



COMUNE DI SERRADIFALCO

Provincia di Caltanissetta

~~~~~

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n.17 del 19.05.2004

### OGGETTO

***Variante alle norme di attuazione del piano di recupero del centro storico di Serradifalco-***

L'anno **duemilaquattro** il giorno **diciannove** del mese di **Maggio** alle ore **17,00** in Serradifalco e nella Casa comunale si è riunito il Consiglio comunale in seduta ordinaria di prima convocazione, giusta determinazione presa dal suo Presidente con provvedimento n. **4047** dell' **11.05.2004**.

Ad inizio di seduta, sono presenti i seguenti 11 Consiglieri comunali, su n.15 Consiglieri comunali assegnati al Comune:

|              |       |            |
|--------------|-------|------------|
| 1. ALAIMO    | GEOM. | SALVATORE  |
| 2. AMATO     | SIG.  | SEBASTIANO |
| 3. AVARELLO  | INF.  | SALVATORE  |
| 4. BORDONARO | SIG.  | CALCEDONIO |
| 5. CRUCILLA' | P.I.  | FILIPPO    |
| 6. FALCONE   | RAG.  | ANGELO     |
| 7. INSALACO  | SIG.  | LEONARDO   |
| 8. MAZZARA   | DOTT. | ALESSANDRO |
| 9. PACE      | INS.  | AMEDEO     |
| 10. VELLA    | ARCH. | GIUSEPPE   |
| 11. VOLO     | SIG.  | VINCENZO   |

Si dà atto, però, che al momento della trattazione del presente argomento è stata accertata la presenza in aula dei seguenti Consiglieri comunali: *tutti quelli sopra generalizzati, più il Consigliere comunale Magro Malosso Gioachino meno i Consiglieri Bordonaro Calcedonio e Amato Sebastiano.*

La presidenza della seduta è assunta dal Presidente del Consiglio, Vella Arch. Giuseppe, ed alla stessa partecipa il Segretario Generale del Comune, La Greca Dott. Giuseppe, nonché i sigg. Alaimo Dott. Bernardo, Costa Prof. Giovanni, Pelonero Sig. Salvatore, Venti Ing. Salvatore, Infantino Dott. Francesco e Guttilla S.U. Salvatore nelle rispettive qualità di Sindaco, Vice Sindaco ed Assessori comunali ai sensi dell'art.20 della legge regionale n.7/1992.

Le funzioni di scrutatori, nel corso della trattazione del presente provvedimento sono disimpegnate dai Consiglieri comunali signori: Volo Vincenzo, Insalaco Leonardo e Magro Malosso Gioachino.

La seduta è pubblica.

Il Presidente del Consiglio sottopone, per il preliminare esame e la successiva approvazione la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "Variante alle norme di attuazione del piano di recupero del centro storico di Serradifalco" .

Al riguardo si dà atto che la proposta di deliberazione in parola è corredata dei previsti pareri che sono stati acquisiti ai sensi dell'art.12 della legge regionale 23.12.2000, n.30, che sono trascritti nel retro della proposta medesima.

Dopo la preliminare relazione illustrativa da parte dell'Assessore Venti, si registra un dibattito che risulta sinteticamente riportato nel resoconto sommario allegato al presente provvedimento cui si fa espresso rinvio.

E poiché nessun altro dei presenti chiede di parlare in ordine alla pratica in trattazione, il Presidente dichiara chiusa la discussione e sottopone a votazione la detta proposta di deliberazione, previo accertamento della presenza in aula di n. 10 Consiglieri comunali.

Esperita la votazione palese, il Presidente, con l'assistenza dei tre scrutatori in precedenza designati, accerta e proclama l'esito della votazione:

- Presenti e votanti n. 10
- Voti favorevoli per l'approvazione della proposta di deliberazione n. 10
- Voti contrari n. zero

Tanto premesso e riscontrato, il Presidente dichiara che l'allegata proposta di deliberazione è stata dal Consiglio approvata all'unanimità.



Classifica 1

# COMUNE DI SERRADIFALCO

(PROVINCIA DI CALTANISSETTA)

## PROPOSTA

DI DELIBERAZIONE DI COMPETENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO  
DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI SERRADIFALCO.

DECISIONE ORGANO COLLEGIALE

Il presente schema di provvedimento è stato esaminato ed approvato dal Consiglio

Comunale nella seduta del 19/05/04 al n. 17

IL COMPONENTE ANZIANO

F.to HAZZARA

IL PRESIDENTE

F.to VELLA

IL SEGRETARIO CAPO

F.to LA GRECA

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- ✓ Visto il P.R.G. vigente, approvato con D.A. del 18 marzo 1996, pubblicato nella GURS n. 29 del 1 giugno 1996;
- ✓ Visto il Piano di Recupero del Centro Storico adottato con Decreto Dirigenziale n.217/DRU del 16/05/02;
- ✓ Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- ✓ Visti i decreti interministeriali 1 aprile 1968, n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;
- ✓ Vista la legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni e nello specifico il 7° comma lettera C) dell'art. 12 che disciplina le procedure di approvazione dei piani particolareggiati che comportino varianti agli strumenti urbanistici generali;
- ✓ Visto l'art. 9 della legge regionale n. 40/95;
- ✓ Visto l'art. 37 della legge regionale n. 10 del 15 maggio 2000;
- ✓ Visto l'art. 16 della L.R. 23.12.2000, n. 30
- ✓ Visto il parere favorevole a condizioni espresso dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Caltanissetta con nota n 736 del 01/03/2004 assunto in prot. il 02/03/2004 al n.1906;
- ✓ Visto che le proposte varianti alle norme allegate al presente atto e parte integrante dello stesso, sono state adeguate alle suddette prescrizioni della Soprintendenza BB.CC. AA. Di Caltanissetta;
