del 23.03.2007.

In tali piani sono enucleate talune aree che per le loro caratteristiche idrogeologiche o geomorfologiche devono essere sottoposte ad un particolare regime di tutela. Sono identificate in particolare alcune aree a rischio elevato e molto elevato nel centro urbano.

Nella progettazione del Piano è stato mantenuto uno stretto raccordo con la Provincia regionale di Caltanissetta, nelle cui competenze, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 9/1986, rientra la formazione del **Piano Territoriale Provinciale**. In tale Piano infatti la Provincia regionale può inserire previsioni relative a nuove infrastrutture ed attrezzature di livello generale e provinciale che possono interessare il territorio di Serradifalco e la

cui localizzazione va evidentemente studiata in raccordo con la pianificazione comunale. Ad oggi comunque la Provincia regionale di Caltanissetta non ha concretamente dato avvio alla formazione del Piano di propria competenza.

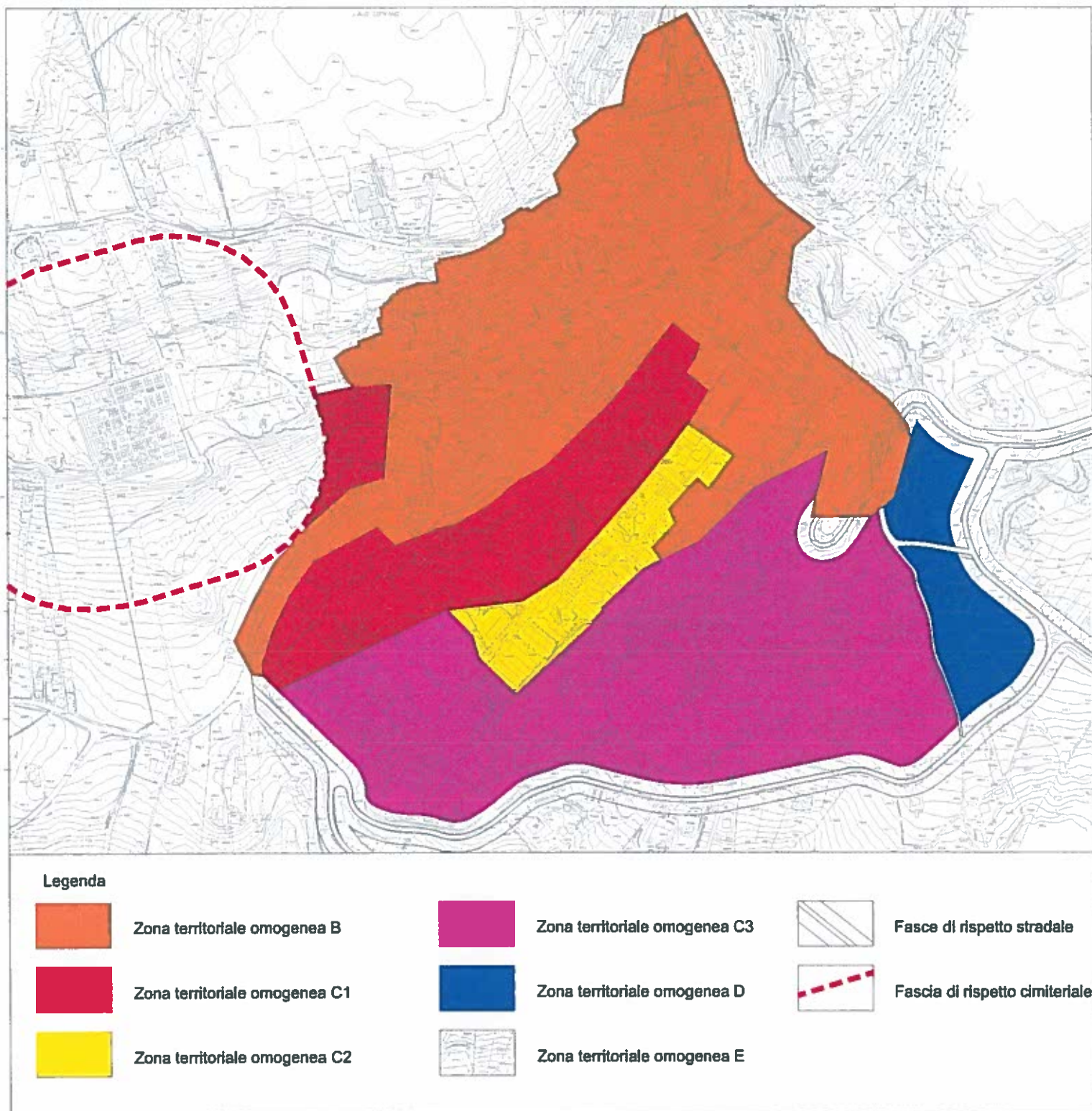
Per completezza di informazione va ricordato che il territorio di Serradifalco è stato interessato, direttamente o indirettamente, da alcuni strumenti di programmazione negoziata, quali il P.I.T. n. 29 Bio - Valley ed il Patto territoriale della provincia di Caltanissetta.

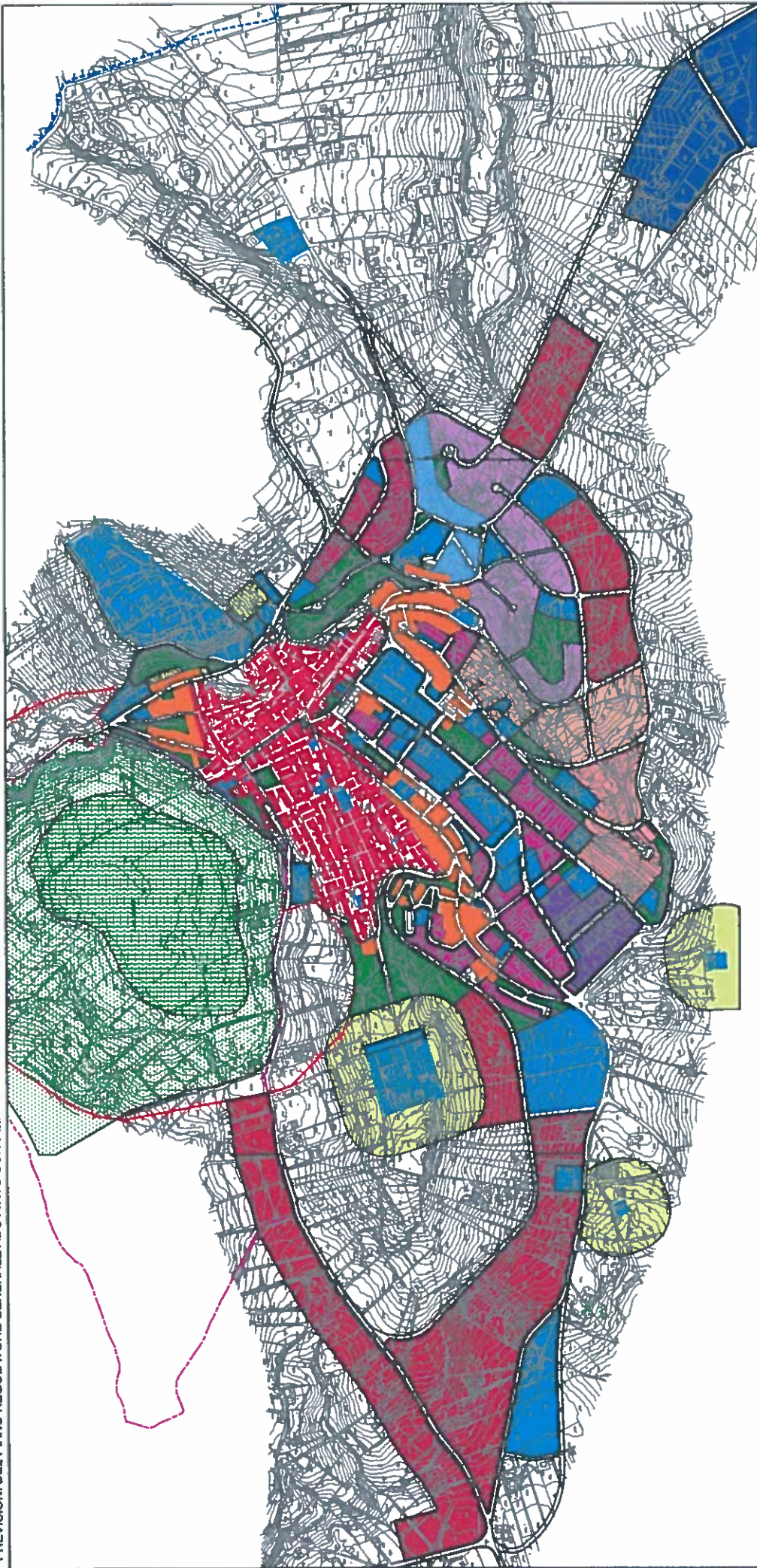
All'interno del territorio comunale ricade la Riserva naturale del Lago Soprano, istituita con D.A. n. 799/44 del 28.12.2000, la cui gestione è stata affidata alla provincia regionale di Caltanissetta. Per tale area è stato redatto il relativo **Piano di gestione**, il cui iter approvativo è ancora in corso.

