



**CITTA' DI PALERMO**

---

# **VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana

## **P3a *NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

Adeguate al D.Dir. 558/02, di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione

Adeguate alla Errata Corrige

Assessorato all'Urbanistica - Avv. Mario MILONE

Il Dirigente del Servizio II Formazione Strumenti Urbanistici – Arch. Vincenzo POLIZZI

Capo Settore Urbanistica - Arch. Federico LAZZARO

### **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1  
Elementi costitutivi del piano**

1. La Variante Generale al piano regolatore, denominata nelle successive disposizioni anche semplicemente come "il piano", è composta dai seguenti elaborati:

a) elaborati grafici:

- A1A I vincoli sul territorio - n° 6 fogli in scala 1:10.000
- A1B I vincoli sul territorio - n° 6 fogli in scala 1:10.000
- A2 Servizi, attrezzature ed aree produttive (Stato attuale) - n° 18 fogli in scala 1: 5.000
- A3 Netto storico - n° 18 fogli in scala 1: 5.000.
  
- P1 Mobilità e organizzazione della città - n° 6 fogli in scala 1:10.000
- P2 Palermo città di città. Zonizzazione - n°18 fogli in scala 1: 5.000.
- P3 Norme tecniche di attuazione
- P4 Relazione generale "Palermo città di città"
- P5 Relazione dello stato di fatto in riferimento al patrimonio edilizio, alla popolazione residente ed alle attività economiche
- P6 Relazione sui problemi e soluzioni conseguenti all'analisi dello stato di fatto con particolare riferimento alle attività economiche.
- P7 Perimetrazione delle aree da sottoporre a P.E. - n° 18 fogli in scala 1 : 5.000
- P8 Relazione tecnica

**Elaborati aggiornati:**

- A4 Zonizzazione e delimitazione delle osservazioni accolte - adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione - n°18 fogli in scala 1: 5.000.
- P2a Zonizzazione e vincoli sul territorio - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02, di approvazione - n°18 fogli in scala 1: 5.000.
- P2b Scheda norma – Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" - adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione - n° 18 fogli in scala 1: 5.000
- P2b1 Elenco Netto Storico
- P2b2 Elenco Verde Storico
- P3a Norme Tecniche di Attuazione - adeguate ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 , di approvazione.
- P3b Norme Tecniche di Attuazione - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" — Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione

2. Costituiscono inoltre allegati al piano:
  - lo studio agricolo-forestale;
  - lo studio geologico;
  - il rilievo O.M.I.R.A. con la riproduzione di ville e fondi storici.
3. Assumono carattere prescrittivo le sole tavole P2a e P2b.  
Fra i diversi elaborati grafici prevalgono quelli a scala di maggiore dettaglio.
4. In caso di contrasto, le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e nell'elaborato – "P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione", prevalgono su quelle contenute negli elaborati grafici.

**Art. 2**

**Valore ed effetti del piano**

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nell'ambito del territorio comunale, da qualsiasi soggetto promosse, sono ammesse nel rispetto della legislazione regionale e di quella statale in quanto applicabile, nonché della disciplina del piano, comprese quelle che riguardano le prescrizioni esecutive (Borgo, Porta Sud e Zone Produttive) e il "Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale", di quella del Regolamento Edilizio, adeguati alle prescrizioni dei D.Dir. 558//02 e 124/DRU/02 e di approvazione, in quanto non in contrasto con la legislazione predetta. Fatto salvo quanto previsto dalle successive disposizioni, devono sempre essere osservati i limiti e i rapporti stabiliti dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444.
2. Cessano definitivamente di applicarsi il piano regolatore generale approvato con decreto del Presidente della Regione 28 giugno 1962, n. 110/A, pubblicato nel supplemento straordinario alla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 9 del 23 febbraio 1963 e le successive varianti, salvo quelle approvate:

- a) con decreto dell'assessore regionale per il territorio e l'ambiente n° 524 del 13 luglio 1993,
  - b) con decreto dell'Assessore regionale per il Territorio e l'Ambiente n°581 del 6/8/93.
3. Cessano inoltre di applicarsi, limitatamente al territorio del Comune di Palermo, il piano territoriale di coordinamento approvato con decreto del Presidente della Regione 28 Giugno 1962, n° 110/A, pubblicato nel supplemento straordinario alla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 9 del 23 febbraio 1963 e le successive varianti.
4. Mantengono la loro efficacia:
- a) il piano particolareggiato per il centro storico approvato con decreto dell'Assessore Regionale per il Territorio e Ambiente n. 525 del 13 luglio 1993, e quello per Albergheria Ballarò approvato con d.a. 582 del 6.8.93, nonché i piani di recupero per le zone Scopari, Cassaro Alto, Capo, e S.Agostino approvati con d.a. 597 del 10/8/93;
  - b) i piani particolareggiati, i piani di recupero e di lottizzazione già approvati ed i cui termini di efficacia non siano ancora scaduti, limitatamente alle parti in cui risultino conformi al piano ed alle presenti norme tecniche di attuazione, fermi restando gli obblighi previsti dalle convenzioni a carico dei privati.
  - c) Il Piano Urbano Parcheggi, approvato con Delibera di C.C. n°13 del 31.01.2002.
  - d) Il Piano di ristrutturazione e razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti di Palermo, approvato con Delibera di C.C. n°241 del 9.9.1999, ed aggiornato.
  - e) Atti concessori e autorizzativi relativi a provvedimenti comunali efficaci alla data di approvazione della presente Variante Generale.
- 4.bis All'interno delle aree interessate da prescrizioni esecutive vigono le rispettive previsioni e norme.
5. Gli interventi disciplinati dal presente piano rimangono comunque soggetti anche ai vincoli ed agli obblighi previsti dalle leggi concernenti materie diverse da quella urbanistica.
6. Su tutto il territorio comunale restano ferme le disposizioni in tema di industrie insalubri e nocive di cui al t.u. delle leggi sanitarie ed al decreto ministeriale del 5 settembre 1994.
7. All'interno del perimetro del Perimetro del Piano Regolatore del Porto vigono le relative previsioni .
8. All'interno delle aree interessate da piani di lottizzazione approvati, riportate nelle tavole P2a, vigono le previsioni del rispettivo piano di lottizzazione.