- ✓ Vista la istruzione tecnica dell'Ufficio Urbanistica che si intende integralmente trascritta nel presente provvedimento;
- ✓ Visto il vigente OREL

Condividendo quanto proposto e ritenuto pertanto di approvare le sopra riportate varianti alle Norme di Attuazione del Piano di Recupero del Centro Storico (già adottato con Decreto Dirigenziale n.217/DRU del 16/05/02) e delle Norme di Attuazione del PRG vigente (già approvato con D. A., del 18 marzo 1996, pubblicato nella GURS n. 29 del 1 giugno 1996) ai sensi dell'art.12, 7° comma lettera C) della L.R. 27/12/78 n.71 con i relativi adempimenti.

### DELIBERA DI

- adottare le sopra riportate varianti alle Norme di Attuazione del Piano di Recupero del Centro Storico (già adottato con Decreto Dirigenziale n.217/DRU del 16/05/02) e delle Norme di Attuazione del PRG vigente (già approvato con D. A., del 18 marzo 1996, pubblicato nella GURS n. 29 del 1 giugno 1996) ai sensi dell'art.12, 7° comma lettera C) della L.R. 27/12/78 n.71 con i relativi adempimenti.



# COMUNE DI SERRADIFALCO

Prov. di Caltanissetta

\*\*\*\*\*

*Direzione 5^ - Servizi Urbanistici*

\*\*\*\*\*

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** Variante alle norme di attuazione del Piano di Recupero del Centro Storico di Serradifalco.

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Comune di Serradifalco per un concreto recupero e riqualificazione del Centro Storico si è dotato di Piano di Recupero del Centro Storico adottato con Decreto Dirigenziale n.217/DRU del 16/05/02. Del che l'avvio delle richieste dei cittadini per l'esecuzione degli interventi edilizi nel Centro Storico. La casistica dei progetti sino ad oggi presentati ha incontrato quasi tutte le previsioni delle suddette norme. La concreta applicazioni delle previsioni urbanistiche del Piano e delle sue norme ha evidenziato perciò la necessità di adeguare dinamicamente le norme alle esigenze e richieste dei cittadini (pur sempre operando nell'ambito dello spirito di conservazione e recupero che caratterizza il Piano stesso). Tutte la casistica è stata da questo Ufficio collazionata, raccordata con le norme oggi vigenti, ricucita con modifiche ed integrazioni e quindi posta in visione collegiale per le ulteriori elaborazioni. La base di lavoro redatta da questo Ufficio è stata difatti esaminata da:

- La seconda Commissione Comunale in seduta congiunta con i componenti della Commissione Edilizia ed il progettista del Piano il Dott. Prof. Ing. Arch. Giuseppe Trombino nella seduta del 2/9/03 e successiva del 9/9/03 (vedasi verbale allegato n.1);
- Dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 19/12/03 (vedasi verbale allegato n.2);
- In pubblica conferenza con l'intervento dei tecnici ed operatori del settore nella seduta del \_\_\_\_\_.

Tutti questi atti , collazionati e riordinati sono stati inviati al progettista del Piano il Prof. Dott. Ing. Arch. Giuseppe Trombino che con nota assunta in prot. Il 12/12/03 n.11491 ha trasmesso il proprio parere propositivo ed ha chiarito quanto richiesto da alcuni intervenuti alla pubblica conferenza di cui sopra (vedasi nota allegata n.3).

Il recepimento di tutte le osservazioni e richieste di modifica alla bozza iniziale proposta ha determinato un riesame e la stesura "finale" delle variazioni alle norme che sono state oggetto di

ulteriore trattazione in conferenza dei servizi alla presenza della II Commissione Consiliare e della Soprintendenza nella seduta del 23/01/2004 (vedasi verbale allegato n.4). In detta sede la Soprintendenza BB.CC.AA. pur dando indicazioni in merito ai vari punti delle variazioni proposte si è riservata di rilasciare apposito nulla osta. Del che con provvedimento n.736 del 01/03/04 assunto in prot.1906 del 02/03/2004 il seguente parere : << *Si approvano le varianti alle norme che modificano: Il riordino delle falde di copertura, Infissi esterni, Altezza degli aggetti su strada, Infissi negli edifici commerciali, Connessioni orizzontale tra edifici contigui, Trasformazione dei tetti piani a falda: pur esprimendo parere favorevole alla modifica dell'art.16 delle norme di attuazione si ritiene che il cordolo di testata non debba superare i 50 cm, Realizzazione di parcheggi al piano terra di edifici con fronti vincolati; si esprime parere favorevole alla modifica dell'art.19 delle norme di attuazione, ma si esprime parere non favorevole ai casi in cui i vani carrabili si debbano aprire sul fronte dei bastioni. Si esprime parere non favorevole alla modifica dell'art.13 inerente i "Fronti vincolati in edifici sottoposti a ristrutturazione con ampliamento">>.*

Pertanto questo Ufficio ha preso atto del suddetto nulla - osta con prescrizioni e lo ha rimesso al progettista del Piano il Dott. Prof. Ing. Arch. Giuseppe Trombino con nota del 02/03/2004 n.1973, riscontrato dalla stesso con la trasmissione dei relativi atti.

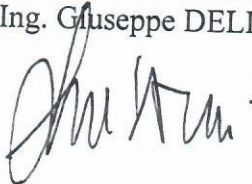
A questo punto i vari articoli delle norme sono stati collazionati nella allegata proposta che tiene conto delle elaborazioni successive resesi necessarie nel percorso amministrativo, tecnico e politico di cui sopra. Le varianti interessano prevalentemente le Norme di Attuazione del Centro Storico ed in parte anche del vigente del P.R.G. (all'art.33 comma 3° - Costruzione di nuovi balconi). Per quanto sopra i due elaborati sono stati collazionati evidenziando le modifiche ed/o integrazioni proponende.

