

COMUNE DI MISILMERI

PROVINCIA DI PALERMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

elaborato:

tavola:

E3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO DEFINITIVO DEL P.R.G. APPROVATO CON D.D.G.
ASS.TO TT.AA. N° 1216 DEL 18/10/2006 PUBBLICATO
NELLA G.U.R.S. DEL 05/01/2007

aggiornamento:

Dicembre 2008

Il progettista:

Ing. SALVATORE SUCATO

Ing. SALVATORE SUCATO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Palermo
N. 2924

visti ed approvazioni:

Il Funzionario Responsabile Area V
(Ing. Dott. Irene Gullo)



01 GIU. 2009



IL SINDACO
Salvatore Badami



COMUNE DI MISILMERI (PA)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I: GENERALITA'

Art. 1

Ambito territoriale di applicazione del PRG ed elementi costitutivi

Il piano regolatore generale (PRG) disciplina tutto il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Tutte le attività che comportino trasformazioni urbanistiche del territorio e iniziative edificatorie sono sottoposte all'osservanza delle norme vigenti in materia, alle prescrizioni delle presenti norme tecniche di attuazione, alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché alle indicazioni contenute nelle tavole del PRG.

Sono elementi costitutivi del PRG gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

A. Relazioni e schemi di inquadramento:

A1.1 Relazione generale.

A1.2 Programmi e fasi di attuazione.

A2.1 Schema regionale. Inquadramento territoriale. Sc. 1:250000

B. Analisi dello stato di fatto:

B1.1/2 Carta della concentrazione demografica.

Centro urbano e Portella di Mare. Sc. 1:5000

B1.3 Consistenza volumetrica - Schedatura. Centro urbano.

B1.4 Consistenza volumetrica - Schedatura. Aree di P.P.R.U.

B1.5 Consistenza volumetrica - Centro Urbano Sc. 1:3000

B1.5.1 Consistenza volumetrica. Aree di P.P.R.U.(A-D-E). Sc. 1:1000

2 Consistenza volumetrica. Aree di P.P.R.U. (B). Sc. 1:1000

3 Consistenza volumetrica. Aree di P.P.R.U. (C). Sc. 1:1000

4 Consistenza volumetrica. Aree di P.P.R.U. (C1). Sc. 1:1000

5 Consistenza volumetrica. Aree di P.P.R.U.(F-G). Sc. 1:1000

6 Consistenza volumetrica. Aree di P.P.R.U. (H). Sc. 1:1000

7 Consistenza volumetrica. Aree di P.P.R.U. (I). Sc. 1:1000

8 Consistenza volumetrica. Aree di P.P.R.U.(P.di M.). Sc. 1:1000

B2.1 Carta del patrimonio architettonico. Centro storico urbano. Sc. 1:1000

B3.1 Carta delle proprietà comunali. Sc. 1.5000

B4.1 Stato di fatto del territorio comunale. Edifici pubblici.

Manufatti industriali. Immobili di interesse storico- architettonico.