### **Art. 3**

#### **Attuazione del piano**

- 1. Il piano si attua mediante gli strumenti urbanistici esecutivi i quali sono obbligatori, oltre che nei casi stabiliti dalle leggi, anche nei casi stabiliti dalle presenti norme tecniche di attuazione.
- 2. Fuori dei casi di cui al comma 1, il piano si attua direttamente mediante le concessioni e le autorizzazioni edilizie.
- 3. In adempimento a quanto prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere del 22/09/2000 sono state introdotte nelle tavole di zonizzazione alcuni perimetri all'interno dei quali l'attività edilizia ha subito le seguenti modificazioni:
  - a) Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità. In queste aree è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti;
  - b) Zone di rispetto di pozzi potabili all'interno delle quali non è consentita alcuna antropizzazione. Nell'edilizia esistente interna a tali fasce è consentita solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - c) Aree di pericolosità comprese nel D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'Assetto Idrogeologico Straordinario".  
In tali aree, nelle more di una rettifica del D.A.R.T.A., gli interventi consentiti sono quelli elencati all'art. 2 del D.A.R.T.A.;
  - d) Corsi d'acqua, fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo in cui, ferma restando la destinazione di zona omogenea, non è consentita nuova attività edificatoria. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente;
  - e1) Aree caratterizzate da cave storiche, cedimenti del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza di cavità sotterranee limitrofe – In tali aree i lavori dovranno essere preceduti da indagini volte all'intercettazione di cavità nel sottosuolo e qualora queste indagini dovessero rilevarne la presenza, i rispettivi lavori dovranno essere segnalati alla Soprintendenza, con la quale saranno concertati di volta in volta i criteri di intervento.

- e2) Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti;
- e3) Aree con presenza di falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità;
- e4) Aree con ristagni d'acqua e allagamenti per substrato argilloso, zone depresse;
- e5) Aree caratterizzate dalla presenza di "QANAT";

In tutte le aree "e" le successive fasi attuative (piani attuativi) sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico che dovranno individuare gli accorgimenti e le soluzioni progettuali che rendono possibili gli interventi edilizi.

Le aree di cui ai punti "a" e "b" si intendono stralciate, e quindi disciplinate ai sensi dell'art.1 comma 1° della L.R. n° 65/81, con l'obbligo di pianificazione non appena perfezionata la revisione e la eventuale riclassificazione dei rischi. La pianificazione delle aree così stralciate dovrà partire dalle previsioni urbanistiche adottate dal Consiglio Comunale con delibera n° 45/97 adeguate alle prescrizioni dei D.Dir 558/02 e 124/DRU/02 e di approvazione del piano, e rappresentate nelle tavole A4.

4. In adempimento ai D.Dir. 558//02 e 124/DRU/02 e, di approvazione del presente piano, sono stati riportati sulle tavole P2a i seguenti vincoli:

- Vincolo boschivo, secondo lo Studio Agricolo Forestale adeguato alle LL. RR. nn. 16/96, 13/99, 06/01 e D.P. 28/06/00
- Vincolo Idrogeologico – R.D.L. 3367 del 30/12/23;
- Vincolo di inedificabilità nella fascia dei 150 mt dalla battigia – L.R. n° 15/91, art. 2, comma 3;
- Vincolo paesaggistico – Decreto Legge n° 490/99, art. 146 ex legge 431/85.
- Vincolo paesaggistico – Decreto Legge n° 490/99, art. 139 ex legge 1497/39.
- Riserve naturali orientate di Monte Pellegrino, Capo Gallo e Grotta Molara, istituite ai sensi della L.R. n° 14/88;
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 1 L. n°983 del 17/10/57
- Fascia di rispetto dal depuratore art. 46 L.R. n° 27 del 15/05/86
- Vincolo aeroportuale, di cui alla L. n° 58 del 04/02/63;
- Immobili di interesse storico monumentale, vincolati ai sensi della ex L. n° 1089/39;
- Aree archeologiche di cui alla ex L. n° 1089/39, integrate con nota Soprintendenza n° 1732 del 09/04/02 – Relativamente all'area compresa tra Via Cappuccini e Corso Pisani, vincolata per la presenza dell'ampia necropoli punica relativa all'insediamento antico, è sufficiente che vengano sottoposte al parere della Soprintendenza solo le opere che interessano il sottosuolo, siano esse infrastrutturali o relative a restauri e a ristrutturazioni;
- Regie trazzere di cui alla nota dell'Ufficio Speciale Regie Trazzere prot.n° 1473 del 26/03/02;
- Siti di Importanza Comunitaria e Zone a protezione Speciale, di cui alla nota dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n°75 del 16/05/2000, individuate ai sensi della Direttiva CEE "Habitat" e della Direttiva CEE "Uccelli" recepite con D.P.R. n° 357 del 8/9/1997. Con circolare prot.n° 2843 del 19/07/2000 l'Assessorato Regionale BB.CC. e P.I. ha evidenziato che le misure di tutela paesaggistica e le relative valutazioni rimesse per legge alle Soprintendenze, dovranno tenere in adeguato conto la valenza naturalistico ambientale dei siti di importanza Comunitaria e delle zone a protezione speciale, scongiurando quelle forme dell'uso del bene paesistico che possano compromettere la sopravvivenza delle specie e degli habitat naturali che costituiscono il presupposto necessario di ogni azione di salvaguardia della percezione paesistica dei luoghi stessi. (Cfr. L. 490/99 art. 148)
- Siti fossiliferi e di interesse speleologico e/o paleontologico, (L.R. n°77/80) di cui alla nota della Soprintendenza n° 4346 del 22/05/02.
- aree interessate da Attività Estrattiva – Per l'espletamento di tale attività, consentita solo all'interno dell'area di coltivazione individuata dal rispettivo decreto di autorizzazione, si prescrivono interventi di recupero ambientale da adottare contemporaneamente all'attività estrattiva, attraverso progetti di recupero ambientale da sottoporre al preventivo parere della soprintendenza.

All'interno delle aree interessate dai vincoli sopra elencati vigono le limitazioni all'attività urbanistica ed edilizia che derivano dalle rispettive norme di legge.

## TITOLO II ZONE OMOGENEE

### Art. 4

#### Divisione del territorio in zone omogenee

1. Ai sensi del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, con le ulteriori distinzioni di cui alle presenti norme.
2. Dette zone sono rappresentate nelle tavole - P2a - Zonizzazione e vincoli sul territorio - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02, di approvazione - n°18 fogli in scala 1: 5.000. e ad esse corrispondono le definizioni e le norme riportate nei successivi articoli.