In conclusione corre l'obbligo di sottolineare che quanto sopra è la testimonianza attiva della volontà di questo Ufficio di proporre e condurre l'Urbanistica come momento di concertazione pubblica al fine di rendere lo sviluppo della Città e nello specifico il recupero del Centro Storico il più aderente possibile alle richieste delle utenze ed al contempo nel rigoroso e puntuale rispetto delle norme.

Tanto si rimette per i provvedimenti di competenza.

Serradifalco, 30/04/2004

Il Responsabile della Direzione V<sup>^</sup>  
Dott. Ing. Giuseppe DELL'UTRI





**Comune di Serradifalco**  
(Provincia di Caltanissetta)

Prot. N. \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

**Oggetto:** Adeguamento dinamico alle esigenze della Città con variante alle norme di attuazione del Piano di Recupero del Centro Storico.

**ARTICOLO MODIFICATO PER EFFETTO DEI SEGUENTI PUNTI:**

- 1) RIORDINO DELLE FALDE DI COPERTURA
- 4) TRASFORMAZIONI DI TETTI PIANI A FALDA
- 8) CONNESSIONI ORIZZONTALI TRA EDIFICI

*Art.16 - Ristrutturazione semplice*

Per ristrutturazione semplice si intende un insieme sistematico di interventi atti a modificare parzialmente l'organismo edilizio, conservando parte dei suoi elementi formali e strutturali ed assicurando la funzionalità per le destinazioni d'uso consentite dal Piano.

Questo intervento prevede il ripristino, la modifica o la sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici, nonché l'inserimento di nuove strutture ed impianti.

Gli interventi non possono in nessun caso comportare la modifica delle altezze, della volumetria e della giacitura dell'edificio; gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti con caratteristiche formali ed iconologiche compatibili con quelle originali e con il valore architettonico ed ambientale della strada.

I modi di intervento della ristrutturazione semplice devono uniformarsi ai seguenti criteri:

1. sono consentiti interventi di consolidamento, reintegrazione, ripristino e nuova costruzione di parte delle strutture orizzontali e verticali; è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, purché non venga variata la quota di imposta; nel caso di rifacimenti di strutture portanti verticali vanno mantenuti gli allineamenti preesistenti, salve limitate variazioni derivanti da demolizioni di parti aggiunte o di ostacolo al corretto funzionamento dell'organismo edilizio.
2. sono consentite modifiche nella suddivisione interna degli alloggi, accorpamenti e frazionamenti di unità edilizie nel rispetto delle strutture portanti verticali;
3. è ammessa la realizzazione di soppalchi interni;
4. sono consentite modifiche delle bucatore delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purché non stravolgano i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove bucatore, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza.
5. sono consentite variazioni, sostituzioni parziali o ricostruzioni dei sistemi distributivi allo scopo di migliorare il funzionamento generale dell'edificio e rendere possibile la connessione di più unità edilizie, nonché l'introduzione di elevatori meccanici;
6. sono ammessi gli accorpamenti di unità edilizie adiacenti, con la conseguente ricomposizione architettonica dei fronti, a condizione che vengano mantenute leggibili le partizioni originarie;
- ~~7. sono ammesse le connessioni orizzontali interne tra unità edilizie situate sui fronti opposti di uno stesso isolato al fine di migliorare il soleggiamento e l'areazione degli alloggi; in questo caso possono ammettersi limitati aggiustamenti, comunque con escursione non superiore a cm. 30, delle quote interpiano dei solai di ciascuna unità edilizia;~~ *7. sono ammesse le connessioni orizzontali interne tra unità edilizie situate sui fronti opposti di uno stesso isolato al fine di migliorare il soleggiamento e l'areazione degli alloggi; in questo caso possono ammettersi limitati*

*Di*

*aggiustamenti, comunque con escursione non superiore a cm. 30, delle quote interpiano dei solai di ciascuna unità edilizia; tali aggiustamenti sono consentiti anche nel caso di unità edilizie contigue, a condizione che l'intervento riguardi un numero di unità non superiore a due e che vengano mantenute leggibili le partizioni originarie dei prospetti su strada".*

8. è in ogni caso da escludere la sostituzione dei balconi costituiti da mensole in ferro e lastra di marmo con solette a sbalzo in cemento armato, nonché la realizzazione di balconi di lunghezza maggiore di  $\frac{2}{5}$  della larghezza del fronte della unità edilizia;

9. è consentita l'introduzione, in coperture inclinate preesistenti, di terrazze e logge, purché praticabili, e con superficie non superiore al 25% dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 25. In tal caso i modesti volumi costituiti dai corpi a copertura delle scale di accesso ai terrazzi, non comportano aumento dei volumi esistenti; *"non comportano parimenti aumento del volume esistente gli interventi di riordino compositivo e di razionalizzazione delle falde di copertura, purché motivati da comprovate esigenze estetiche, funzionali o distributive, e realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio;"*.