	Zone sottoposte a vincolo.	Sc. 1.10000
B4.2	Stato di fatto del territorio comunale. Edifici pubblici. Manufatti industriali. Immobili di interesse storico- architettonico. Zone sottoposte a vincolo.	Sc. 1.10000
B4.3	Stato di fatto del territorio comunale. Edifici pubblici. Manufatti industriali. Immobili di interesse storico- architettonico. Zone sottoposte a vincolo.	Sc. 1.10000
B4.4	Stato di fatto del territorio comunale. Edifici pubblici. Manufatti industriali. Immobili di interesse storico- architettonico. Zone sottoposte a vincolo.	Sc. 1.10000
B4.5	Stato di fatto del territorio comunale. Edifici pubblici. Manufatti industriali. Immobili di interesse storico- architettonico. Zone sottoposte a vincolo.	Sc. 1.10000
B5.1	Stato di fatto del centro abitato	Sc. 1:2000
B5.2/3	Stato di fatto del centro abitato	Sc. 1:2000
B5.4	Stato di fatto del centro abitato	Sc. 1:2000
B5.5	Stato di fatto del centro abitato	Sc. 1:2000
B5.6	Stato di fatto del centro abitato	Sc. 1:2000
B5.7	Stato di fatto di Portella di Mare	Sc. 1:2000
B6.1	Verifica del P.di F. (1980) su cartografia aggiornata (1996). Centro urbano.	Sc. 1:3000
B7.1	Verifica del P.di F. (1980) su cartografia aggiornata (1996). Portella di Mare.	Sc. 1:2000
B8.1	Verifica del P.di F. (1980) su cartografia aggiornata (1996). Gibilrossa.	Sc. 1:2000
B.9.1	Verifica del P.di F. (1980) su cartografia aggiornata (1996). Territorio Comunale.	Sc.1:10.000
B.9.1a	Verifica del P.di F. (1980) su cartografia aggiornata (1996). Territorio Comunale	Sc.1:10.000
 <i>C. Progetto di piano regolatore generale:</i>		
C1.1	Zone omogenee territoriali. Territorio comunale	Sc. 1:10000
C1.2	Zone omogenee territoriali. Territorio comunale	Sc. 1:10000
C1.3	Zone omogenee territoriali. Territorio comunale	Sc. 1:10000
C1.4	Zone omogenee territoriali. Territorio comunale	Sc. 1:10000
C1.5	Zone omogenee territoriali. Territorio comunale	Sc. 1:10000
C2.1	Zone omogenee territoriali. Centro urbano	Sc. 1:2000
C2.2/3/4	Zone omogenee territoriali. Centro urbano	Sc.1:2000
C2.5/6	Zone omogenee territoriali. Centro urbano	Sc. 1:2000
C2.7	Zone omogenee territoriali .P. di M.	Sc. 1:2000
C2.8	Zone omogenee territoriali. Gibilrossa	Sc. 1:2000
 <i>C. Adeguamento rich. Sindacale prot. 14054 del 13/06/2002</i>		
C1.3	Zone omogenee territoriali. Territorio comunale	Sc. 1:10000
C2.2/3/4	Zone omogenee territoriali. Centro urbano	Sc.1:2000
C2.5/6	Zone omogenee territoriali. Centro urbano	Sc. 1:2000
 <i>D. Dimensionamenti</i>		
D1.	Dimensionamento delle zone omogenee e dei Piani Particolareggiati.	Sc. 1:5000

E. Norme e regolamenti.

E1. Regolamento edilizio.

E2. Glossario dei termini urbanistici ed edilizi (all. al Regolamento Edilizio).

E3. Norme tecniche di attuazione del P.R.G.

E3. Norme tecniche di attuazione del P.R.G. (*Adeguamento rich. Sindacale prot. 14054 del 13/06/2002*)

Nel caso di eventuali discordanze tra tavole a scala diversa fanno fede le tavole a scala con minore denominatore.

Nel caso di non corrispondenza tra le indicazioni grafiche delle tavole e le norme di attuazione fanno fede le indicazioni di queste ultime.

CAPO II: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.2

Parametri urbanistico-edilizi. Definizioni

Nel seguito si riportano le principali definizioni valide agli effetti dell'applicazione delle presenti Norme.

1. Superficie minima di intervento urbanistico.

E' l'area minima alla quale va esteso il progetto di piano particolareggiato o di lottizzazione. Essa è stabilita per ciascuna zona omogenea dalle Norme del PRG; ove non risulti altrimenti precisata coincide con l'intera zona omogenea, definita da un unico simbolo alfanumerico, contornata nella zonizzazione del Prg da strade e spazi pubblici ovvero da zone omogenee a diversa destinazione. All'interno delle aree di intervento urbanistico devono obbligatoriamente comprendersi le aree destinate alle opere di urbanizzazione indispensabili a garantire il collegamento dell'insediamento proposto con le reti esistenti (strade e impianti tecnici); possono invece comprendersi all'interno delle stesse aree gli spazi destinati dal Prg ad opere di urbanizzazione secondaria; in tal caso le relative aree saranno cedute al Comune a scomputo degli oneri dovuti ai sensi delle leggi vigenti.