### Art. 5

#### Zone A

1. Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:
  - a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;
  - b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.
2. Le zone A si distinguono in:
  - a) A1: quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi *ancora oggi* di rilevante pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.
  - c) A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee .
3. Per tutti i manufatti compresi nelle zone A1 sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e risanamento conservativo.  
Nelle aree libere sono consentiti esclusivamente interventi volti al mantenimento e/o al ripristino della configurazione originaria.  
Nel caso in cui all'interno del perimetro di zona A1 è compresa un'area a servizio, individuata con apposito retino e/o simbolo funzionale, il servizio o l'attrezzatura possono essere realizzati solo nel rispetto delle norme di zona A1 e cioè con soli interventi di restauro e risanamento conservativo. Nel caso in cui il perimetro A1 comprenda aree campite con retino di altre destinazioni, queste aree sono comunque classificate A1. In tali casi, oltre alle funzioni proprie della zona A1, sono consentite le destinazioni d'uso delle rispettive zone, gli interventi ammessi restano comunque quelli relativi alla zona A1.  
Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.  
Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.).  
Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione"

Negli spazi pubblici sono consentiti interventi relativi ai sottoservizi, all'arredo ed al decoro urbano.

4. Nelle zone A1 e, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, nelle zone A2 sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza :
  - a) commerciale (al dettaglio), comprensiva degli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e dei locali di pubblico spettacolo;
  - b) ricettiva;
  - c) direzionale, comprensiva di agenzie bancarie e assicurative, uffici pubblici e privati e simili;
  - d) le attrezzature di interesse comune di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione che risultino compatibili con i caratteri edilizi e tipologici dei manufatti, sempre che non in contrasto con la normativa vigente;
5. Gli interventi di cui alle lettere b) e c) che riguardino superfici lorde superiori a mq.200, sono ammessi purché venga dimostrato il soddisfacimento di uno standard pari a quello previsto dal comma 2 dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e delle rispettive norme di settore. Per gli interventi di cui alla lettera a) si applicano le norme del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale.
6. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, le case di cura ed ogni altro tipo di struttura sanitaria di diagnosi e/o terapia eccedente il semplice studio professionale sono ammesse a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici residenziali e pertanto abbiano ingressi, scale, ascensori e portinerie separate.
7. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, i laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi sono ammessi nei soli *locali* non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio e purché non si eserciti un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le industrie che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.
8. Le aree libere non vegetate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994, comunque in atto utilizzate, *ricadenti in zone A2, possono essere* destinate a parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 fino al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero recuperate a giardino. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la presente norma si applica anche ai piani cantinati e semicantinati.
9. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, si considerano mantenute le destinazioni d'uso attuali e i servizi pubblici esistenti.

#### **Art. 6 Zone B**

1. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:
  - a) B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
  - a1) B0b: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
  - b) B1: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari;
  - c) B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
  - d) B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
  - e) B4a: comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.
  - e1) B4b: comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata
  - f) B5: comprendono le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione.
2. In tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5 e 6, dell'art. 5.

#### **Art. 7 Zone B0**

1. *Ad esclusione degli edifici classificati netto storico*, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.
2. Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.
3. Per le costruzioni esistenti, ad esclusivo uso residenziale, ad eccezione di quelle realizzate come corpi accessori, ancorché in atto adibiti ad uso residenziale, ad una sola elevazione fuori terra e senza piano semicantinato, è consentita una seconda elevazione fuori terra, con un incremento non superiore al 100% della volumetria esistente, nel rispetto del rapporto di copertura esistente, con altezza massima di 7,20 ml. fuori terra.
4. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), 7) e 8), dell'art.5.
5. Relativamente alle aree libere da costruzioni, nelle zone B0a si applicano le norme generali di Z.T.O. "B" di cui al D.M. 02/04/'68 N.1444, come recepito dall'art.1 della L.R. 71/78, con densità fondiaria pari a quella media dei lotti contigui edificati fino ad un massimo di mc/mq 7,00.
6. Nelle zone B0b, nei lotti liberi o parzialmente impegnati di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
7. L'area di Mondello, individuata da apposito perimetro, riportato nelle tav. P2a, deve essere sottoposta a piano particolareggiato, al fine di verificare le superfici da standard e riordinare il tessuto edilizio esistente. Nelle more della redazione del Piano Particolareggiato, nei lotti liberi ricadenti in zona B0b, di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un piano attuativo.

**Art. 8**  
**Zone B1**

1. Nelle zone B1 sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 7, commi 1, 2 e 3, quelli di cui ai commi successivi.
2. La nuova edificazione è consentita nei lotti liberi o interclusi che abbiano dimensione non inferiore a 600 metri quadrati.
3. I nuovi manufatti e quelli risultanti da interventi di ampliamento devono rispettare gli allineamenti esistenti su strada ed inoltre i seguenti requisiti:
  - a) superficie coperta non superiore a mq. 150;
  - b) altezza massima totale di ml. 7,20 fuori terra;
  - c) volume complessivo massimo pari o inferiore a mc. 600;
  - d) distacchi minimi dai confini di ml.5;
  - e) distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore di ml. 10.
 Nelle zone B il rilascio di singole concessioni è consentito nel rispetto della vigente legislazione urbanistica.
4. Gli interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento sono ammessi nei limiti di cui al comma 3.
5. Per lotto intercluso si intende un'area adiacente per almeno due lati con aree ad uso pubblico o con aree private edificate e ricadenti nella medesima zona omogenea.
6. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6) e 7) dell'art.5, ad eccezione, di quelle di cui alla lettera c del comma 4) del medesimo articolo. Si applicano altresì le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 5, limitatamente alle aree di pertinenza delle costruzioni esistenti.

**Art. 9**  
**Zone B2 - B3**

1. Nelle zone B2 e B3 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, *comma 1*.

2. Ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", e' consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq per le zone B2 e di 5mc/mq per le zone B3 se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico.  
La ristrutturazione edilizia è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria fuori terra, altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza.
3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), e 8) dell'art. 5. Sono ammesse le destinazioni commerciali all'ingrosso.
4. Nei lotti liberi ricadenti in B2e B3 è consentita nuova edificazione entro il limite rispettivamente di 4 e 5 mc/mq, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub d) ed e) o in aderenza, nel rispetto degli allineamenti esistenti su strada.
5. I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

#### **Art. 10**

##### **Zone B4a – B4b**

1. Nelle zone B4a e B4b sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 relativamente ai soli commi 1 e 2.
  2. La demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi, nelle sole zone B4b, e la nuova edificazione, nelle zone B4a e B4b, sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.
  3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6) e dell'art. 5.
4. I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

#### **Art. 11**

##### **Zone B5**

1. *abrogato*
2. *abrogato*
3. *abrogato*
4. *abrogato*
5. Le zone B5 sono da sottoporre a piano attuativo finalizzato alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa verifica delle condizioni di sanatoria o di sanabilità degli edifici compresi e delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici per gli eventuali fabbisogni.
6. Nelle more della redazione dei piani particolareggiati, le zone B5 sono da considerare stralciate ed in esse sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e nelle aree libere o che si rendono libere si opera con i parametri di zona agricola (mc/mq 0,02).