Infine va specificato che il territorio comunale è stato interessato dai seguenti progetti di opere pubbliche, approvati o in itinere approvativo, redatti da enti sovraordinati; precisamente:

- la strada a scorrimento veloce Caltanissetta- Mussomeli;
- il raddoppio della SS. N. 649 Caltanissetta-Porto Empedocle.

PREVISIONI DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE APPROVATO CON D.A. N.118 DEL 29.04.1970



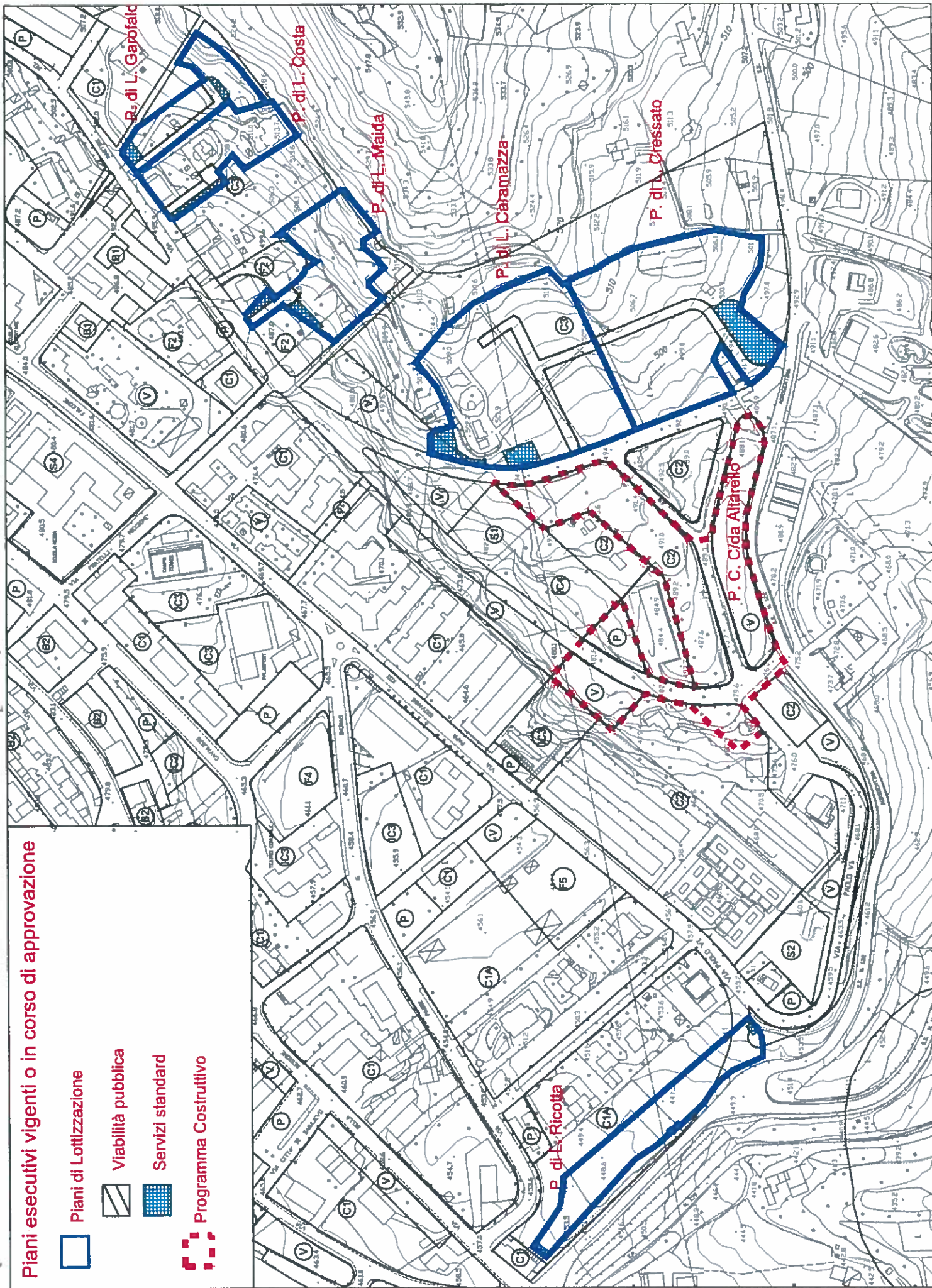


Legenda

	Zona territoriale omogenea A		Zona territoriale omogenea C1A		Zona territoriale omogenea C1		Altrezzature e servizi		Riserva naturale lago Soprano
	Zona territoriale omogenea B		Zona territoriale omogenea C2		Zona territoriale omogenea C2		V - Verde pubblico e attrezzato		Zona di rispetto
	Zona territoriale omogenea C1		Zona territoriale omogenea C3		Zona territoriale omogenea C3		Perimetro area sottoposta a vincolo paesaggistico		Confine comunale
	Zona territoriale omogenea D1		Zona territoriale omogenea C4		Zona territoriale omogenea C4A		Zona territoriale omogenea DCM		
	Zona territoriale omogenea DCM		Zona territoriale omogenea C5		Zona territoriale omogenea C5		Zona territoriale omogenea E		

Piani esecutivi vigenti o in corso di approvazione

-  Piani di Lottizzazione
-  Viabilità pubblica
-  Servizi standard
-  Programma Costruttivo



3. VALUTAZIONE DEI FABBISOGNI E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La valutazione dei fabbisogni rappresenta certamente, nel processo di costruzione di uno strumento urbanistico, la fase più importante, dal momento che è da una corretta valutazione dei fabbisogni che dipende la possibilità di tarare le scelte decisionali in materia urbanistica e di dimensionare correttamente le variabili urbanistiche.

In realtà però tale valutazione viene spesso affrontata in termini deterministici che non consentono di prendere in considerazione il complesso intreccio di fattori che determinano il fabbisogno; ad esempio, nel dimensionamento del comparto residenziale all'interno di un Piano, si fa spesso esclusivo riferimento al dato di popolazione facendo discendere la progettazione delle zone residenziali dall'incremento demografico. La realtà, e tra queste anche quella di Serradifalco, dimostra che non solamente non esiste una proporzionalità tra crescita demografica e crescita del patrimonio edilizio, ma molto spesso che tale proporzionalità è di tipo inverso.

La popolazione di Serradifalco, dopo il drastico ridimensionamento subito negli anni sessanta e settanta, si è stabilizzata, da oltre un trentennio, sul valore di 6.400 unità. Il patrimonio edilizio invece ha avuto un incremento continuo dal 1951 ad oggi, passando dai 2.380 alloggi iniziali agli attuali 3878, con percentuali di incremento inversamente proporzionali a quelli della popolazione; addirittura il maggior incremento di vani si è registrato nel periodo di massimo decremento demografico.

La ragione, nel caso specifico, va ricercata nel miglioramento delle condizioni economiche, che ha determinato la scomparsa del fenomeno delle coabitazioni, un drastico abbassamento dell'indice di affollamento abitativo, e, negli anni più recenti, dopo che è stato risolto il fabbisogno primario, la realizzazione di seconde case, per fabbisogni certamente non essenziali ma che ormai contribuiscono in maniera determinante a definire la qualità della vita della popolazione.

I dati riportati nella Tab. 1 descrivono in maniera assolutamente eloquente quanto sin qui affermato.

*Tabella 1 - Andamento 1951/2001 della popolazione e delle abitazioni
(Censimenti della popolazione e delle abitazioni- ISTAT)*

Anno	Abitanti	Famiglie	Alloggi occupati		Alloggi non occupati		Alloggi in complesso	
			Abitazioni	Vani	Abitazioni	Vani	Abitazioni	Vani
1951	8939	2105	2089	4519	293	610	2382	5129
1961	8660	2226	2176	4960	230	475	2406	5435
1971	6850	2010	1942	5863	275	670	2217	6533
1981	6400	2058	1996	7257	966	2950	2962	10207
1991	6441	2325	2325	9537	801	2787	3126	12324
2001	6420	2388	2388	9795	1490	4550	3878	14345

Le considerazioni sin qui svolte portano dunque ad escludere l'uso di strumenti di tipo deterministico nelle analisi dei fabbisogni, assegnando invece una valenza politica al momento del dimensionamento di un piano.

Coerentemente con tale impostazione nel seguito viene svolta una sommaria analisi sia dei fabbisogni abitativi che di quelli connessi alle attività produttive, rinviando alla fase

della progettazione definitiva una più compiuta analisi, che dovrà svolgersi sulla base delle fondamentali indicazioni di politica territoriale che dovrà dare il Consiglio comunale.

3.1 - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PRG

L'analisi svolta ha assunto come riferimento, ai fini del dimensionamento residenziale del Piano, l'unità di fabbisogno costituita dalla famiglia; in particolare sono state studiate (cfr. Tab. 2) le serie storiche dal 1972 ad oggi relative alle diverse componenti della contabilità anagrafica, comprendendo tra queste il numero delle famiglie istituite e cancellate nel periodo.