Nel caso di ambiti urbanistici all'interno dei quali esistono lotti già edificati, il Consiglio comunale, dietro parere favorevole della Commissione edilizia, può autorizzare lottizzazioni estese ad aree più ridotte di quelle sopra stabilite, verificando la non sussistenza di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti ricadenti all'interno dell'area, e comunque la possibilità di prevedere aree di urbanizzazione primaria per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

2. Lotto.

Si identifica con quell'appezzamento di terreno, avente unica destinazione di zona nel Prg, impegnato, attraverso un'unica concessione edilizia, per la costruzione di una sola unità edilizia, che risulti vincolato in maniera esatta e definitiva quale unità immobiliare inscindibile dall'edificio, mediante trascrizione sui registri immobiliari e su tutti gli atti amministrativi concernenti la proprietà o il possesso dell'unità immobiliare, e che in forza di tale vincolo non sia ulteriormente utilizzabile a fini edificatori.

La superficie minima di ciascun lotto, quando prescritta, è precisata per ciascuna zona omogenea dalle Norme del PRG.

3. *Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1).*

Comprende le aree da destinare alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;
- b) strade e spazi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblici;
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono ed impianti connessi;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde elementare e stradale, pubblico o condominiale.

4. *Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2).*

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo;
- d) attrezzature collettive civili (mercati di quartiere, delegazioni municipali, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde attrezzato e naturale di quartiere;
- g) spazi per verde sportivo e gli impianti relativi di quartiere;
- h) costruzioni ed impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi.

5. *Superficie lorda di pavimento di un edificio.*

E' la superficie costruita di ciascun piano (abitabile o agibile) misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, ecc.). Nel caso di elementi quali vani ascensori, scale, rampe, cavedi e simili si considera la superficie fittizia (in proiezione orizzontale), riferita a ciascun piano dell'edificio e calcolata al lordo delle strutture verticali.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi soltanto:

- i porticati di uso pubblico;
- i porticati di uso collettivo per la parte non eccedente il 30% della superficie coperta dell'edificio;
- i porticati di uso esclusivo in edifici residenziali stagionali nel verde agricolo (zone E) purchè aventi una luce libera netta non inferiore a m. 2,20;
- le terrazze scoperte;
- le parti aggettanti aperte almeno su tre lati quali balconi e pensiline;
- le logge, aggettanti o rientranti, e le verande se completamente aperte almeno su due dei quattro lati verticali e comunque sino ad una superficie per ogni piano non superiore al 25 % di quella lorda di pavimento del piano; tale limite non va rispettato nel caso di edifici residenziali stagionali nel verde agricolo; in tali zone la superficie complessiva delle verande non può comunque superare quella lorda di pavimento;
- le centrali termiche ed i locali tecnici in genere per la parte non eccedente il 15 % della superficie coperta;
- i sottotetti non abitabili nè agibili.

6. Superficie complessiva lorda.

E' la somma delle superfici lorde di pavimento di tutti i piani fuori terra di un edificio.

7. Superficie coperta di un edificio.

Si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi e pensiline, dei porticati se di uso pubblico o condominiale, degli sporti di gronda.

Vanno invece incluse nella superficie coperta le eventuali costruzioni accessorie, gli eventuali fabbricati già esistenti sul lotto, le logge coperte e le verande se completamente aperte almeno su due dei quattro lati verticali.

8. Rapporto massimo di copertura (Rc).

Si intende il limite superiore che può assumere il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie dell'area di intervento edilizio (lotto).

9. Indice di fabbricabilità o densità territoriale.

Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale, cioè per la superficie delle zone omogenee individuate dal PRG con un'unica campitura e con un unico simbolo alfanumerico e delle opere di urbanizzazione afferenti. Nel caso in cui le urbanizzazioni primarie e/o secondarie siano precisamente enucleate nella zonizzazione del Prg, si considerano afferenti le aree delle semicarreggiate stradali che perimetrano la zona omogenea e le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie nella misura di 18 mq. per abitante insediabile.

10. Indice di fabbricabilità o densità fondiaria (If).

Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria, cioè della superficie delle zone omogenee individuate dal PRG con un'unica campitura e con un unico simbolo alfanumerico, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria non individuate nella zonizzazione del Prg.