10. ~~sono consentiti interventi di rifacimento delle coperture purché la loro pendenza sia comunque contenuta nel 35%;~~ *10. è ammessa la trasformazione delle terrazze e dei tetti piani<sup>1</sup> e delle coperture esistenti con coperture a falda inclinata con pendenza massima del 35%; la copertura potrà essere realizzata con elementi portanti in legno o in ferro o in c.a., anche con la realizzazione di un cordolo perimetrale di altezza massima pari alla larghezza della muratura portante e comunque non superiore a cm. 50<sup>2</sup>; i sottotetti così ricavati, qualora soddisfino i prescritti requisiti igienico-sanitari, potranno essere destinati, previo pagamento degli oneri concessori dovuti, ad uso residenziale o a locale di sgombero".*

11. è consentita la modifica o la sostituzione integrale degli impianti tecnologici.

Quando specificato negli elaborati progettuali (elaborato n. 16), per i fronti indicati con linea di grosso spessore, è fatto obbligo di non modificare l'aspetto formale e le caratteristiche di tutti gli elementi di facciata. Gli interventi ammessi sui fronti sottoposti al vincolo di conservazione degli elementi di facciata sono in particolare quelli specificati per gli interventi di risanamento conservativo. Nel caso in cui i fronti da restaurare siano stati interessati da interventi trasformativi, la modalità di intervento da adottare, ove esista una sufficiente documentazione dello stato quo ante, è quella del ripristino.

In tutti i casi è fatto obbligo di conservare, o riutilizzare nel caso di ripristino, tutti gli elementi esterni ed interni di interesse storico-architettonico quali portali, capitelli, cornici, timpani, cornicioni, piastrelle e rivestimenti decorativi, anche se non espressamente indicati negli elaborati di Piano.

A meno di dimostrata impossibilità, in relazione al pessimo stato di conservazione, devono essere conservate le volte in gesso esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione devono essere attivati senza alterare le relazioni spaziali fondamentali esistenti tra gli edifici interessati ed il relativo intorno ambientale.

*dm.*

## ARTICOLI MODIFICATI PER EFFETTO DEL PUNTO:

### 2) FRONTI VINCOLATI IN EDIFICI SOTTOPOSTI A RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO.

#### **MODIFICHE NON RITENUTE DAL PROGETTISTA COERENTI CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO TUTTAVIA:**

##### *Art.18 - Ristrutturazione con aumento di volume*

La ristrutturazione con aumento di volume configura un insieme di interventi di ristrutturazione complessa sugli immobili esistenti nonché la realizzazione di nuovi volumi, mediante sopraelevazione o ampliamento planimetrico, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- l'indice di densità fondiaria in ciascun lotto, calcolato tenendo conto del volume esistente, non può superare quello medio dell'isolato ed in ogni caso i 5 mc/mq.
- non sono modificabili, a meno di diverse indicazioni contenute nell'elaborato n. 16, gli allineamenti su strada degli edifici esistenti da ristrutturare;
- il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- è consentito l'uso di coperture piane, purché queste siano praticabili ed interessino una superficie non superiore del 25% della superficie dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 30;
- l'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 35%.
- *"Nel caso di edifici con fronte vincolato l'incremento di volume può essere realizzato, oltre che con nuovi corpi in aderenza sui fronti non vincolati, anche per sopraelevazione del fronte vincolato, a condizione che rimanga leggibile il nuovo volume realizzato in rapporto alla partizione architettonica originaria".*

##### *Art. 13 - Risanamento conservativo*

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare le caratteristiche originarie dell'edificio rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, e a ristabilire, attraverso una serie sistematica di opere, il grado di efficienza richiesto dalla destinazione d'uso prevista.

A tal fine gli interventi complessivi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, le sostituzioni di parti non rinnovabili, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni lesive del carattere storico del manufatto edilizio, i reintegri volumetrici congruenti con la tipologia dell'edificio.

Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

- le strutture portanti verticali;
- la posizione degli accessi e dei corpi scala;
- le caratteristiche dimensionali e compositive<sup>3</sup> dei fronti e delle relative aperture;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, e precisamente:

- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
- i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulti impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
- i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;

<sup>3</sup> Articolo non modificato e mantenuto nella stesura originaria con verbale della C.E.C. del 19/12/2003 verbale n.89 e dal parere non favorevole della Soprintendenza BB CC AA prot. 736 del 01/03/04

- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti solo in casi particolari, da giustificare attraverso una adeguata documentazione;
  - l'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio in relazione diretta con i corpi scala e sempre senza alterare la volumetria e il sistema distributivo originario;