Tali dati infatti sono quelli che meglio descrivono la realtà sociale ed economica di un centro; il numero delle famiglie istituite è dato dalla sommatoria delle famiglie formatesi per matrimonio, ma tiene conto anche di quelle trasferitesi da altri comuni e di quelle formatesi per frazionamento di nuclei familiari preesistenti; analogamente il numero delle famiglie cancellate è dato dal numero delle famiglie cancellate per decesso del capofamiglia, di quelle trasferite in altri comuni e di quelle accorpate in altri nuclei familiari. Il dato esprime dunque la capacità attrattiva di un centro ma anche la sua dinamicità (il numero dei matrimoni è tanto maggiore tanto minore è l'indice di vecchiaia della popolazione) e l'evoluzione sociale della sua popolazione (il frazionamento dei nuclei familiari, quando non è motivato da fattori contingenti, è connesso ad una visione sociale aperta e dinamica).

In base alle serie storiche di tali dati sono state costruite proiezioni ventennali, così come prescritto dalle vigenti disposizioni urbanistiche (cfr. Tab. 3); le proiezioni utilizzano un modello di regressione lineare e dunque esprimono quale sarà nei prossimi venti anni l'andamento della variabile esaminata, nella ipotesi che il fenomeno si evolva con le stesse regole seguite dal 1972 ad oggi.

Tale ipotesi evidentemente è solamente la più probabile in termini statistici ma può subire modifiche, anche consistenti, in relazione alle scelte di politica economica e sociale.

La proiezione effettuata con tali criteri porta ad immaginare che nei prossimi venti anni la popolazione si manterrà sostanzialmente stabile, raggiungendo al 2029 il valore di 6385 unità, mentre il numero delle famiglie continuerà ad aumentare sino al valore di 2721 unità al 2029. Più precisamente saranno 1690 le nuove famiglie che si istituiranno da qui al 2030; di contro 1219 saranno le famiglie che si cancelleranno.

Assumendo, come già detto, la famiglia come unità di fabbisogno, i calcoli eseguiti portano ad ipotizzare che nei prossimi venti anni occorreranno 1690 alloggi, mentre 1219 saranno gli alloggi lasciati liberi.

Ipotizzando che una parte di tale patrimonio, stimabile in circa il 30%, non verrà reimmesso nel mercato abitativo e verrà lasciato non occupato, il fabbisogno di abitazioni nel prossimo ventennio è stimabile in circa $(1690 - 1219 \cdot 70\%) = 840$ alloggi.

Di tale quantità una parte, che si ipotizza pari al 30%, potrà essere assorbita dal recupero del patrimonio edilizio del centro storico, completando così il programma che già da qualche anno l'Amministrazione comunale sta portando avanti; la restante parte, pari a 585 alloggi dovrà essere realizzata ex novo.

Considerando che ogni alloggio è costituito da un volume medio di 450 mc., inclusi spazi accessori e condominiali e servizi standard, si può conclusivamente fissare in **260.000 mc.** il dimensionamento residenziale del piano.

Tabella 2 – Movimento anagrafico 1972/2009

ANNO	NATI	MORTI	IMMIGRATI			EMIGRATI			POPOLAZIONE al 31.12 di ogni anno	FAMIGLIE		
			da altri Comuni	dall'estero	Totale	per altri Comuni	per l'estero	Totale		istituite	Cancellate	Totale
1972	114	66	111	64	175	120	14	134	6.913	55	95	2.188
1973	109	64	119	61	180	124	28	152	7.032	46	65	2.158
1974	90	75	105	25	130	143	171	314	6.863	60	72	2.146
1975	92	67	99	51	150	135	143	278	6.760	78	60	2.033
1976	95	70	95	31	126	123	27	150	6.765	45	41	2.034
1977	53	74	106	45	151	105	7	112	6.808	55	33	2.056
1978	89	72	76	39	115	130	0	130	6.810	36	48	2.044
1979	85	76	60	36	96	96	21	117	6.798	52	39	2.057
1980	89	67	85	57	142	154	9	163	6.799	64	42	2.075
1981	71	71	51	30	81	140	7	147	6.733	58	58	2.077
1982	71	78	101	63	164	76	24	100	6.459	102	108	2.068
1983	74	61	104	53	157	86	43	129	6.500	86	69	2.083
1984	65	65	95	65	160	94	13	107	6.553	81	35	2.125
1985	74	78	57	36	93	110	29	139	6.503	74	30	2.169
1986	95	92	71	48	119	98	32	130	6.485	65	52	2.182
1987	69	69	71	25	96	112	17	129	6.452	74	52	2.206
1988	94	74	85	38	123	97	15	112	6.584	63	45	2.293
1989	84	61	85	20	105	89	39	128	6.589	59	46	2.310
1990	65	65	81	33	114	111	21	132	6.572	72	65	2.317
1991	80	67	67	9	76	80	22	102	6.434	62	59	2.317
1992	77	60	98	16	114	91	4	95	6.479	67	53	2.336
1993	83	67	83	18	101	86	4	90	6.504	79	66	2.349
1994	72	67	70	10	80	72	21	93	6.500	59	56	2.352
1995	70	67	72	20	92	63	7	70	6.526	71	54	2.369
1996	81	76	53	36	89	71	6	77	6.545	62	43	2.388
1997	87	87	60	16	76	72	13	85	6.545	68	71	2.385
1998	59	68	55	7	62	71	11	82	6.515	59	63	2.381
1999	63	69	64	8	72	64	13	77	6.504	56	60	2.377
2000	54	59	38	13	51	81	8	89	6.461	49	57	2.369
2001	77	65	54	12	66	64	8	72	6.469	50	51	2.368
2002	64	49	44	10	54	76	9	85	6.446	40	41	2.367
2003	56	56	60	44	104	92	30	122	6.390			2.387
2004	57	56	54	16	70	51	8	59	6.402	70	42	2.413
2005	47	73	60	20	80	75	7	82	6.374	69	49	2.433
2006	48	62	64	21	85	56	1	57	6.388	65	46	2.452
2007	75	79	72	78	150	71	17	88	6.446	96	76	2.472
2008	58	42	60	33	89	55	11	54	6.565	85	65	2.480
2009	65	69	70	75	110	70	13	81	6.546	66	49	2.485

Tabella 3 – Proiezioni al 2029.

ANNO	POPOLAZIONE	FAMIGLIE		
		istituite	Cancellate	Totale
2010	6.402	68	52	2509
2011	6.401	68	51	2521
2012	6.400	68	51	2534
2013	6.399	69	51	2546
2014	6.398	69	51	2559
2015	6.397	69	51	2571
2016	6.396	69	51	2584
2017	6.396	69	50	2596
2018	6.395	70	50	2609
2019	6.394	70	50	2621
2020	6.393	70	50	2633
2021	6.392	70	50	2646
2022	6.391	70	49	2658
2023	6.390	71	49	2671
2024	6.389	71	49	2683
2025	6.388	71	49	2696
2026	6.387	71	49	2708
2027	6.386	69	66	2711
2028	6.385	70	63	2717
2029	6.385	70	65	2721
Totale		1690	1219	

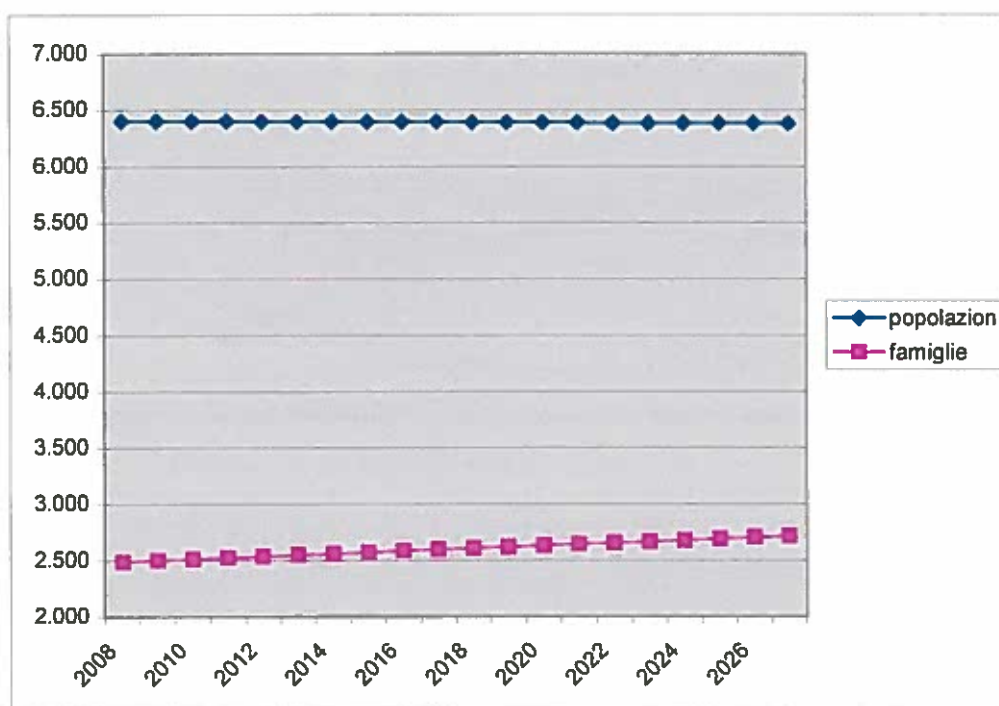


Tabella 4 - Dati statistici per sezione di censimento al 1981 ed al 2001

Censimento ISTAT 1981

Sezione	Popolazione residente	Famiglie residenti	Abitazioni totali	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Vani in totale	Vani occupati	Vani non occupati
1	1045	311	343	298	45	1365	1239	126
2	707	238	276	235	41	870	766	104
3	1176	353	388	342	46	1631	1472	159
4	632	199	233	193	40	815	688	127
5	720	247	345	243	102	1001	748	253
6	687	224	306	218	88	953	718	235
7	551	188	223	181	42	792	661	131
8	736	256	296	249	47	936	810	126
9	146	40	442	37	405	1447	155	1292
10	0	0	110	0	110	397	0	397
Tot.	6400	2056	2962	1996	966	10207	7257	2950