11. Indice di fabbricabilità o densità edilizia (Ie).

Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni lotto, cioè per la superficie restante una volta sottratte dalla superficie fondiaria le aree destinate alle urbanizzazioni primarie ed eventualmente secondarie.

12. Volume di un edificio.

Va computato sommando i prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano fuori terra per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Nel caso di elementi quali scale, cavedi, vani ascensori il volume si calcola sommando i prodotti delle superfici lorde fittizie, come definite nel precedente punto 5, per l'altezza misurata tra le quote di calpestio delle stesse superfici.

Nel caso di piani parzialmente interrati il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento per la differenza tra l'altezza del piano, misurata da calpestio a calpestio, e l'altezza della parte interrata misurata tra la quota del piano esterno a sistemazione di progetto avvenuta e la quota di calpestio del piano interrato.

Nel caso di terreni che a sistemazione di progetto avvenuto risultano inclinati, come quota del piano esterno si assume la media delle quote medie in corrispondenza a ciascun fronte.

Ai fini della individuazione del piano esterno non si considerano le intercapedini scoperte purchè aventi ampiezza, nel punto più elevato, non superiore a m. 1,50.

Nel caso in cui il piano agibile o abitabile sia coperto con tetto inclinato si assume come altezza quella media in ciascuna falda, misurata all'estradosso.

13. Distanza tra gli edifici.

Si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i balconi e le logge, se chiusi su più di due lati, o se aggettanti per più di m. 1.50, i porticati, le scale aperte, le verande.

Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza indicata dalle Norme. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le pareti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

14. Distanze minime tra fabbricati.

In tutte le zone per le nuove costruzioni è generalmente prescritta una distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti non finestrate. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dalla L. 64/1974 e successive modifiche e dai Regolamenti e decreti di applicazione.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG aventi caratteristiche volumetriche inferiori a quelle consentite dalle norme di PRG per la zona omogenea in cui ricadono, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5.00, sempre che, a giudizio della Commissione Edilizia, tali distanze siano compatibili con il rispetto delle norme e delle esigenze igienico-sanitarie.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra i fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di interventi urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica vincolante.

15. Distacchi dai confini o dal filo stradale.

Si intende la distanza tra la proiezione dei fabbricati misurata come indicato nel precedente punto 13 e la linea di confine del lotto o il filo stradale.

I distacchi sono stabiliti dalle Norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml.5.00. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza e comunque quando specificato nelle Norme relative a ciascuna zona omogenea.

16. Altezza massima di un edificio.

Si misura sul fronte più alto, come differenza tra la quota della linea di terra, come definita più avanti, e la linea di estradosso del solaio di copertura del vano più alto. Nel caso di pareti arretrate rispetto al fronte su strada, il requisito dell'altezza massima va rispettato anche sulla parete ideale che si ottiene prolungando la parete in ritiro sino alla linea di terra.

Nel caso in cui la copertura sia a falde inclinate, l'altezza massima si misura di norma alla linea di intersezione tra il piano della parete verticale esterna ed il piano estradosso della copertura inclinata; qualora però la pendenza della falda superi il 30 %, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo praticabile, l'altezza massima si misura al coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura quando questo abbia un'altezza superiore a cm 90 sul piano di calpestio; altrimenti alla intersezione tra la parete esterna e l'estradosso del piano di copertura.

Non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima, gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici, purchè la loro superficie non superi il 15 % della superficie complessiva della copertura e la loro altezza, misurata tra la quota di calpestio e l'estradosso della copertura piana (o la linea di gronda), non sia superiore a m. 2.70.

La quota della linea di terra da assumere a base per la determinazione dell'altezza massima è data dalla più bassa delle quote sottoindicate:

- a) quota media del terreno allo stato naturale;
- b) quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata ;
- c) quota media del marciapiede o del piano stradale a contatto con l'edificio
- d) quota del piano del calpestio del piano terreno.

Nel caso in cui la linea di terra sia inclinata, in nessun punto del fronte può aversi un'altezza superiore del 20% e comunque di m. 2 rispetto all'altezza massima stabilita dalle Norme.