  - gli interventi che apportano modifiche limitate e puntuali sulla distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc... );
  - il ripristino dei solai e delle coperture; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di materiali e tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
  - il ripristino delle facciate deteriorate, secondo i criteri compositivi originari, e utilizzando quegli elementi come decorazioni, marcapiani, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro storico; è prescritta la demolizione o la rimozione di tutti gli elementi che contrastano con le caratteristiche originarie dell'edificio (rivestimenti in marmo, balconi in soletta piena in c.a., etc.) ed il loro ripristino secondo i modelli tradizionali.
  - il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;
  - limitate modificazioni delle bucatore delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;
  - il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiostrine, corti, cortili); in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.
- Non sono invece consentiti i seguenti interventi:
- modificazioni delle caratteristiche degli aggetti su strada;
  - demolizione di volte reali e di archi;
  - escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali.

ARTICOLO MODIFICATO PER EFFETTO PUNTO:

3) REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI AL PIANO TERRA DI EDIFICI CON FRONTI VINCOLATI.

*Art.19 - Vincolo dei fronti*

Quando specificato negli elaborati progettuali (elaborato n. 16), per i fronti indicati con linea di grosso spessore, qualunque sia la modalità di intervento prevista per l'unità edilizia, è fatto obbligo di non modificare l'aspetto formale e le caratteristiche di tutti gli elementi di facciata. Gli interventi ammessi sui fronti sottoposti al vincolo di conservazione degli elementi di facciata sono in particolare quelli specificati per gli interventi di risanamento conservativo. Nel caso in cui i fronti da restaurare siano stati interessati da interventi trasformativi, la modalità di intervento da adottare, ove esista una sufficiente documentazione dello stato quo ante, è quella del ripristino.

*"Al fine di realizzare al piano terra degli edifici con fronte vincolato parcheggi pertinenziali, è consentito l'ampliamento dei vani esistenti per una larghezza non superiore a m. 2,50 ed una altezza non superiore a m. 2,80 a condizione che:*

- *il disegno dei nuovi vani si inserisca armonicamente nello schema compositivo della facciata, e che venga prevista l'utilizzazione di elementi, quali stipiti in pietra, archi, preferibilmente ribassati, ed architravi, ricorrenti nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale;*
- *l'intervento comporti alterazioni del rapporto tra l'edificio e lo spazio pubblico limitate all'area antistante al vano di accesso e non determini modifiche radicali nel carattere spaziale dell'ambiente urbano sul quale i fronti prospettano;*<sup>4</sup>*Nel caso di elementi architettonici particolari (quali bastioni, ballatoi etc..) nell'ambito del mantenimento delle caratteristiche, l'intervento è ammissibile a condizione che non interrompa la continuità del piano di calpestio e non ne modifichi la quota. Non è ammessa la apertura di vani carrabili sul fronte dei bastioni.*
- *gli infissi abbiano le caratteristiche specificate nel successivo art. 32*
- *contestualmente al rilascio della concessione venga trascritto per il locale pertinente il vincolo di destinazione ad autorimessa.*

*Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano pure nel caso di edifici sottoposti a risanamento conservativo".*

<sup>4</sup> Integrato con verbale della C.E.C. del 19/12/2003 verbale n.89

<sup>5</sup> Integrato con prescrizione della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. 736 del 01/03/04

ARTICOLO MODIFICATO PER EFFETTO PUNTO:  
4) TRASFORMAZIONE DI TETTI PIANI A FALDA

*Art.17 - Ristrutturazione complessa*

Per ristrutturazione complessa si intende un insieme sistematico di interventi atti a modificare sostanzialmente l'organismo edilizio, intervenendo sugli elementi formali e strutturali allo scopo di assicurare la funzionalità per le destinazioni d'uso consentite dal Piano.

Gli interventi ammessi sono quelli stessi consentiti nel caso della ristrutturazione semplice, con le seguenti specificazioni:

- è consentita la realizzazione di nuove chiostrine interne alla costruzione, per l'aerazione e la illuminazione dei locali interni; è altresì ammessa la previsione di nuovi allineamenti sui confini interni del lotto e nei fronti prospicienti vicoli e cortili per l'ampliamento degli stessi o per la realizzazione di nuovi cortili; non possono viceversa modificarsi gli allineamenti sulle strade principali;

- è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, e la conseguente variazione del piano di imposta per una distanza non superiore a cm. 50, in basso o in alto, dal piano preesistente; in ogni caso tale variazione non deve comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico dei fronti su strada;

- ~~- è ammessa la sostituzione, anche parziale, di tetti piani con coperture a falde con pendenza non superiore al 35%, purchè la quota di imposta del tetto inclinato, alla linea di gronda, coincida con l'estradosso del solaio piano preesistente;~~