Censimento ISTAT 2001

Sezione	Popolazione residente	Famiglie residenti	Abitazioni totali	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Vani in totale	Vani occupati	Vani non occupati
1	869	303	377	303	74	1735	1395	340
2	593	239	326	239	87	1146	868	278
3	1006	352	385	352	33	1735	1606	129
4	583	215	239	215	24	909	834	75
5	568	233	251	233	18	907	851	56
6	660	242	292	242	50	1088	938	150
7	429	165	205	165	40	764	642	122
8	531	222	303	222	81	1063	805	258
9	906	256	278	256	22	1263	1164	99
10	296	98	470	98	372	1714	434	1280
Tot.	6441	2325	3126	2325	801	12324	9537	2787

Popolazione residente per sezione censuaria - Anno 1991



0 - 500 ab.



600 - 700



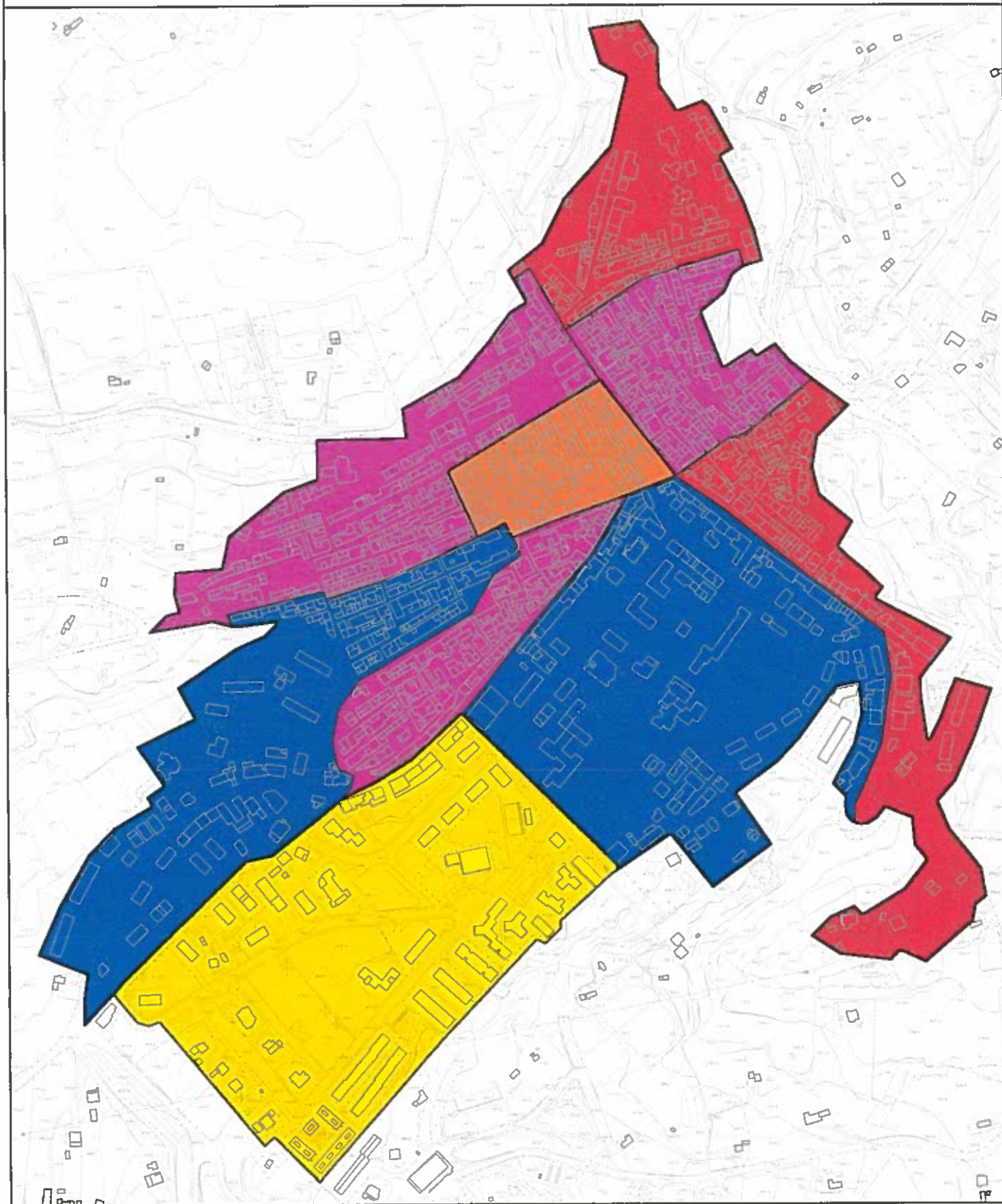
> 900



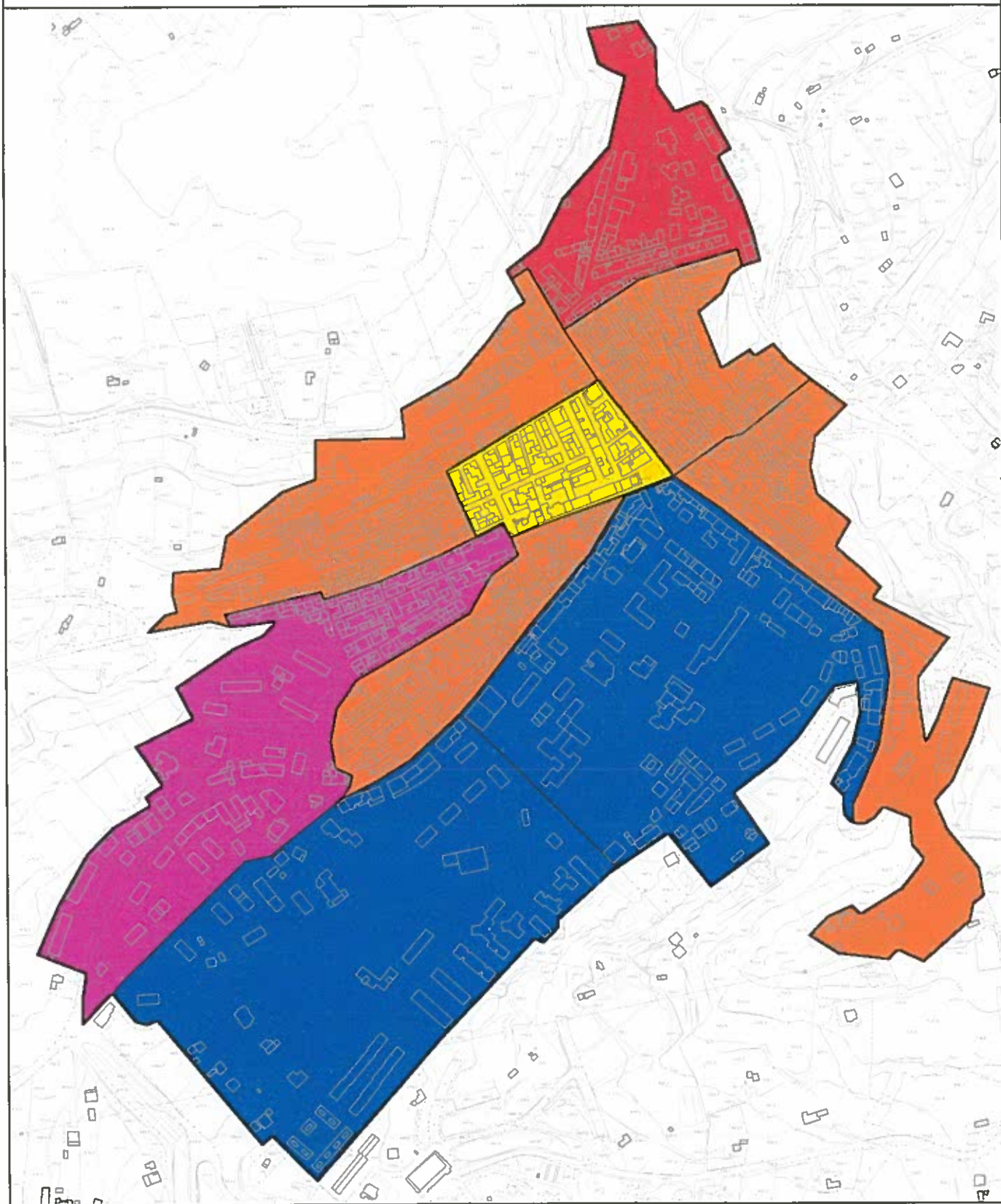
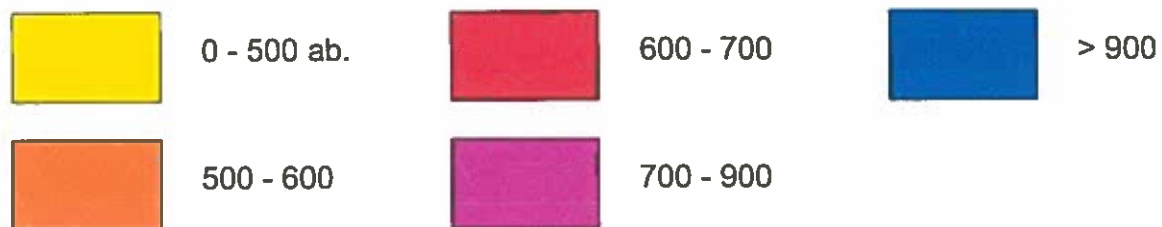
500 - 600