Nel caso in cui il progetto preveda una sistemazione esterna variata rispetto all'andamento naturale del terreno, il profilo del terreno a sistemazione di progetto avvenuta non può comunque in nessun punto essere più basso di m.4 e più alto di m.2,50 rispetto al profilo del terreno allo stato naturale; gli interventi di modificazione dell'andamento naturale del terreno sono peraltro

ammissibili solo ove se ne dimostri la assoluta necessità per la natura del terreno stesso.

Nel computo dell'altezza massima non si tiene conto delle variazioni della linea di terra dovute alle costruzioni di rampe di accesso ai piani cantinati o seminterrati, purchè il fronte relativo a tale accesso non sia più largo di m.4.

17. Numero delle elevazioni.

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato se abitabile e il sottotetto se abitabile o agibile.

Il numero massimo di piani fuori terra è stabilito dalle Norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

TITOLO II **ATTUAZIONE DEL PRG**

CAPO I: INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Art.3

Strumenti di attuazione

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare la destinazione di zona indicata nelle tavole del PRG, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il PRG, ai sensi della legislazione regionale vigente, si attua mediante:

- a) prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici e privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi valutati per il decennio 2000/2020 costituenti parti integranti del presente PRG;
- b) piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- c) piani per l'edilizia economica e popolare e programmi costruttivi;
- d) piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla L. 457/78 - programmi di recupero integrati - programmi di riqualificazione urbana e di recupero urbano;
- e) piani degli insediamenti produttivi;
- f) piani di lottizzazione convenzionati;
- g) piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, di cui all'art. 15 L.R. 71/78;
- h) singole concessioni ed autorizzazioni.
- i) progetti di opere pubbliche conformi al PRG.

I contenuti dei diversi strumenti attuativi ed i limiti della loro applicabilità sono precisati negli articoli seguenti.

Art.4

Contenuto dei piani attuativi

I piani particolareggiati, dei piani di edilizia economica e popolare ed i piani degli insediamenti produttivi, nonché le prescrizioni esecutive dovranno indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con le indicazioni dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi per la sosta e il parcheggio e per le attrezzature di interesse pubblico;
- c) la suddivisione delle aree in isolati, ove questi non siano individuati dallo strumento urbanistico generale e la suddivisione degli isolati in lotti;
- d) lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- e) la progettazione di massima delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione,
- f) nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- g) la progettazione di massima delle aree e/o degli edifici destinati a servizi pubblici;
- h) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- j) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- l) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;
- m) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi.

Art.5

Contenuto dei piani di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- a) uno stralcio del PRG, con la precisa individuazione delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione;
- b) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1/500, della zona interessata dal P. di L., con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali, delle opere a rete esistenti, dei fabbricati esistenti, dei manufatti ed impianti particolari esistenti quali canali, fossi, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e di quant'altro occorra per rappresentare compiutamente lo stato di fatto; devono poi essere indicati gli eventuali vincoli e servitù che interessano l'area di intervento e l'intorno urbano;
- c) planimetria di progetto, in scala 1:500, disegnata su una cartografia aerofotogrammetrica con indicate le particelle catastali interessate, contenente:
 1. la suddivisione delle aree in lotti edificabili, cioè in porzioni di terreno nelle quali potrà realizzarsi, tramite una unica concessione edilizia, una sola unità edilizia;
 2. la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti, degli spazi di sosta e di parcheggio;
 3. gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;
 4. gli spazi per le attrezzature di uso pubblico;