#### **Art. 12**

##### **Zone C**

1. Le zone C comprendono le parti di territorio destinate a nuova edificazione per la realizzazione di manufatti ad uso residenziale o direzionale o ricettivo o extralberghiero, l'intervento è ammissibile previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ha carattere obbligatorio, di iniziativa



pubblica o *privata* o a cura dei soggetti attuatori di progetti di edilizia sovvenzionata e convenzionata secondo gli indici urbanistici e i modelli tipologici di progetto indicati negli strumenti urbanistici esecutivi che hanno carattere obbligatorio, redatti per iniziativa pubblica e *privata*.

Le zone C si distinguono in zone Ca, quelle già previste dal piano adottato, e Cb, quelle che discendono dal riclassificazione delle zone B1 con tipologia a casa isolata.

2. Nelle zone Ca e Cb sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4,5 6 e 7 dell'art. 5, ad esclusione delle strutture ricettive che offrono alloggio con servizio autonomo di cucina (residence).
3. La densità territoriale delle zone Ca è fissata in 1,5 mc/mq, quella delle zone Cb è fissata in 0,75 mc/mq.

4. Per le zone C l'estensione minima dei Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata è fissata in 10.000 mq, tuttavia, in caso di estensione inferiore fino a 5.000 mq per assicurare l'unità minima funzionale delle aree pubbliche o di uso pubblico il P. di L. è ugualmente accettato a condizione che le aree da cedere siano ragguagliate a mq 10.000. Per estensioni inferiori fino a mq 2.500 non è richiesto il P. di L., tuttavia è obbligatorio l'elaborato planivolumetrico e la cessione delle aree a verde e a parcheggio (quote di 7 mq ad abitante), vengano cedute le aree sugli allineamenti stradali pubblici confinanti, la cessione si realizza con atto d'obbligo allegato all'istanza.

Per le zone Cb l'indice di densità territoriale è di 0,75 mc/mq, con lotto minimo di mq 600, limite di accorpamento massimo di due lotti e utilizzazione della tipologia a case isolate.

L'attuazione delle suddette zone dovrà essere assistita da piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Al fine di compensare la dotazione complessiva degli standard, il reperimento dei servizi pubblici dovrà avvenire sia all'interno degli stessi ambiti, ove possibile, sia nelle aree libere limitrofe ad esclusione di quelle destinate a verde agricolo con colture specializzate in coerenza con quanto definito dallo Studio Agricolo Forestale.

5. Abrogato.

#### **ART. 13**

##### **Zone D**

1. Le zone D comprendono le aree destinate alle attività produttive, non agricole, a valenza varia. Esse si distinguono nelle zone:

- a) D1: comprendono le aree produttive esistenti con tipologie settoriali prevalenti ma con promiscuità di funzioni, da razionalizzare secondo gli obiettivi del piano;
- a) D2: nuove aree il cui assetto urbanistico è soggetto a pianificazione mediante piani degli insediamenti produttivi o mediante piani particolareggiati.

2. In tutte le zone D sono ammesse le destinazioni d'uso industriale, artigianale e commerciale, comprensive dei depositi di merci e dei servizi connessi al funzionamento delle aziende. Si intendono servizi connessi al funzionamento delle aziende anche quelli utili alla ricerca, alla sperimentazione, alla formazione professionale nel settore *delle attività produttive*, alla progettazione, alla promozione e distribuzione di prodotti, la quota parte riservata a tali servizi non potrà essere superiore al 15% delle aree comprese nelle zone D.

3. Le destinazioni d'uso per uffici sono ammesse solo se direttamente e strettamente complementari alle destinazioni di cui al comma 2.
4. La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti e alle necessità eventualmente connesse ai servizi pubblici essenziali.
5. Non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici identificati nelle tavole di netto storico o comunque a distanza inferiore a 25 ml. dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati. In tali manufatti, in aggiunta alle destinazioni d'uso previste al comma 4) dell'art.5, sono consentite anche le attività produttive qualora le caratteristiche degli edifici lo consentano, e comunque secondo le modalità di intervento previste al comma 3) dell'art.5)

#### **Art. 14**

##### **Zone D1**

1. Nelle zone D1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e il mutamento di destinazione d'uso con l'installazione di nuovi impianti industriali e artigianali.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per depositi commerciali, strutture di vendita all'ingrosso, impianti industriali e manifatturieri legati alle attività agricole. Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici o delle parti di edifici esistenti ancorché utilizzati per le finalità proprie della zona alla data del 31/12/95. Nei lotti liberi sono ammessi solo interventi produttivi nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68 escluso ogni altra destinazione, ad eccezione dei soli servizi da destinare alla formazione e qualificazione del personale, connessi al funzionamento delle aziende.
3. Gli interventi di nuova edificazione negli eventuali lotti liberi, e/o di ampliamento dei manufatti esistenti, saranno regolati dai seguenti parametri:
  - a) lotto minimo 3.000 mq.;
  - b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
  - c) altezza massima ml. 10; quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione.
  - d) indice di piantumazione 20%
  - e) distacchi minimi dai confini ml.5
  - f) distacco dal filo stradale ml. 15 .

**Art. 15**  
**Zone D2**

1. Gli interventi ammessi nelle zone D2 sono definiti dai piani urbanistici esecutivi, unitamente alle relative destinazioni d'uso, ivi compresi i centri di rottamazione stabilite sulla base di criteri di omogeneità e compatibilità, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
2. Si applicano le disposizioni contenute nel comma 3) dell'art. 14 nel limite di densità edilizia fondiaria di 3,5 mc/mq.
3. I piani di cui al comma 1 potranno presentare motivate deroghe alle distanze da edifici o complessi storici di cui al V° comma dell'art. 13.

**Art. 16**  
**Zone E**

1. Le zone E comprendono aree agricole in cui si manifestano le colture in modo variamente articolato. Esse si distinguono nelle zone:
  - a) E1: comprendono le parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole;
  - b) E2: comprendono le parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo (gariga, macchia, aree boscate e di riforestazione) il cui integrale mantenimento è ritenuto essenziale per la salvaguardia idrogeologica e paesistica del territorio comunale. Di tale zona omogenea fanno parte le riserve naturali orientate di Monte Pellegrino, Monte Gallo, Grotta Conza e Grotta Molara.
4. Nelle zone E sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e produttive connesse all'esercizio dell'agricoltura, comprese la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.
4. Sono inoltre ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso connessi alla fruizione sociale e pubblica del verde.
5. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 17**  
**Zone E1**

1. Nelle zone E1 è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq.
2. Non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici identificati nelle tavole del netto storico o comunque a distanza inferiore a 100 ml dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati.