- è consentita l'introduzione, in coperture inclinate preesistenti, di terrazze e logge, purchè praticabili, e con superficie non superiore al 35% dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 35. In tal caso i modesti volumi costituiti dai corpi a copertura delle scale di accesso non comportano aumento del volume esistente.

Gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti adottando materiali e colori legati alla tradizione costruttiva locale.

*di*

## ARTICOLO MODIFICATO PER EFFETTO PUNTI:

### 5) INFISSI ESTERNI

#### Art.32 - Coloritura dei prospetti

Le coloriture da adottare negli interventi sia di recupero che di nuova progettazione, fatte salve le specifiche prescrizioni che potranno essere formulate nel piano del colore di cui al precedente articolo 27, devono essere determinate con riferimento alle seguenti indicazioni:

- per gli edifici la cui facciata possiede elementi architettonici in rilievo (lesene, cornici, fasce, fondi e piani di risalto) la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria per poter così dare risalto alle decorazioni, conferire il massimo della visibilità alla facciata; la colorazione dunque, deve completare, migliorare e vivacizzare l'edificio. Dovranno essere ripristinati tutti gli affreschi e le decorazioni pittoriche esistenti;
- nel caso di interventi riguardanti più unità edilizie adiacenti è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nelle tinteggiature, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche;
- non devono essere rivestiti né tinteggiati i mattoni a vista, le terracotte, le pietre naturali e i cementi decorativi costituenti la decorazione di facciata o la facciata stessa. Essi dovranno solamente essere puliti e lasciati a vista o riportati all'originario se necessario;
- le zoccolature e le decorazioni, costituite da bugne in malta o in conglomerati cementizi, se colorate, dovranno riprendere le tonalità delle parti in pietra;
- ~~nel caso in cui debbano essere rifatti i serramenti esterni, sarà privilegiato l'uso di infissi di tipo tradizionale con persiane e/o scuri interni di legno verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interni, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. Possono ammettersi anche, in edifici non prospettanti su piazze pubbliche e non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato anodizzato colore verde e/o marrone, con persiane o scuri. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone. Gli infissi al piano terreno dovranno comunque essere realizzati in legno ovvero, nel caso di vani di accesso ai garage, anche in ferro, aventi le caratteristiche delle tradizionali "carretterie" (portone a doppio battente con sopra luce), ovvero ad unica anta basculante, verniciati di colore marrone o nero;~~ *nel caso in cui debbano essere rifatti i serramenti esterni, sarà privilegiato l'uso di infissi di tipo tradizionale con persiane e/o scuri interni di legno verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interni, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. Possono ammettersi anche, in edifici non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato anodizzato colore verde, marrone o legno, con persiane o scuri. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone. Gli infissi al piano terreno dovranno comunque essere realizzati in legno ovvero, nel caso di vani di accesso ai garage, anche in ferro, aventi le caratteristiche delle tradizionali "carretterie" (portone a doppio battente con sopra luce), ovvero ad unica anta basculante, verniciati di colore marrone o nero";*
- per la colorazione delle parti in ferro (ringhiere, inferriate, ecc...), in linea di massima si adotterà il colore nero;
- il manto di copertura dei tetti deve essere costituito esclusivamente di coppi siciliani di tipo tradizionale;
- le colorazioni devono essere eseguite con pittura a calce o l'impiego di intonaci cementizi preconfezionati, con l'esclusione di quelli plastici ed usando le dovute precauzioni con la preparazione preventiva di tutto il materiale necessario all'intonacatura della superficie di facciata, in modo che al termine del lavoro la medesima risulti perfettamente uniforme.

## ARTICOLO MODIFICATO PER EFFETTO DEL PUNTO:

### 6) INFISSI NEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

#### *Art.31 - Modalità di intervento sui prospetti*

Gli interventi sui prospetti esterni degli edifici devono in generale tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo (allineamento e dimensioni delle aperture rispetto alla superficie muraria);
- il mantenimento degli elementi di partitura architettonica (basamenti, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni, portali), delle opere di finitura (cornici delle porte delle finestre, balconi, infissi e ringhiere, fregi, iscrizioni, stemmi e mostre in pietra), e degli elementi funzionali esterni (scale e ballatoi esterni, marciapiedi rialzati o incassati);
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e sostituzione di elementi fatiscenti;
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino). In particolare dovrà escludersi l'impiego di intonaci plastici, mentre dovrà privilegiarsi l'impiego di intonaci in gesso a fasce orizzontali, tipici della tradizione locale, ovvero di intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo e comunque non in contrasto con l'ambiente circostante. Dovranno essere salvaguardate eventuali modanature realizzate con lo stesso impasto dell'intonaco originario o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore;