5. il computo del volume e delle superfici da realizzare e la loro distribuzione all'interno di ciascun lotto;
 6. i nominativi dei proprietari di ciascuna delle particelle catastali interessate.
- d) planimetria di progetto alla scala 1:500 con indicato lo schema planivolumetrico degli edifici previsti, la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze ed alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che l'edificio previsto su ciascun lotto rispetti le prescrizioni di zona stabilita dal PRG.
 - e) profili altimetrici in scala 1:500 del terreno, eseguiti nei punti più significativi, raffiguranti la configurazione naturale e quella modificata a seguito dell'intervento, con l'indicazione delle quote altimetriche e planimetriche, delle opere di sistemazione, nonché con la disposizione degli edifici esistenti e previsti;
 - f) profili regolatori degli edifici sulle strade pubbliche, alla scala 1/500;
 - g) relazione geologica-geotecnica sul terreno di fondazione, redatta in conformità alle eventuali prescrizioni dettate dal Genio Civile nel parere ex art. 13, L.64/1974, relativo al PRG;
 - h) planimetria di progetto alla scala 1/500 delle opere a rete comprendente i particolari tecnici, a scala opportuna, della rete stradale, fognate, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
 - i) particolari a scale adeguate delle sistemazioni esterne, delle pavimentazioni, degli apparecchi di illuminazione pubblica, delle recinzioni, degli elementi di arredo, delle finiture degli edifici;
 - l) relazione tecnica illustrativa delle scelte progettuali contenente tabelle dei dati di progetto, un programma di attuazione del piano, computi metrici estimativi sommari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti nel piano;
 - m) norme tecniche di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle zone a verde, ecc.;
 - n) planimetria catastale, alla scala originaria, con riportati il perimetro del piano di lottizzazione, la suddivisione in lotti e le destinazioni d'uso previste dal PRG in un congruo intorno urbano.
 - o) documentazione fotografica dello stato di fatto con indicazione planimetrica dei punti di presa;
 - p) proposta di convenzione, da redigere in conformità a quanto stabilito nell'art. 32 del R.E.

L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

All'interno delle aree da lottizzare ricadenti nelle zone omogenee C vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria nella misura prevista dal punto 6 della Circolare n.2/1979 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, da destinare a spazi di sosta e parcheggio, verde pubblico, attrezzato e sportivo, oltre agli spazi destinati alle strade residenziali. Queste ultime devono avere una dimensione trasversale non inferiore a m.7,00.

Art.6

Contenuto dei piani particolareggiati di recupero (l.457/1978)

Nelle parti del territorio definite "zone di recupero" previsti nel successivo art. 13 è obbligatoria la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica.

Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente.

Per quanto concerne il contenuto i Piani di Recupero dovranno uniformarsi alle indicazioni contenute nel R.E.

All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:

- a) le unità minime di intervento edilizio;
- b) le modalità di intervento per ogni unità edilizia nonché i vincoli e le prescrizioni speciali cui assoggettare gli interventi;
- c) gli immobili da assoggettare a demolizione con e senza ricostruzione;
- d) le giaciture, gli allineamenti, il numero dei piani e tutti i parametri metrici e linguistici in base ai quali realizzare le nuove edificazioni in aree libere o risultanti da demolizioni;
- e) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con le indicazioni dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- f) gli spazi di sosta e parcheggio e da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;
- g) i criteri e le norme da seguire nella sistemazione degli spazi non edificabili, con la precisazione degli elementi e dei materiali da utilizzare;
- h) criteri, norme e schemi progettuali per i singoli elementi che concorrono a definire la qualità dello spazio urbano quali muri, cancellate, targhe, numerazione civica, vetrine, corpi illuminanti;
- i) la progettazione di massima delle reti tecnologiche;
- j) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare con il relativo piano particellare ed i criteri di stima;

tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi.

Tali strumenti attuativi possono riguardare anche la zona A ove oltre che attraverso piani di recupero o piani particolareggiati, si può intervenire attraverso i programmi di cui alle L. 179/1992 e L.493/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.7

Concessione o autorizzazione

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di concessione edilizia singola:

- nei modi e termini previsti dalla L. 28/01/77 n° 10, dalle leggi regionali vigenti in materia e del Regolamento Edile;
- nelle aree interessate da strumenti attuativi approvati in attuazione del presente piano ovvero da piani previgenti, quando precisato nelle presenti norme;
- nelle zone A quando previsto dalle presenti norme;
- nelle zone B quando si verificano le condizioni specificate dall'art. 21 della L.R. 71/1978 e dalle presenti norme;
- nelle zone E.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere pubbliche in genere la concessione edilizia è sostituita dall'accertamento della conformità urbanistica, da condurre secondo le procedure fissate nelle norme vigenti.

Il PRG si attua mediante autorizzazione comunale nei modi e termini previsti dalle leggi regionali vigenti in materia.