700 - 900



Popolazione residente per sezione censuaria - Anno 2001



3.2 - DIMENSIONAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il dimensionamento degli spazi da destinare nel PRG alle attività produttive è una operazione progettuale che presenta sempre notevole complessità: per pervenire ad un corretto dimensionamento è necessario infatti prevedere come si evolveranno nell'arco temporale di validità del Piano i fabbisogni in ciascuno dei settori produttivi, quali il commercio, l'artigianato, l'industria, il terziario direzionale. Perchè tale previsione possa risultare in qualche modo realistica occorrerebbe però ancorarla a sua volta a programmi di sviluppo economico che, con riferimento a ciascun settore economico, traccino precise linee programmatiche entro le quali i vari interventi territoriali dovranno collocarsi. Solo correlando le ipotesi di pianificazione territoriale a scelte di programmazione economica si può infatti garantire alle prime una probabilità di applicazione.

In mancanza di un programma economico regionale vincolante e di quadri strategici che assegnino precisi obiettivi ad ogni settore economico, le previsioni di fabbisogno, per non risultare velleitarie, non possono che ricavarsi dai trend che alcune variabili significative hanno avuto in un congruo arco temporale.

Sulla base di tali criteri sono stati valutati i fabbisogni di aree per attività produttive.

A livello aggregato le variabili che forniscono una sintetica descrizione della consistenza dei vari comparti economici sono quelle che si riferiscono al numero delle unità locali e degli addetti operanti nei vari rami di attività economica ed al rapporto addetti/attivi nel settore.

E' stata dunque condotta una analisi dei fabbisogni riferendosi all'andamento, negli ultimi quaranta anni, del numero delle unità locali e degli addetti operanti nel territorio comunale e considerando, anche in questo caso, gli incrementi prevedibili sino al 2027.

La previsione al 2027 degli addetti operanti nei singoli settori di attività economica viene condotta utilizzando i dati dei Censimenti delle Imprese, Istituzioni ed Unità locali del 1961, 1971, 1981, 1991, 2001. La disponibilità di un numero assai limitato di valori per ciascuna variabile (corrispondenti ai cinque censimenti) non consente di far ricorso ad analisi statistiche di tendenza; sono state pertanto effettuate delle stime empiriche basate su alcune ragionevoli ipotesi di sviluppo.

Tabella 5 - Censimenti ISTAT 1961 - 2001 - Dati relativi alle Unità locali

Anno	numero unità locali	addetti alle unità locali
1961	297	457
1971	216	376
1981	254	473
1991	311	750
2001	304	785

Tali stime prudenzialmente, e salve ulteriori successive verifiche, portano a ritenere che il numero degli addetti al 2029 possa raggiungere il valore di 1000 addetti.

Di questi si ipotizza che soltanto il 70% avrà necessità di svolgere la propria attività in aree specificamente destinate ad attività produttive, mentre gli altri potranno continuare a svolgere le proprie attività nel tessuto urbano esistente.

Assumendo una superficie convenzionale lorda per addetto pari a mq. 400 si avrà pertanto la necessità di reperire nuove aree per attività produttive pari a $(700 \times 400 =)$ **28 ettari**.

Su questo dato può essere dimensionato il piano.

4. CRITERI DI PROGETTAZIONE

4.1 - CRITERI METODOLOGICI GENERALI

Il Piano Regolatore Generale, così come definito nella legge urbanistica fondamentale, costituisce uno strumento programmatico di regolamentazione dell'uso del suolo secondo principi di razionalità urbanistica. Nell'originario schema funzionale della legge fondamentale del 1942 l'attuazione del Piano era affidata alla formazione di specifici piani esecutivi, che i comuni potevano redigere soltanto in presenza di una dimostrata necessità e sempre che potessero dimostrare di possedere le risorse economiche necessarie per l'attuazione del Piano.

Per una serie complessa di ragioni, connesse alle modifiche normative introdotte con leggi successive, ma anche più generalmente all'avanzamento disciplinare, i piani regolatori sono andati perdendo il loro carattere astrattamente programmatico per acquisire un ruolo direttamente attuativo.

Tale tendenza ha trovato un preciso riscontro anche nella normativa regionale della Regione siciliana, che nel 1978 ha introdotto all'interno del Prg previsioni direttamente attuative (denominate Prescrizioni Esecutive del Prg). L'introduzione delle Prescrizioni esecutive nel processo di progettazione del Prg, sotto il profilo strettamente disciplinare, deve essere considerata una novità di grande rilievo e valutata positivamente dal momento che ha consentito di invertire il processo metodologico di formazione dei Piani attribuendogli un carattere non più rigidamente deduttivo (dal generale al particolare per semplice ingrandimento e senza possibilità di retroazioni) ma induttivo.

Dal punto di vista operativo però l'introduzione delle Prescrizioni esecutive non ha determinato quei vantaggi procedurali che erano stati prefigurati, diventando anzi in non pochi casi causa di un notevole allungamento dell'iter di formazione del Prg.

Per questo, e per tante altre ragioni genericamente riferibili alla obsolescenza del nostro sistema giuridico urbanistico, ormai da non pochi anni si è aperto un dibattito che, pur nella diversità delle posizioni, ha avuto come punto di convergenza la necessità di ripensare complessivamente al sistema della pianificazione urbanistica regionale.

I temi del dibattito partono dalla constatazione che i tempi di formazione dei Prg sono diventati inaccettabilmente lunghi, spesso di decenni, e che tale situazione appare ancor più paradossale nella misura in cui i Prg da strumenti a validità illimitata si sono trasformati in strumenti da rivedere almeno con cadenza quinquennale, per le conseguenze determinate dall'introduzione del limite temporale di cinque anni per i vicoli urbanistici.

Tra le diverse proposte formulate sia in campo regionale che nazionale una certa convergenza può registrarsi sul principio di scindere l'attuale Prg in due diversi strumenti, uno avente un carattere esclusivamente programmatico e con valenza strategica di lungo periodo (il piano di struttura), l'altro un obiettivo più limitato, riferito alle sole trasformazioni urbanistiche che è possibile attuare nel breve periodo, emblematicamente definito in alcune proposte come "Piano del Sindaco".

In tale situazione di incertezza disciplinare e di acclarata insufficienza normativa, si ritiene che una risposta possibile, almeno nel transitorio, e pienamente compatibile con la normativa in atto vigente sia quella di attribuire al Prg il carattere (che originariamente gli era stato attribuito e che via via è andato perdendo) di strumento di regolamentazione generale dell'uso del suolo da porre in essere attraverso una

macrozonazione funzionale e la codificazione di norme attuative, che lascino i necessari gradi di libertà agli interventi successivi.

Tale impostazione è infatti quella che più avvicina il contenuto del Prg a quello di un piano strutturale di lungo periodo; è quella che consente di minimizzare i vincoli diretti sulle proprietà, rinviandoli per quanto possibile alla fase attuativa, ed evitando così la completa perdita di validità del Piano dopo appena cinque anni dalla sua approvazione; è quella che minimizza la necessità di far ricorso a varianti ogni qual volta (cioè quasi sempre) il progetto esecutivo di un intervento pubblico o privato non corrisponda esattamente, per ragioni tecnico-progettuali o per sopravvenute esigenze funzionali, al disegno del Prg; è quella che consente comunque alla collettività di avere regole assolutamente certe, semplici e facilmente comprensibili.

Per aumentare la flessibilità delle previsioni urbanistiche ed assicurarne la fattibilità sempre più spesso nei nuovi strumenti urbanistici si è fatto ricorso a pratiche perequative e compensative, che pur avendo ancora contorni giuridici poco definiti, hanno cominciato a mostrare notevoli vantaggi operativi. Per tale ragione si è ritenuto di sperimentarne l'efficacia proponendoli, come si dirà in seguito, quali fondamentali strumenti di attuazione delle previsioni urbanistiche del nuovo Piano.