3. Nell'ambito delle zone E1 sono soggette a speciale tutela le aree individuate come parchi urbani; per tali aree si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 23.
4. Secondo le prescrizioni dei D.Dir 558 e 124 /DRU/02 di approvazione del presente piano, gli agglomerati edilizi in zona E1 sono stati individuati e perimetrati per essere sottoposti a pianificazione attuativa ai fini delle dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, laddove ricorrono le condizioni per l'ammissibilità della sanatoria.

Nelle more della redazione dei piani attuativi permane la previsione di Zona "E1" così come sopra normata, la quale permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrare.

All'interno degli ambiti perimetrati, in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d).

## **Art. 18**

### **Zone E2**

1. Nelle zone E2 non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale e comunque con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq.  
I progetti devono curare il rispetto della morfologia dell'ambiente e la rinaturalizzazione delle parti degradate
2. Nella zona collinare E2 denominata "Pizzo Sella" al fine di ripristinare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche originarie si rinvia alla sentenza della Corte di Cassazione del 19.12.2002 per gli adempimenti da adottarsi da parte del Comune nei confronti degli edifici realizzati in detta zona.
3. Secondo le prescrizioni dei D.Dir 558 e 124 /DRU/02 di approvazione del presente piano, le porzioni di zona E2 che hanno subito processi di edificazione e risultano oggi caratterizzate da costruzioni, sono individuate e perimetrate per essere sottoposte a pianificazione attuativa, previa verifica sulla situazione amministrativa al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuta sanatoria delle stesse o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima.  
I piani particolareggiati, oltre all'adeguamento agli standard, dovranno prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.  
Nelle more di detti adempimenti permane la previsione di zona "E1", così come sopra normata, la quale permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrate.  
All'interno degli ambiti perimetrati, in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d).
4. Nelle more di detti adempimenti le zone E2 sono da considerarsi stralciate alla stregua delle zone E1 ed in esse si opera con i parametri di zona agricola (0,01 mc/mq).

## **Art.19**

### **Zone F**

1. Le zone F comprendono gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, si distinguono secondo le seguenti destinazioni:
  - F1 Istituti di istruzione secondaria superiore
  - F2 Ospedali, luoghi di cura, *presidi sanitari e medicina di base*
  - F3 Attrezzature sportive
  - F4 Parchi urbani e territoriali
  - F5 Mercati generali
  - F6 Macelli
  - F7 Servizi giudiziari e penitenziari
  - F8 Cimiteri
  - F9 Fiera espositiva
  - F10 Caserme e aree militari
  - F11 Università
  - F12 Attrezzature museali, culturali ed espositive
  - F13 Impianti tecnologici (elettrici, del gas e metano, telefonici e telegrafici, depuratori, cantieri municipali, serbatoi, ecc.)
  - F14 Attrezzature assistenziali
  - F15 Uffici e sedi direzionali sovracomunali
  - F16 Aree Ferroviarie e portuali
  - F17 *Aeroporto*

- F18 Discariche per rifiuti solidi urbani e speciali
- F19 Luna Park
- F20 Aree circensi
- F21 Autostazione
- F22 Deposito tranviario
- F23 Laboratorio di astrofisica spaziale
- F24 Istituto Universitario Zootecnico

2. Nelle zone F sono ammessi unicamente interventi edilizi destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale da parte dei soggetti istituzionalmente competenti. Il Consiglio comunale stabilirà i limiti dimensionali, le modalità e le priorità d'attuazione.
3. I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere.
- 3.bis Nelle zone F2 di interesse nazionale e regionale è consentita la realizzazione di strutture di ricezione finalizzate alla accoglienza di malati in day hospital e/o loro accompagnatori con una capienza massima del 5% dei posti letto nelle strutture sanitarie esistenti nella singola zona.
4. Le nuove opere di cui al presente articolo sono soggette al limite massimo di 3 mc/mq di densità edilizia fondiaria, con un rapporto massimo di copertura del 20%, e un indice di piantumazione arborea non inferiore al 60%, *per* le aree F1- F2 - F6 - F12 - F13 - F14 - F15 - F22 *ed* F23. La densità fondiaria massima sarà di mc/mq 2,0 per le aree F3 - F5 - F9 - F10 ed F11; di 1,3 mc/mq per le aree F21; di 0,3 mc/mq per le aree F18; di 0,1 mc/mq per le aree F8, F16, ed F17; di 0,01 mc/mq per le aree F4, F19, F20 e F24. Per il calcolo delle densità vanno computate le cubature degli edifici esistenti. In tutte le zone F, quando la superficie sia maggiore di mq. 10.000, l'attuazione dovrà essere regolata attraverso la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area da predisporre a cura dell'Ente interessato, che dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.
5. Le nuove aree individuate dal piano in adiacenza alle attrezzature esistenti, sono destinate prioritariamente al soddisfacimento del rapporto di copertura ed a normative specifiche di ciascun tipo di attrezzatura e subordinatamente ad eventuali espansioni della medesima.
6. Relativamente all'area F15 – Centro Direzionale della Regione a fondo Gelsomino si prescrive che in sede di progettazione esecutiva venga mitigato al massimo l'impatto in relazione alla protezione e salvaguardia delle essenze vegetali di pregio insistenti nell'area, anche con una adeguata destinazione di verde pubblico con carattere di verde storico. Si prescrive altresì la salvaguardia ed il recupero dei capannoni di architettura preindustriale che vanno conteggiati nei parametri di cubatura e superficie coperta dell'intera area, con adeguati parcheggi ai margini nel rispetto della densità di 3 mc/mq.
7. Abrogato.

## TITOLO III TUTELA AMBIENTALE

### Art. 20

#### Netto storico

1. Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all'interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono. Si intendono compresi all'interno di una zona territoriale omogenea quegli edifici per i quali tale zona si estende attorno a tutte e quattro i lati dell'edificio.

Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione". Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.

Gli interventi su immobili classificati "netto storico" compresi all'interno dei perimetri di zona A1, devono rispettare le norme di zona A1.

2. In tutte le zone omogenee gli interventi ammessi dagli articoli precedenti andranno realizzati nel rispetto dei valori ambientali e monumentali dei manufatti storici individuati *come* "netto storico" e relative pertinenze eventualmente ivi inclusi.
3. Gli usi compatibili sono disciplinati dalle rispettive norme di zona territoriale omogenea che gli immobili classificati "netto storico" possiedono.
4. Nel caso in cui sugli immobili classificati Netto Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce che disciplina l'uso dell'immobile. Anche in questi casi sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi.