Per gli interventi per cui non è prevista la concessione edilizia o la autorizzazione è obbligatoria la comunicazione all'Amministrazione Comunale nei modi previsti dal Regolamento Edilizio, quando non diversamente disposto dalle norme di cui al successivo Titolo III.

TITOLO III

DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO

CAPO I: NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

Art. 8

Classificazione delle zone territoriali omogenee

Il PRG suddivide il territorio comunale di Misilmeri nelle seguenti zone che risultano delimitate negli elaborati grafici

- a) zona A ;
- b) zone B; distinte in B1, B2, Br₁, Br₂;
- c) zone C distinte nelle sottozone C1, C2, C3, (C4, C5, C6, Cr, Cr*, - stralciate), Cerp;
- d) zone D distinte nelle sottozone D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7;
- e) zone E di verde agricolo, con le specificazioni E1, E2, E3, E4, (E5 - Stralciata), E6; (E7 - Stralciata); E8; E9; E10;
- f) zone dei servizi residenziali;
- g) zone F di attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale;
- h) parchi.

L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri appresso fissati, per ciascuna zona omogenea.

Art.9

Destinazione d'uso delle zone

Le zone residenziali A, B e C sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi ad essa direttamente connessi. Sono consentiti, oltre alle residenze:

- magazzini e depositi limitatamente al piano terreno o scantinato di edifici residenziali; sono esclusi, in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;

- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa, nei piani terreni o scantinati di edifici residenziali;
- alberghi e pensioni;
- negozi e botteghe commerciali e annessi servizi;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- luoghi di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, ristoranti, bar, teatri, cinema;
- autorimesse;
- case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici;
- centri culturali, biblioteche

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985. Per quanto concerne gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L.765/1967 la destinazione d'uso originaria, ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, deve essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge.

Sono consentiti inoltre centri commerciali, uffici pubblici, attività commerciali attinenti alla grande distribuzione, purchè dotati degli spazi pubblici di cui all'art. 5 punto b) del D.M. 2.4.1968.

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta e, per quanto attiene le attività commerciali, con riferimento alle previsioni del piano di adeguamento e razionalizzazione delle strutture di vendita, di cui alla L.R. 26/1984 e successive modifiche.

Le zone D sono destinate esclusivamente ad impianti artigianali, industriali o ad essi assimilati ad eccezione delle zone D3 che sono destinate ad impianti artigianali, industriali o ad essi assimilati misti a residenze primarie secondo quanto specificato nei successivi articoli.

Le zone E sono destinate prevalentemente ad usi agricoli, residenziali e agroturistici, secondo quanto specificato nei successivi articoli.

All'interno delle zone E, ai lati delle strade esistenti, è consentita l'istallazione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto delle norme che regolano la materia. All'interno delle stesse zone è consentita, nel rispetto dei parametri edilizi di zona, l'istallazione di cabine elettriche prefabbricate ed impianti similari.

Le zone F hanno ciascuna una specifica destinazione indicata negli elaborati di piano. E' facoltà del Consiglio comunale modificare la destinazione d'uso prevista per tali zone nei limiti e con le procedure stabilite dall'art.1, 4° c, L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO II: TUTELA DEI BENI CULTURALI

Art. 10

Edifici e/o complessi di interesse storico-architettonico ed etnoantropologico da tutelare

Il PRG dispone la tutela degli edifici e/o complessi di interesse storico-architettonico ed etnoantropologico individuati nel PRG alle tavole B.21 e tavole B4.1/5.

Negli edifici di interesse storico-architettonico individuati nelle tavole del PRG sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, di adeguamento degli impianti e dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché di restauro e risanamento conservativo.

In ogni caso il rilascio di Concessione edilizia o di autorizzazione sarà subordinata al parere favorevole (nulla-osta) della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Le prescrizioni del presente articolo prevalgono su quelle relative alle zone omogenee nelle quali gli edifici sono ubicati.

I Piani Particolareggiati del Centro Storico, sulla scorta dello studio di maggior dettaglio, potranno integrare e/o modificare le tipologie di intervento di cui ai precedenti commi del presente articolo.