- la conservazione dei paramenti murari esterni in pietra a faccia vista, ove esistenti, con la sostituzione di conci mancanti;
- la eliminazione dei volumi chiusi aggettanti che alterano il prospetto (latrine su balconi e simili);
- la rifinitura degli stipiti delle aperture, quando non siano in pietra squadrata, con intonaco, evitando l'impiego di rivestimenti in marmo;
- il mantenimento e/o la realizzazione di balconi di tipo tradizionale con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco, sporgenti non più di cm. 70 e larghi al massimo quanto le aperture più cm.70 per lato. Quando si tratti di nuove costruzioni e comunque non in presenza di un tessuto edilizio circostante con caratteristiche omogenee di edilizia tradizionale, l'eventuale struttura in c.a. esistente dovrà essere riportata ad un spessore massimo di cm. 10 all'estremità, nel rispetto delle misure sopra specificate. Le balconate uniche di nuova costruzione andranno riconfigurate in più unità secondo le indicazioni sopra dette;
- l'impiego di ringhiere in ferro o in ghisa di disegno lineare, secondo i modelli in uso nella tradizione locale riportati nell'elaborato n. 1, e tinteggiate nei colori tradizionali;
- l'impiego di grondaie e pluviali di laterizio, rame o lamiera zincata, dello stesso colore del prospetto, se tinteggiata, adattandosi anche ai rifasci di diverso colore;
- l'eliminazione degli scarichi delle acque nere posti esternamente;
- il posizionamento interno delle canne fumarie;
- il posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici;
- la collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dalla strada;
- il mantenimento o la realizzazione di cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali, riportati nell'elaborato n. 1.
- *“Le aperture dei piani terra ad attività commerciali, fatto salvo il rispetto dell'ordine compositivo del fronte e quindi le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei vani, dovranno essere prevalentemente in legno verniciato a smalto verde o nero; potranno essere realizzati con infisso e telaio e struttura delle aperture in ferro e vetro antisfondamenti. Sono ammesse altresì quali opere di protezione ai suddetti infissi gli scuri in legno o ferro verniciati anch'essi a smalto verde o nero: Non sono ammesse le saracinesche o avvolgibili di qualsiasi tipo”.*

VARIAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. APPROVATO CON D.A. N.164/DRU DEL 18/03/96.

LA MODIFICA DELL'ALTEZZA DEGLI AGGETTI SU STRADA COMPORTA LA INTEGRAZIONE DELL'ARTICOLO 33 CON IL COMMA 3 COME DI SEGUITO RIPORTATO:

Art. 33 Costruzione di nuovi balconi  
33.1

Le sporgenze dei nuovi balconi nel massimo aggetto saranno regolate secondo la larghezza della via come appresso specificato:

- nelle strade fino a m. 3,00 di larghezza non sono permessi balconi con sporgenza maggiore di cm. 30;

- nelle strade da m. 3,00 a m. 6,00, la sporgenza potrà consentirsi fino a cm. 75.

I balconi non potranno collocarsi ad altezze inferiori a m. 4,50 sopra il piano stradale ed a m. 3,50 dal piano del marciapiede. *"Per interventi di trasformazione di edifici esistenti all'interno delle zone A ed A1 del PRG l'altezza minima è fissata in m. 2,50"*.

Rispetto al massimo aggetto, la ringhiera dovrà stare indietro di cm. 3 almeno.

In ogni caso lo sporto del balcone non dovrà essere maggiore dell'altezza che intercorre tra il piano della lastra del balcone stesso e la piattabanda del vano di porta o balcone o finestra.

#### LEGENDA

"aaaaaaa " Integrazione e modifiche agli articoli dal Progettista del Piano di Recupero ;

"~~aaaaaaa~~ " Deleta degli articoli proposti dal Progettista del Piano di Recupero;

"aaaaaaa " Integrazione e modifiche agli articoli proposti dalla Commissione Edilizia Comunale;

"aaaaaaa " Integrazione e modifiche agli articoli disposti dalla Soprintendenza BB.CC.AA..

La presente proposta di deliberazione è stata redatta in data 30/04/2004, c. e, dell'approvazione della stessa da parte del competente organo deliberante, si esprime parere favorevole alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 53 della legge 8.6.1990, n.142.

Il, 30/04/2004...

Il responsabile del servizio

*[Signature]*

### COPERTURA FINANZIARIA ED ULTERIORI PARERI

*art. 55 e 53 legge 8.6.1990, n.142*

#### COPERTURA FINANZIARIA

Visto: si dichiara la ..... (presenza o assenza, scrivere la parola che interessa la caso) richiesta copertura finanziaria, come da attestazione emessa in data ....., al cui contenuto si rinvia.

Il, .....

Il responsabile del servizio

#### PARERE REGOLARITA' CONTABILE

Visto: si esprime parere (1)

Il, .....

Il responsabile del servizio

#### PARERE LEGITTIMITA'

Visto: si esprime parere (1)

Il, .....

Il Segretario Capo

(1) : favorevole; ovvero, contrario, (in tal caso occorre dare motivazione anche a mezzo di separata relazione cui fare rinvio.)

### PARTE RISERVATA ALL'AMMINISTRAZIONE

VISTO: si dispone l'inoltro della presente pratica al competente Organo collegiale per determinazioni di competenza.

Il, .....

IL SINDACO

COMUNE DI SERRADIFALCO – Provincia di Caltanissetta