### Art. 21

#### Aree a verde storico, privato e pubblico

1. Lo svolgimento dell'attività agricola è consentito a pieno titolo, compreso la realizzazione di opere ed attività legate alla fruizione ed al migliore sfruttamento degli impianti vegetali.
2. Oltre le attività di cui al precedente comma 1 è ammesso l'esercizio delle attività agro-turistiche.
3. È ammesso altresì l'esercizio delle attività vivaistiche a condizione che non comporti la trasformazione della sistemazione originaria del fondo (rispetto della viabilità interna, forma delle aiuole, orografia etc.) e la cancellazione di eventuali impianti ornamentali.  
La realizzazione di serre è consentita, a condizione che le stesse siano realizzate in materiali tradizionali (ghisa, ferro, vetro, etc.) e nel rispetto di quanto sopra.
4. Nel caso in cui sulle aree classificate Verde Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce e vigono le rispettive norme di attuazione.

### Art. 22

#### Zone Costiere

1. Sono indicate come zone Fc le aree costiere, aggregate alle zone omogenee adiacenti, attualmente interessate, in prevalenza, da interventi ed usi impropri rispetto ad una congrua fruizione della costa.
2. Gli interventi ammessi in queste zone saranno definiti nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla realizzazione di interventi di interesse pubblico e privato relativi ad attività ricettive, ricreative e comunque connesse alla fruizione della costa, anche in deroga alle prescrizioni dettate per le zone omogenee adiacenti.

3. Fino all'approvazione dei piani di cui al comma 2 sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 23**

##### **Parchi urbani**

1. I parchi urbani, individuati con un perimetro nelle tavole P2, sono aree di grande estensione, parti residue di un tessuto agricolo ove è riconoscibile una unità di paesaggio. Al loro interno sono predominanti aree a colture intensive o estensive, che coesistono con altre destinate ad attrezzature e servizi a scala urbana e a residenza.
2. Nei parchi urbani sono mantenute le attività agricole esistenti, non subordinate all'esproprio, ed i relativi interventi consentiti devono essere finalizzati al mantenimento del paesaggio agrario esistente.
3. Gli interventi ammessi dagli articoli precedenti devono comunque essere tesi al mantenimento o recupero della vegetazione e delle essenze arboree, nonché delle caratteristiche ambientali d'origine ed in particolare per le aree agricole è consentito l'esercizio dell'attività agricola, sempre che essa non contrasti con gli specifici usi pubblici indicati dal piano per le singole aree.
4. Gli interventi in contrasto con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree non sono ammessi. In particolare sono vietati:
  - a) la prosecuzione di ogni attività estrattiva. Le cave dismesse dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'amministrazione comunale;
  - b) le alterazioni, anche se provvisorie, delle condizioni naturali del terreno non finalizzate all'esercizio dell'attività agricola (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), salvo autorizzazione che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente;
  - b) l'alterazione del deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, e comunque del coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale. Sono inoltre vietati nuovi scarichi suscettibili di provocare l'inquinamento, le attività produttive, ad eccezione di quelle agricole, nonché le discariche di rifiuti solidi e urbani e speciali.
5. Sono ammesse recinzioni naturali, come siepi e simili, fatta salva la possibilità di recinzioni in filo spinato, o in rete a protezione delle aree coltivate, nonché di recinzioni con cancellate di altezza fino a ml. 1,80 di altezza su zoccolo in muratura alto cm. 50 per gli edifici residenziali o destinati ad altre funzioni.
6. Gli edifici esistenti, usati per l'attività agricola, possono essere destinati alla realizzazione di punti attrezzati.
7. All'interno dei parchi urbani è consentita la previsione di area adibita alla funzione pubblica subordinata all'esproprio, da prevedersi in appositi progetti esecutivi del parco, in variante allo strumento urbanistico, finalizzata all'apposizione dei vincoli.

Tutte le aree di diversa destinazione da quelle di mantenimento del paesaggio agrario preesistente e da quelle da sottoporre a progetto di parco sono normate dalle rispettive destinazioni urbanistiche, costituendo la linea di definizione del parco un mero riferimento ambientale.
8. All'interno del perimetro dei parchi, gli interventi ammessi nelle zone omogenee diverse da quelle agricole (attrezzature, servizi pubblici, residenze, etc.), nei limiti della normativa prescritta per le zone territoriali omogenee di appartenenza, dovranno comunque essere improntati al rispetto dell'unità di paesaggio ed ambientale.
9. Gli interventi ammessi nelle diverse zone omogenee comprese nel perimetro dei parchi sono regolati dalla normativa di zona di cui ai precedenti articoli; tuttavia, ogni intervento, compresi quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, è subordinato al preventivo parere della Commissione Edilizia, che ne dovrà verificare la compatibilità con gli obiettivi generali di tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Tale normativa si applica anche per i manufatti al servizio delle attività agricole i quali dovranno rispettare i parametri di cui all'art 17 relativi alla zona E1.
10. L'assetto definitivo dei parchi urbani è stabilito mediante appositi progetti esecutivi alla stregua di opere pubbliche volti a definire le relative modalità di salvaguardia, valorizzazione e fruizione. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano fino all'approvazione dei predetti progetti.

#### **Art.23 bis**

##### **Tutela della vegetazione**

1. In tutte le zone territoriali omogenee diverse dalle zone E1 ed E2, è fatto divieto di abbattere alberi di medio e di alto fusto, tranne che per motivi di necessità da documentare in apposita istanza volta ad ottenere autorizzazione sindacale. Nelle zone E1 ed E2, tale divieto è limitato agli alberi di alto fusto.

## TITOLO IV ZONE SPECIALI

### Art. 24

#### Servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive

1. Gli spazi per servizi pubblici e per attività collettive sono individuati negli elaborati grafici (Tav. P2a) nelle misure previste dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 secondo la seguente classificazione:

##### **S - Attrezzature relative all'istruzione:**

- S1 – Asilo nido
- S2 - Scuola dell'obbligo.