Coerentemente con l'impostazione sin qui descritta si è ritenuto invece, in conformità alle direttive comunali, di non corredare la Variante con Prescrizioni esecutive, avvalendosi del disposto contenuto nell'art. 102 della L.R. 16.04.2003, n.4.

4.2 - CRITERI SEGUITI NELLA PROGETTAZIONE

Il progetto di Variante ha dovuto evidentemente tener conto di un sistema estremamente complesso di vincoli di varia natura, tra i quali particolarmente condizionanti sono stati quelli derivanti dallo stato di diritto.

Sono state in particolare recepite nel piano, in quanto prevalenti:

- le previsioni contenute nelle **Linee guida del PTPR** e nel **Piano d'ambito** relative ai beni culturali presenti nel territorio, descritte nel paragrafo 2.4 della presente relazione;
- le previsioni contenute nei vigenti **Piani stralcio di bacino**, che identificano, all'interno del territorio comunale, numerose ed estese aree soggette a rischio idrogeologico (cfr. par. 2.4);
- le previsioni della **Carta Natura** redatta dall'Assessorato Territorio ed Ambiente in attuazione della Direttiva comunitaria "Habitat", che identifica una vasta area attorno al Lago Soprano come SIC (Sito Natura 2000 ITA 050003).

Sono state poi tenute in considerazione:

- le previsioni planivolumetriche contenute nelle prescrizioni esecutive del PRG in corso di attuazione;
- le previsioni planivolumetriche contenute nei Piani di lottizzazione approvati e convenzionati e/o in corso di attuazione;
- i programmi ed i progetti di opere pubbliche approvati dalla Amministrazione in conformità e/o in variante al PRG.

Coerentemente con la sua natura di Variante, sia pur generale, il progetto ha poi tenuto nel massimo conto le previsioni urbanistiche di destinazione in atto vigenti con i conseguenti diritti acquisiti dai proprietari dei suoli, modificandole esclusivamente laddove la loro conferma sarebbe risultata incompatibile con il raggiungimento di accertati e documentati obiettivi di pubblico interesse.

Di contro i vincoli preordinati alla espropriazione del vecchio PRG, decaduti per il trascorso decennio di validità dei vincoli espropriativi, sono stati riproposti, e dunque confermati, solamente nel caso in cui la loro riproposizione risponda ad imprescindibili esigenze di interesse pubblico.

Sono stati poi considerati elementi invarianti nella progettazione del nuovo PRG una serie di indicazioni progettuali derivanti da varie fonti normative sia regionali che statali, che compongono un quadro vincolistico recepito integralmente nel PRG.

Le principali di tali norme sono:

- la legge 431/1985, oggi abrogata e confluita nel nuovo Codice dei beni culturali e paesaggistici, attraverso la quale sono dichiarate di interesse paesaggistico alcune parti del territorio comunale. Nella pianificazione di tali ambiti il PRG tiene conto della necessità di non compromettere il valore ambientale e paesistico con previsioni lesive dei caratteri propri di ciascun sito.
- le leggi che fissano distanze minime delle costruzioni a protezione di infrastrutture pubbliche, quali le strade, la ferrovia, il depuratore, il cimitero.
- la legge n. 16/1996, come modificata dalla L.R. 13/1999 e successivamente dalla L.R. 6/2001, che stabilisce limiti di edificazione nei boschi e nelle relative fasce di rispetto.
- il vincolo sismico, che determina limitazioni nella attività edilizia;
- il vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923;
- il vincolo archeologico apposto con D.D.S. n. 7380 del 2.08.2004 su alcuni terreni in contrada Cusatino e quello apposto con D.A. n. 2829 del 12.11.1990 su una vasta porzione dell'isola amministrativa di Grottadacqua.

Elementi invarianti nella progettazione del PRG costituiscono pure, come già detto, i risultati degli studi propedeutici di settore, geologico ed agricolo-forestale.

Nel primo infatti è definita la suscettività alle trasformazioni di ciascuna parte del territorio comunale in relazione alla natura geologica e geomorfologica dei terreni ed alla pericolosità sismica e sono dettate numerose e circostanziate prescrizioni, sintetizzate nel precedente paragrafo 1.2, che sono entrate a far parte dell'apparato normativo della Variante.

Nello studio agricolo-forestale, oltre ad essere indicate ed esattamente perimetrate le aree boscate, ai fini dell'applicazione del vincolo sopra ricordato, sono pure individuate le aree agricole interessate da colture specializzate o dotate di particolari infrastrutture. Per tali ambiti la Variante non può prevedere, a meno di comprovate ed ineludibili necessità, destinazioni diverse da quelle agricole.

Infine occorre tener presente che tutte le previsioni della Variante che in qualche misura possono comportare un effetto diretto od indiretto sul regime dell'area definita SIC, sono state assoggettate a Studio di Incidenza Ambientale, secondo le procedure di legge.

Va tenuto infine presente che nel nuovo piano, pur non sussistendo un preciso obbligo normativo dal momento che il piano non risulta ancora definitivamente approvato, sono state tenute in considerazione le indicazioni normative contenute nel Piano paesaggistico della provincia di Caltanissetta; in particolare si è avuto cura di evitare la previsione di nuove zonizzazioni, diverse da quelle agricole, nelle aree indicate nel piano come ambiti di tutela di 2° e 3° livello.

Analoga considerazione si è avuta nei riguardi delle specifiche prescrizioni, contenute nello stesso piano, riguardanti il regime normativo relative al verde agricolo, al centro storico ed alle aree prospicienti il lago Soprano.

5. IL PROGETTO

5.1 - GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PROGETTO DI PRG

Coerentemente con i principi enunciati, il progetto della Variante generale, al fine di corrispondere alle esigenze della comunità insediata, esplicitate dal Consiglio comunale nelle direttive, si è posto i seguenti obiettivi programmatici.

- a) riattribuire al centro storico le caratteristiche di centralità che gli sono proprie e l'immagine di luogo riconoscibile e storicamente identificante della comunità;
- b) creare le condizioni per lo sviluppo delle attività produttive commerciali ed artigianali, dando i necessari mezzi per esprimersi alle energie ancora in parte latenti;
- c) elevare ulteriormente il già buon livello di infrastrutturazione dell'area urbana, completando le attrezzature esistenti e prevedendo adeguate localizzazioni per i servizi non aventi sedi proprie;
- e) prevenire, attraverso adeguati interventi infrastrutturali e specifiche indicazioni normative, i fenomeni di dissesto idrogeomorfologico che interessano varie parti del territorio agricolo ed anche alcune aree urbane;
- f) assicurare il raggiungimento dell'equilibrio territoriale, inteso come rapporto ottimale fra sistema ambientale a prevalente valenza naturalistica e sistema ambientale a prevalente carattere antropico e il mantenimento nel tempo di tale equilibrio.

I modi attraverso cui raggiungere tali obiettivi sono esplicitati nelle pagine seguenti.

5.2 - IL CENTRO STORICO

Il quadro normativo relativo al centro storico urbano, come già evidenziato, è stato dettagliato qualche anno addietro attraverso due diversi strumenti urbanistici attuativi: il primo, approvato con D. Dir. n. 217/2002, riguarda per intero la zona A e buona parte della zona A1; il secondo, approvato nel 2008, riguarda un comparto di nuova edilizia residenziale ubicato a valle della via Turati.

Nelle linee generali si ritiene che il quadro normativo definito da tali piani possa essere considerato valido e possa dunque, con opportuni correttivi normativi suggeriti dalla esperienza applicativa di questi anni, essere confermato nel nuovo PRG.

Si ritiene però che attraverso il nuovo PRG debba porsi rimedio ad alcune illogicità ed inadeguatezze contenute nel PRG vigente, già a suo tempo evidenziate in sede di progettazione del Piano particolareggiato di recupero delle zone A ed A1; esse riguardano in particolare la inclusione nel perimetro delle zone A di alcuni tessuti edilizi ed aree urbane del tutto privi di connotazioni storiche o di interesse ambientale, quali quelle sulla via Alcide De Gasperi ed a monte della via Chiarelli e quelle a valle della via Turati, e la destinazione a servizi di alcune aree ubicate sul fronte del lago.

Nel nuovo piano pertanto si è proceduto ad una ripermimetrazione del centro storico urbano, in aderenza alle reali caratteristiche di interesse storico-ambientale dell'area urbana, escludendo dal perimetro della città storica gli isolati sulla via De Gasperi, interamente interessati da moderna edilizia residenziale multipiano, e le aree a monte della via Chiarelli, interessate dalla presenza di edilizia popolare di recente costruzione e da aree libere. A nord est del centro storico il perimetro è stato poi complessivamente ridisegnato escludendo tutte le aree libere che nel previgente PRG erano interessate dalla previsione di una nuova strada di circonvallazione; tale strada si ritiene infatti di difficilissima realizzazione in considerazione delle caratteristiche orografiche dei terreni

interessati e comunque di altissimo impatto ambientale e pertanto non è stata riproposta nel nuovo piano.

Un nuovo perimetro è stato infine proposto per le aree prospicienti il Lago Soprano, eliminando le previsioni espropriative contenute nel previgente PRG, ad eccezione di un'area a verde destinata alla fruizione pubblica del paesaggio lacustre, alla quale si accede dalla via Palmeri.