~~~~~

RESOCONTO SOMMARIO

degli interventi registrati nel corso della trattazione del punto iscritto all'ordine del giorno della seduta consiliare del 19.05.2004 avente ad oggetto: "Variante alle norme di attuazione del piano di recupero del centro storico di Serradifalco"

Il Responsabile della Direzione 2^a
F.40 Dott. Salvatore Costa

Allegato alla deliberazione consiliare n.17 del 19.05.2004

Svolge la relazione illustrativa l'assessore comunale Venti il quale sottolinea che la proposta tende ad un adeguamento delle norme tecniche del piano particolareggiato del centro storico per essere adattato alle esigenze effettive che si sono riscontrate in sede di esecuzione. Ricorda le diverse riunioni che sono state indette nelle quali la problematica è stata oggetto di attenta analisi e sono state individuate delle proposte che hanno trovato ampio consenso anche da parte dei consiglieri comunali di entrambi di gruppi.

Il consigliere Alaimo afferma che le proposte oggi in esame, che sono state redatte anche con il contributo fattivo del progettista, prof. Trombino e dei funzionari dell'ufficio tecnico, tendono a superare i problemi interpretativi che le norme vigenti presentano, ancorché residuano ancora alcune incongruenze che ci si augura di eliminare prossimamente.

Indi, lo stesso Assessore Venti procede alla lettura del testo delle modifiche proposte, dopo di che interviene il Sindaco per evidenziare preliminarmente l'importanza dell'argomento che il Consiglio sta esaminando. Spiega che in sede di attuazione del piano di recupero sono state riscontrate delle difficoltà interpretative segnalate dalla commissione edilizia, dall'ufficio tecnico e dai progettisti. Per risolvere la questione sono state indetti degli incontri a cui sono scaturite delle proposte che sono state sottoposte al vaglio del progettista del piano, prof. Trombino, il quale, su alcune, si è pronunciato favorevolmente, mentre per le altre che non condivideva ha suggerito delle soluzioni alternative. Indi è stata convocata una conferenza di servizi con la partecipazione della Soprintendenza ai Beni culturali di Caltanissetta, per addivenire ad un esame congiunto ed in contraddittorio. Sulla questione si è agito con particolare attenzione e ponderazione e l'Amministrazione, pur prendendo atto delle obiezioni dell'ing. Trombino, ha insistito con le proposte che sono state formulate al fine di venire incontro alle esigenze dei cittadini, fermo il rispetto delle previsioni generali del piano.

Concluso il dibattito sull'argomento, il consigliere Mazzara rileva che il Consiglio ha oggi affrontato argomenti di particolare delicatezza ed importanza che hanno richiesto un certo lasso di tempo; risulta, pertanto, difficile poter esaminare nell'odierna seduta e con la dovuta attenzione anche la serie di regolamenti che sono all'ordine del giorno. Propone, pertanto, il rinvio della trattazione di detti punti ad altra seduta, auspicando per il futuro che gli ordini del giorno non siano sovraccaricati di una molteplicità di argomenti perché ciò andrebbe a discapito della dovuta concentrazione.

Verbale fatto e sottoscritto

IL CONSIGLIERE ANZIANO

MAZZARA

IL PRESIDENTE

VELLA

IL SEGRETARIO GENERALE

LA GRECA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

~~~~~

Il sottoscritto Segretario Generale del Comune, su conforme relazione del Messo comunale, certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia conforme all'albo pretorio il giorno 28 GIU. 2004 domenica / festivo – e per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art.11 della legge regionale n.44/1991.

Li 28 GIU. 2004

IL MESSO COMUNALE

P. COSTA

IL SEGRETARIO GENERALE

LA GRECA

Il presente provvedimento deliberativo è soggetto a controllo preventivo / eventuale di legittimità ai sensi dell'art.15 della legge regionale n.44 del 3.12.1991, come sostituito dall'art.4 della legge regionale 5.7.1997, n.23

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
S. COSTA

(Dichiarazione da rendere solo in presenza di provvedimento soggetto a controllo eventuale di legittimità)  
Si dichiara che nei termini previsti dall'art. 4 della L.R. n.23 del 5.7.1997 e cioè entro il \_\_\_\_\_ (decimo giorno successivo a quello di inizio della pubblicazione del presente atto) \_\_\_\_\_ (è stata o non è stata) – richiesta l'attivazione della procedura del controllo di legittimità.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
S. COSTA

Estremi di esecutività o meno del provvedimento

13/06/2004

23/06/2004

IL RESPONSABILE