##### **IC - Attrezzature d'interesse comune**

- IC1: Chiese e centri religiosi
- IC2: Edifici per il tempo libero
- IC3: Edifici per la pubblica amministrazione
- IC4: Centri culturali
- IC5: Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base
- IC6: Consultori
- IC7: Uffici PP.TT.- Carabinieri, forze dell'ordine
- IC8: Teatri
- IC9: Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86, n° 22
- IC10: Biblioteche
- IC11: Centri di formazione
- IC12: Mercatini rionali
- IC13: Attrezzature per l'igiene ambientale
- IC14: Canile Municipale

##### **V - Verde pubblico ed attrezzature sportive:**

- V1: Campi gioco bambini
- V2: Campi sportivi
- V3: Spazi pubblici a verde
- V4: Aree attrezzate a parco
- V5: Impianti sportivi

##### **P - Parcheggi**

distinti nella tavola P1 della mobilità (scala 1:10.000) in:

- PI: Parcheggi di interscambio
- PO: Parcheggi operativi
- PR: Parcheggi residenziali

##### **CM - Centro della Municipalità**

5. I servizi pubblici e le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curando già nella progettazione di massima, ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 29 aprile 1985 n° 21, il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente esistenti. 3. Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai commi 3), 4) e 5) dell'art.19.

Tali disposizioni non si applicano per l'area destinata a zona IC3 sita in via Achille Grandi, per la quale è stato redatto il progetto del Centro di Quartiere Sperone dove è prevista una volumetria pari a 3,5 mc7mq.

4. Sulle aree di cui al presente articolo nelle more della realizzazione degli interventi è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, nonché la conduzione agricola e vivaistica. Nel caso di aree non piantumate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994 è consentita la realizzazione provvisoria di depositi su aree libere previa autorizzazione temporanea del Sindaco la quale specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Valgono a tal fine le disposizioni contenute ai commi 2) e 3) dell'art.29.

5. Sulle aree di verde pubblico sono ammessi esclusivamente piccoli manufatti e servizi strettamente connessi alla cura del verde ed alla sua fruizione sociale.

6. Abrogato.



**Art. 25**  
**Sedi stradali**

1. Le sedi stradali sono le superfici ad esclusivo uso viario che comprendono carreggiate, svincoli, piazze e loro pertinenze.
2. Le sedi stradali esistenti si intendono confermate nell'attuale sedime e tracciato *anche se* campite con simboli grafici di zone omogenee alle cui superfici comunque non contribuiscono.
3. Le nuove strade sono individuate nella cartografia in scala 1:10.000 della mobilità nell'ambito del sistema dei trasporti e sono riportate nelle tavole 1:5.000 della zonizzazione.
4. Gli interventi (tecnologici, di arredo, etc.) ammessi sulle sedi stradali saranno definiti nelle sezioni tipo e sistemazioni di svincoli e piazze e nelle schede progettuali relative.
5. Nelle sedi stradali, compatibilmente con le caratteristiche dimensionali delle stesse, è sempre consentita la realizzazione di piste ciclabili; le piste ciclabili sono consentite anche nelle aree destinate a zone V3 e V4.
6. E' consentita la realizzazione del "Progetto di riconversione ad uso ciclabile delle ferrovie dismesse della provincia di Palermo" lungo la ex linea ferrata Palermo Monreale, così come individuata nell'elaborato P2a.
7. Nelle aree interne alle fasce di rispetto stradale, definite secondo i criteri stabiliti dal vigente Codice della Strada, vigono le relative limitazioni all'attività edilizia.  
I distacchi tra edifici con strada pubblica interposta, previsti dal vigente Regolamento Edilizio, si applicano qualora non in contrasto con le presenti N.T.A..

## **TITOLO V DISPOSIZIONI VARIE**

### **Art. 26**

#### **Destinazioni specifiche**

1. Nelle tavole P2a sono individuate, con simbolo funzionale, le seguenti destinazioni specifiche:
  - a) CM: Centro della municipalità
  - b) CD: Centro direzionale
  - c) CN: Centro nomadi
  - d) T: Attività turistiche, alberghiere, extralberghiere e complementari.
  - f) IDC: Impianto Distributore Carburanti
2. I simboli sopra elencati determinano la destinazione d'uso specifica delle zone all'interno delle quali i simboli ricadono.

### **Art. 27**

#### **Disposizioni transitorie**

1. Le destinazioni d'uso in atto all'entrata in vigore del piano che risultino incompatibili con quelle stabilite dagli articoli precedenti ma conformi alla disciplina precedentemente in vigore continuano ad essere ammesse.
2. In caso di interventi di restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia è comunque fatto obbligo di rispettare le prescrizioni sulle destinazioni d'uso.
3. Sono fatte salve tutte le prescrizioni, modifiche e rettifiche imposte dai D.Dir.558 e 124/DRU/02 di approvazione del presente piano. Eventuali correzioni degli elaborati della presa d'atto del Consiglio Comunale, potranno essere apportati attraverso le medesime procedure previste dai citati decreti.

### **Art. 28**

#### **Definizioni**

1. Ai fini dell'attuazione del piano si osservano le definizioni di cui ai commi successivi.
2. Per rapporto di copertura si intende l'incidenza percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.
3. Per superficie fondiaria si intende la superficie di un lotto, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria .
4. Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume realizzabile e la superficie di un area, comprensiva degli spazi da destinare ad uso pubblico e delle superfici fondiarie.
5. Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria.
6. Per indice di piantumazione si intende la percentuale di superficie realmente vegetata rispetto alla superficie scoperta di un lotto.

### **Art. 29**

#### **Parcheggi**

1. E' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo anche multipiano e ai piani terreno ed ammezzato degli edifici. Si possono realizzare parcheggi privati al piano terra e nel sottosuolo anche nei lotti liberi della zona B3 ad esclusione delle zone A limitatamente per il piano ammezzato fatte salve le condizioni imposte dalla legge in tema di inquinamento ambientale.
2. L'amministrazione comunale può autorizzare l'utilizzazione provvisoria delle aree gravate da vincoli preordinati all'espropriazione, fino all'emanazione del provvedimento espropriativo, per parcheggi sia privati che pubblici, quando lo reputi urbanisticamente opportuno.  
Analogha disposizione può essere concessa per le aree di verde agricolo compromesso.  
L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco a titolo precario per un periodo non superiore ad un anno,

- subordinatamente ad un atto unilaterale d'obbligo con cui il proprietario interessato si impegni a:
- a) utilizzare l'area esclusivamente per parcheggio, senza alcun impianto fisso, salvo quelli strettamente funzionali al parcheggio;
  - b) riconoscere ed accettare la disciplina urbanistica dell'area;
  - c) far cessare l'utilizzazione provvisoria dell'area alla scadenza del termine o, se precedente, alla data di comunicazione del provvedimento di occupazione o di espropriazione dell'area;
  - d) non costituire diritti personali o reali di godimento o di garanzia sull'area a favore di terzi fino alla scadenza del termine medesimo;
  - e) riconoscere come causa di estinzione anticipata della autorizzazione richiesta, senza diritto a speciale indennizzo in relazione agli impegni assunti ed alla autorizzazione richiesta, il provvedimento di occupazione di urgenza o di espropriazione dell'area;
  - f) eseguire le sistemazioni a tutela del decoro e dell'ambiente eventualmente richieste dall'amministrazione comunale;
  - g) fornire adeguata cauzione o fideiussione a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti.
3. L'autorizzazione è rinnovabile alla scadenza subordinatamente alla conferma degli impegni assunti con atto unilaterale d'obbligo e sempre che non sia prevedibile l'imminente espropriazione dell'area interessata.
  4. I parcheggi pubblici e quelli privati dovranno essere alberati e pavimentati con materiali permeabili, tranne che non ne sia dimostrata l'impossibilità.