5.3 - L'AREA URBANA

L'area urbana è disciplinata nel vigente PRG da un articolato complesso di norme edificatorie e di previsioni zonizzative che si ritengono ancora sostanzialmente valide e che pertanto non si ritiene nelle linee generali di dover modificare. Per altro va osservato che l'attuale assetto dell'area urbana, caratterizzato da un impianto stradale spazioso e regolare e qualificato dalla presenza di varie, importanti attrezzature e servizi, non richiede interventi di particolare complessità ma deve semplicemente essere completato nelle parti ancora mancanti secondo l'originario disegno urbanistico.

Per queste parti di città il nuovo PRG si limita pertanto a riproporre la previgente disciplina urbanistica.

Va però tenuto presente che sono state ricomprese tra le zone B alcune aree, classificate zone C nel previgente strumento urbanistico, nelle quali sono già stati raggiunti i limiti dimensionali propri delle zone B; la nuova classificazione, fermi restando i previgenti indici edilizi, può semplificare notevolmente l'attività di completamento urbanistico in tali aree.

5.4 - LE NUOVE AREE URBANE

Le considerazioni svolte nel paragrafo 3.1 portano a prevedere nel nuovo PRG un sia pur contenuto ampliamento dell'area urbana. Sono state pertanto indicate nel nuovo piano due diversi ambiti principali che, per la loro collocazione nelle immediate vicinanze del centro abitato lungo le due principali direttrici di espansione, possono considerarsi i più idonei ad ospitare nuovi interventi abitativi.

La prima di tali aree, ubicata a sud ovest dell'abitato in fondo alla via Regione siciliana, a monte della SP 23, è estesa circa 4 Ha ed è del tutto inedita; la seconda, di maggiore estensione, è ubicata invece ad est dell'abitato nella località Altarello, rimane compresa tra il centro urbano esistente e la SS 122 ed è interessata da edificazione sparsa a bassa densità.

Entrambe le aree sono state interessate, sia pur in diverso modo, da precedenti previsioni urbanistiche; precisamente la prima area era destinata nel vigente PRG ad attrezzature sportive; la seconda rientrava invece tra le zone di espansione previste nella originaria formulazione del PRG, ma successivamente non condivise dalla Regione.

Coerentemente con i principi precedentemente enunciati la enucleazione delle nuove aree di espansione urbana deve costituire, oltre che la risposta ad un sia pur contenuto fabbisogno abitativo, anche l'occasione per dotare il paese di alcune essenziali infrastrutture di interesse pubblico, delle quali il Consiglio comunale ha segnalato la necessità in sede di direttive consiliari; tra queste il nuovo campo sportivo e l'area per il commercio ambulante.

Per garantire il raggiungimento di tali obiettivi si è ritenuto opportuno far ricorso, nella

disciplina urbanistica che dovrà regolare l'utilizzazione delle nuove aree a procedure urbanistiche di tipo innovativo ed in particolare a procedure compensative e di premialità urbanistica.

Il piano prevede dunque un regime urbanistico differenziato in relazione alle disponibilità dei privati a cedere aree per la realizzazione di servizi pubblici; in concreto viene data la possibilità ai privati di applicare indici di densità edificatoria consistentemente maggiori di quelli minimi stabiliti, a fronte della cessione di aree per attrezzature pubbliche: fissando in 0,35 mc/mq l'indice di edificazione minimo, si prevede una crescita non lineare di tale valore sino ad un massimo di 2,5 mc/mq, a fronte di cessioni sempre più consistenti di aree per attrezzature, sino al 50% dell'area interessata dall'iniziativa edificatoria.

Tale meccanismo, nella misura in cui consente alla pubblica amministrazione di acquisire aree per attrezzature pubbliche senza far ricorso a procedure espropriative, appare risolutivo delle problematiche connesse sia alla limitata validità temporale dei vincoli espropriativi sia alla ormai cronica indisponibilità di risorse economiche da parte delle amministrazioni comunali.

Un meccanismo dello stesso tipo di quello sin qui descritto è stato previsto pure per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale. In questo caso però esiste un ben preciso disposto legislativo al quale occorre fare riferimento, costituito dall'art. 2, c. 258 e 259, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), che ha introdotto una importante innovazione nella redazione dei Piani regolatori comunali, equiparando le aree per la edilizia sociale a standard obbligatori.

Dispone in particolare tale norma che: *"Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale. Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale,, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista"*.

L'area individuata per la realizzazione della edilizia residenziale sociale è quella ubicata in prossimità della chiesetta di Santa Croce, destinata ad attrezzature pubbliche nel vigente PRG ma ancora del tutto priva di utilizzazione.

Si precisa al riguardo che non è stata invece riproposta la localizzazione di un comparto di edilizia residenziale pubblica a monte della via Turati, prevista da una specifica variante urbanistica, dal momento che l'area è interessata da una discontinuità tettonica che ne rende assai problematica la utilizzazione edificatoria.

Nel complesso la disponibilità di nuove zone di espansione nel nuovo PRG, tenendo conto di quanto sin qui detto, sarà di circa 17 ettari.

In tali aree potrà realizzarsi una volumetria che va da un minimo di (17 Ha x 0,35 mc/mq =) 60.000 mc, pari a circa 130 alloggi, nel caso in cui non verranno applicati i meccanismi premiali sopradescritti, ad un massimo ipotetico di (17 Ha x 2,5 mc/mq =) 425.000 mc, pari a circa 900 alloggi, nel caso in cui dovessero applicarsi le premialità urbanistiche in tutte le aree di espansione.

Trascorsi cinque anni dalla approvazione del PRG, nel caso in cui i privati non si siano avvalsi significativamente dei meccanismi premiali previsti dal PRG, potranno essere utilizzate, con gli stessi indici e parametri delle zone C2, altre aree identificate nel piano come "aree di riserva".

Rimane impregiudicata evidentemente la facoltà di procedere, in sede di revisione quinquennale del piano, alla individuazione di nuove e diverse aree rispetto a quelle indicate nel presente piano.

5.5 - LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Il PRG vigente prevede già un insieme diversificato di aree destinate alle attività produttive. Data l'importanza che il settore può assumere ai fini del rilancio della economia locale si ritiene però che l'attuale offerta di aree debba essere ulteriormente ampliata, adeguandola alla prevedibile richiesta degli operatori economici, locali e non.

In particolare, per quanto attiene le attività produttive artigianali, la soluzione più immediata sarebbe rappresentata dall'ampliamento dell'attuale insediamento sito lungo la S.P. 133, già quasi completato nelle infrastrutture fondamentali e con alcuni lotti già costruiti; l'ampliamento di questa area consentirebbe infatti di minimizzare i costi di insediamento. Una serie di circostanze però, connesse alla presenza, nelle aree contermini all'insediamento, di colture specializzate e di costruzioni residenziali, rendono problematica questa scelta.

Si è dunque studiata la possibilità di localizzazioni alternative. In relazione alle caratteristiche geomorfologiche dei terreni ed alla presenza di attività antropiche, si ritiene che nel territorio comunale sussistano due uniche alternative: la prima è rappresentata da un'area, comunque di limitata estensione, ubicata nelle immediate vicinanze del PIP situata al confine del territorio comunale, verso sud est; la seconda riguarda invece un'area più ampia, localizzata a valle della S.P. 23 in prossimità della ex cantina sociale, caratterizzata da buone condizioni geomorfologiche; un insediamento produttivo in questo ambito potrebbe però determinare un elevato impatto sulle non lontane aree di interesse naturalistico costituite dal SIC del Lago soprano e sul vicino lago sottano.

Una ulteriore alternativa, che è quella in ultimo adottata, è rappresentata dalla opzione zero, che ha portato a non prevedere alcun nuovo insediamento produttivo in prossimità dell'area urbana ma semplicemente un limitatissimo ampliamento dell'attuale PIP, l'unico compatibile con le caratteristiche dei terreni e con la presenza di edifici residenziali. Tale opzione è stata scelta in considerazione dell'esistenza nel territorio di Serradifalco di un grande polo produttivo, gestito dall'ASI di Caltanissetta, che sta per svilupparsi in località Grottadacqua, e che potrà dare risposte efficaci alla richiesta di aree dell'intero comprensorio.

Da segnare infine che nel piano è stata indicata una nuova area, specificatamente destinata alle attività commerciali, immediatamente a sud dell'area urbana a valle della SS.122, che in realtà costituisce semplicemente il recepimento di una situazione di fatto; tale previsione però può contribuire notevolmente a razionalizzare l'attuale assetto dell'area, disordinato e precario.

Sulla base di tali previsioni zonizzative il fabbisogno complessivo per attività produttive, stimato in circa 28 ettari, potrà essere soddisfatto per circa la metà in zone D di PRG e per il resto nella area ASI.

5.6 - IL TERRITORIO AGRICOLO

Gli approfondimenti analitici svolti all'interno dello studio geologico e dello studio agricolo-forestale hanno consentito di mettere a fuoco, nell'ambito del territorio agricolo, diverse criticità ambientali nonché la presenza di importanti risorse rappresentate da aree di elevato valore naturalistico ed aree di considerevole interesse agricolo.