#### **Art. 30**

##### **Chioschi, edicole, distributori di carburante**

1. L'Amministrazione comunale può consentire l'installazione di chioschi, edicole, distributori di carburante e altre analoghe strutture precarie ad una elevazione, di piccole dimensioni, su aree pubbliche o aree destinate a servizi pubblici indipendentemente dalle prescrizioni urbanistiche di zona.  
Relativamente ai distributori di carburante l'installazione, i trasferimenti e gli interventi sugli impianti esistenti, possono essere autorizzati solo se in conformità alle presenti norme e al Piano Comunale Carburanti, i cui aggiornamenti successivi, da effettuarsi con atto di Giunta Municipale, rimangono di competenza del Settore Attività Produttive, previo parere del Settore Urbanistica e degli uffici competenti. Le aree asservite, in totale, non potranno in ogni caso superare il 10% dell'area pubblica.
2. La concessione edilizia per tali strutture è rilasciata quando sia accertata la loro effettiva utilità pubblica e la loro compatibilità con le esigenze del traffico veicolare e della circolazione dei pedoni, il decoro dell'ambiente e l'ordinata sistemazione urbanistica della zona.
3. Ove le opere di cui al presente articolo siano localizzate su aree destinate a servizi pubblici, la concessione è rilasciata a titolo precario, previo atto unilaterale d'obbligo con cui il privato assuma in quanto compatibili, con gli impegni di cui al comma 2 dell'articolo precedente.
4. Ove le opere di cui al presente articolo siano localizzate su aree pubbliche, la concessione è subordinata al rilascio del provvedimento di consenso all'utilizzazione del suolo pubblico e a titolo precario per un periodo di tempo corrispondente. Il concessionario è tenuto a prestare idonea cauzione o fideiussione a garanzia dell'obbligo di demolire le opere oggetto della concessione alla relativa scadenza.

#### **Art. 31**

##### **Beni pubblici statali**

1. Le previsioni di piano, contenute nelle tavole P2a, relative ai beni del demanio e del patrimonio indisponibile dello Stato, diversi dal demanio marittimo, quando diverse da quelle in atto, sono da considerarsi indicatorie dei programmi che l'amministrazione comunale intende perseguire in accordo con le amministrazioni statali competenti.

#### **Art. 32**

##### **Manufatti da demolire**

1. Gli interventi di demolizione previsti negli elaborati grafici in scala 1:5.000 della zonizzazione sono opere connesse agli interventi di realizzazione di nuove opere pubbliche o di nuove sedi stradali.

2. Nelle aree vincolate a destinazione pubblica, ad esclusione delle nuove sedi viarie del piano, le opere di demolizione sono subordinate alla realizzazione di piani particolareggiati esecutivi di iniziativa comunale, da predisporre sulle aree "C" attigue e che prevedano il trasferimento delle residenze demolite.
3. I proprietari dei manufatti residenziali da demolire su aree vincolate a destinazione pubblica possono chiedere in luogo dell'indennità di esproprio che vengano loro assegnate almeno una equivalente superficie residenziale ed eventuali pertinenze e locali accessori.

### **Art. 33**

#### **Relazione sull'attuazione del Piano**

1. Nel mese di ottobre di ogni anno il Sindaco presenta al consiglio comunale una relazione sulla situazione urbanistica della città e sull'attuazione del piano regolatore generale nell'anno solare precedente, unitamente alle eventuali proposte di varianti del piano, all'individuazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica da promuovere nell'anno solare successivo, alla proposta di programma annuale di opere di urbanizzazione e in generale di opere pubbliche da realizzare da parte del Comune.
2. Sulla relazione e sulle proposte il consiglio comunale esercita le funzioni di controllo e di indirizzo di sua spettanza.
4. Le varianti al piano regolatore generale e gli strumenti urbanistici esecutivi sono adottati previo parere della Commissione edilizia comunale.

## *Indice*

### **TITOLO I - Disposizioni Generali**

Art. 1	Elementi costitutivi del piano	pag. 1
Art. 2	Valore ed effetti del piano	pag. 1
Art. 3	Attuazione del piano	pag. 2

### **TITOLO II - Zone Omogenee**

Art. 4	Divisione del territorio in zone omogenee	pag. 4
Art. 5	Zone A	pag. 4
Art. 6	Zone B	pag. 5
Art. 7	Zone BO	pag. 6
Art. 8	Zone B1	pag. 6
Art. 9	Zone B3 - Zone B2	pag. 7
Art. 10	Zone B4a e B4b	pag. 7
Art. 11	Zone B5	pag. 7
Art. 12	Zone C	pag. 8
Art. 13	Zone D	pag. 8
Art. 14	Zone D1	pag. 9
Art. 15	Zone D2	pag. 9
Art. 16	Zone E	pag. 9
Art. 17	Zone E1	pag. 10
Art. 18	Zone E2	pag. 10
Art. 19	Zone F	pag. 11

### **TITOLO III -TUTELA AMBIENTALE**

Art. 20	Netto storico	pag. 13
Art. 21	Aree verde storico, privato e pubblico	pag. 13
Art. 22	Zone Costiere	pag. 13
Art. 23	Parchi urbani	pag. 14
Art.23 bis	Tutela della vegetazione	pag. 15

### **TITOLO IV - ZONE SPECIALI**

Art. 24	Servizi pubblici per attività collettive	pag. 16
Art. 25	Sedi stradali	pag. 17

### **TITOLO V - DISPOSIZIONI VARIE**

Art. 26	Destinazioni specifiche	pag. 18
Art. 27	Disposizioni transitorie	pag. 18
Art. 28	Definizioni	pag. 18
Art. 29	Parcheggi	pag. 18
Art. 30	Chioschi, edicole, distributori di carburanti	pag. 19
Art. 31	Beni pubblici statali	pag. 19
Art. 32	Manufatti da demolire	pag. 20
Art. 33	Relazione sull'attuazione del piano	pag. 20