Il nuovo quadro conoscitivo porta dunque ad introdurre nella normativa d'uso del territorio agricolo una differenziazione, non presente nel vigente PRG, che consenta di disciplinare l'attività edilizia in coerenza con le caratteristiche ambientali delle diverse parti del territorio agricolo.

Nel PRG in particolare è stata proposta una differenziazione tra le parti del territorio agricolo prive di interesse naturalistico o paesaggistico, nelle quali può continuare ad applicarsi la normativa edilizia attualmente vigente, e le restanti parti, nelle quali la presenza di vincoli normativi di varia natura o di specifiche prescrizioni contenute nello studio geologico o nello studio agricolo-forestale e nel piano paesistico d'ambito, impone una più restrittiva disciplina della attività edilizia.

Ai fini di una più piena fruizione dei beni ambientali e dello sviluppo di attività agrituristiche, è stato poi proposto nel PRG il recupero e la valorizzazione degli antichi manufatti presenti nelle aree interne (casali, mulini, pozzi, abbeveratoi, ville, miniere) che, pur non rivestendo particolare carattere storico-artistico, assumono il valore di testimonianza della cultura contadina e protoindustriale, creando attorno ad essi itinerari e percorsi per la loro migliore fruizione.

5.7 - LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI GENERALI

Coerentemente con il principio precedentemente enunciato, tutte le previsioni del Vigente PRG relative ad infrastrutture ed attrezzature pubbliche sono state sottoposte a verifica, riproponendole o meno nel nuovo piano in base alla loro effettiva utilità ed alle prospettive di concreta realizzabilità.

Ciò ha portato innanzitutto ad eliminare, come in parte già detto, buona parte delle previsioni di nuova viabilità extraurbana del vigente PRG, giudicando complessivamente adeguata la viabilità esistente. L'unico nuovo tracciato stradale che è stato previsto nel piano è rappresentato da un collegamento tra la via Turati ed il corso Garibaldi, che da soluzione ad uno dei problemi fondamentali della mobilità urbana.

Per quanto concerne le attrezzature generali, in attuazione delle direttive consiliari, sono state previste nuove localizzazioni per la caserma dei Carabinieri e per alcune altre attrezzature di minor rilievo. Per quanto attiene le altre grandi attrezzature delle quali il Consiglio ha indicato la necessità, ovvero il nuovo campo sportivo e l'area per il mercato, la loro previsione, come già detto, è rinviata alla attuazione delle zone di espansione.

Relativamente al cimitero va sottolineato che, in aggiunta all'ampliamento già programmato, è stata indicata nell'elaborato dello studio di massima anche una riduzione della fascia di rispetto da m. 200 a m. 150, per tener conto della presenza di aree urbanizzate. Tale indicazione, condivisa dal Consiglio in sede di approvazione dello schema di massima, dovrà essere tradotta in atti amministrativi, in attuazione delle vigenti disposizioni normative. Solo dopo sarà efficace la previsione, comunque già inserita nel progetto definitivo del PRG, di riduzione a m. 150.

6. VERIFICA DEGLI STANDARD

Nelle tabelle riportate nelle pagine seguenti sono sintetizzate le previsioni della Variante generale del Prg relative alle attrezzature residenziali di interesse locale, di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968.

Le tipologie dei servizi indicate nelle tabelle sono identificate con sigle che tengono conto della ripartizione operata dal D.M.1444/1968, e che coincidono con quelle utilizzate nella legenda dell'elaborato di progetto; precisamente:

S - Attrezzature per la istruzione

S1 - Asilo nido

S2 - Scuola materna

S3 - Scuola elementare

S4 - Scuola media

I C- Attrezzature di interesse comune

V1 - Spazi pubblici attrezzati

P - Parcheggi

Tra gli standard non sono state conteggiate le aree verdi di rispetto stradale.

La verifica degli standard è condotta con riferimento ad una popolazione prevista di 6.500 abitanti.

Lo standard raggiunto è pari a 16.06 mq per abitante.

Per quanto attiene la verifica dello standard va sottolineato come la attuale dotazione sia già ampiamente al di sopra dei minimi di legge, con la sola eccezione per le attrezzature scolastiche ed in particolare per gli asili nido; per raggiungere il minimo fissato dalla legge per questo tipo di attrezzature, pari a 4 mq/ab, è stato pertanto necessario prevedere una nuova area per un nuovo asilo nido.

Nell'ultima Tabella infine sono conteggiate le superfici vincolate per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F), che concorrono ad aumentare il livello qualitativo dei servizi nel territorio comunale.

Tabella 6 - Dati dimensionali zone A, B, C e D

N°	Nome zona	Superficie (mq)
A1	1	209637
A2	1	5658
A3	1	16933
Totale A		232228
B0	1	5174
	2	6900
	3	1815
		13889
B1	1	5174
	2	6900
	3	1815
		13889
	1	5174
	2	6900
	3	1815
		13889
B2	1	1284
	2	3405
	3	914
	4	636
	5	614
	6	3693
	7	3052
	8	6667
	9	5200
	10	698
	11	7477
	12	3871
	13	4692
	14	1331
	15	5329
	16	1353
	17	3340
	18	2652
		56208
B3	1	2143
	2	7627
	3	7303
	4	7843

N°	Nome zona	Superficie (mq)
	5	2671
	6	6196
	7	19093
	8	5477
	9	3925
	10	1999
	11	1213
	12	3763
	13	1002
	14	2456
	15	23234
		95945
B4	1	21573
	2	1445
	3	11068
	4	2871
		36957
Totale B		225901

C1	1	5321
		5321
C1a	1	16179
	2	21674
		37853
C2	1	4295
	2	31176
	3	15885
	4	30784
	5	27228
	6	65884
		175252
C3	1	59640
		59640
C4	1	10858
		10858
Totale C		293694

DC	1	9235
D1	1	105236
	2	26043
		131279
Totale D		140514

Tabella 7 – Standard urbanistici

Nome zone	n° ordine	esistente	Superficie di progetto	totale	Standard mq/ab
S1	2	1360	2258*2	5876	
S2	1	1753		1753	
S3	1	8940		8940	
S4	1	9830		9830	
S	Totale	21883	4516	26399	4,06
IC1	1	2083		2083	
	2	948		948	
	3	260		260	
	4	427		427	
	5	220		220	
	6	1084		1084	
	7	204		204	
	8	194		194	
	Totale	5420		5420	
IC	1	2012			
	2	376			
	3	3300			
	4	182			
	5	1908			
	6	141			
	7	435			
	8	1018			
	9	4516			
	10			603	
	11	2530			
	12	8080			
	Totale	24498	603	25101	
IC	Totale	29918	603	30521	4,69
P	1		535		
	2	1013			
	3	3194			
	4	935			
	5	1059			
	6	1947			
	7	899			
	8	898			
	9			370	
	10	733			
	11	1075			
		10678	905	11583	1,78

30

V1	1	587				
	2		1324			
	3		230			
	4		749			
	5	447				
	6	842				
	7	1860				
	8	2865				
	9	575				
	10	1169				
	11	2282				
	12	820				
	13	186				
	14	315				
	15	474				
	16	1586				
	17	9472				
	18	2229				
	19	6372				
	20	476				
	21	732				
	22	963				
V1	Totale	33665	2303	35968	5,53	
	TOTALE				16.06	

Tabella 8 — Zone F di attrezzature di interesse generale

Nome zone	n° ordine	esistente	Superficie di progetto	Totale
F1	1	22334		
	2	5935		
		28269		28269
F2	1	258		
	2	2587		
	3	1520		
	4	1534		
	5	1608		
	6	853		
	7	4042		
		12402		12402
F3	1	1163		
		1163		1163
F4	1	1533		
	2	1780		
		3313		3313
F5	1		5145	5145
F6	1	6142		6142
Fp	1	723687		
		723687		723687
F	1		13852	
	2		11912	
			25764	25764
				794598

7. FASI DI ATTUAZIONE DEL PRG

Si è avuto modo di rilevare, riferendosi allo stato di attuazione del Piano Regolatore vigente, come soprattutto negli anni più recenti abbiano trovato attuazione quasi tutte le previsioni in esso contenute relative al comparto residenziale ed ai servizi di livello locale, mentre assai meno attuate sono state le previsioni relative ai servizi ed alle attrezzature generali.

Si ritiene dunque che debba darsi assoluta priorità, nella attuazione del Piano, alla realizzazione di tali attrezzature ed in particolare di un nuovo campo sportivo che sostituisca quello esistente e di aree per lo sport in genere e di un'area attrezzata per il commercio su aree pubbliche, sperimentando le indicazioni compensative e perequative specificatamente contenute nelle Norme di attuazione del nuovo piano.

Per quanto concerne le nuove aree residenziali, in sede di revisione quinquennale del PRG, l'Amministrazione, sulla base, da un lato, del verificarsi delle previsioni di crescita ipotizzate nel piano, dall'altra della propensione ad avvalersi dei meccanismi premiali dimostrata dai privati, procederà a prevedere eventuali altre zone di espansione in maniera tale da corrispondere ai fabbisogni misurati.