Per gli edifici ricadenti in zone "E" valgono le prescrizioni dell'art.52.

Art. 11

Manufatti di interesse Storico artistico

Il PRG dispone la tutela degli edifici e dei manufatti ed emergenze di interesse storico artistico individuati nel PRG alle tavole B5.1/6.

In tali manufatti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

In ogni caso il rilascio di Concessione Edilizia o di autorizzazione sarà subordinata al parere favorevole (nulla-osta) della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Valgono le prescrizioni di cui ai commi 4 e 5 del precedente articolo 10.

Art. 12

Aree e siti di interesse archeologico e paleontologico

Nelle aree e nei siti di interesse archeologico e paleontologico tutte le attività di trasformazione del territorio, ivi compresi i movimenti di terra, sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Nell'area A (Area soggetta a vincolo in base al D.A. n.1955/82 Ass. BB.CC.AA.) di "Pizzo Cannita", il cui toponimo è riportato nella tavola di piano denominata C1.1, è prescritta l'inedificabilità assoluta.

Per l'area classificata F11 "Area attrezzata per la fruizione dell'area archeologica" riportata nella tavola di piano denominata C1.1, sono consentiti interventi di ristrutturazione e manutenzione dell'esistente, anche con finalità di supporto alla fruizione della zona archeologica;

Tutti gli interventi riguardanti la trasformazione dei luoghi negli ambiti della "Montagnola Villa" e del "Feotto Cannita": aree indiziate per la dispersione di materiale antico in base alle risultanze di indagini archeologiche di superficie, dovranno essere autorizzati preventivamente dal Servizio Archeologico della Soprintendenza ai BB.CC.AA.;

Per gli interventi nelle zone "E5" si rimanda alle prescrizioni contenute nell'art. 45.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere da effettuarsi nel Castello e nella zona F5 "Area attrezzata per la fruizione del Castello", dovranno essere autorizzati preventivamente dal Servizio Archeologico della Soprintendenza ai BB.CC.AA..

CAPO III: SISTEMA RESIDENZIALE

Art.13

Zona A - Zona del centro storico urbano

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

Di tale zona il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo al centro storico un ruolo di capisaldo della nuova organizzazione funzionale della città e del territorio.

Nella zona A sono consentiti tutti gli interventi rivolti alla manutenzione, ordinaria e straordinaria al restauro ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

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

Gli interventi edilizi si attuano di norma attraverso obbligatori piani particolareggiati e/o di recupero, di iniziativa pubblica. Tali piani dovranno essere redatti nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 55 della L.R. 71/1978 e delle specifiche previsioni contenute nel precedente articolo 6.

Al di fuori di tali strumenti attuativi possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono rilasciarsi singole concessioni, nel rispetto delle norme contenute nel D.M. 2.4.1968, per interventi di restauro e di manutenzione edilizia che non prevedano aumento delle superfici complessive lorde esistenti e che si riferiscano a singole unità edilizie.

All'interno dei piani particolareggiati e/o di recupero possono essere previsti interventi di trasformazione conservativa del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui le precarie condizioni statiche di un edificio ne rendano economicamente non conveniente il recupero è ammessa la demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria e lo stesso aspetto architettonico dell'edificio esistente; nella ricostruzione è fatto obbligo di utilizzare materiali e tecniche costruttive della tradizione locale e in particolare è obbligatoria la realizzazione di balconi in lastra di marmo e mensole con ringhiere in ferro.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici che costituiscono, per le loro caratteristiche volumetriche o architettoniche, elementi di particolare dequalificazione dello spazio urbano; la ricostruzione, che deve rispettare le disposizioni contenute nel D.M. 2.4.1968, deve prevedere la utilizzazione di materiali e tecniche costruttive della tradizione locale e in particolare di balconi in lastra di marmo e mensole e ringhiere in ferro.

Le aree libere esistenti all'interno dei tessuti urbani classificati zona A sono inedificabili.

Art.14

Prescrizioni particolari nel centro storico

Nelle more dell'approvazione dei Piani Particolareggiati (PP) o dei Piani di Recupero (PR), negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del PRG come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia nonché di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 della citata L.R. 28 dicembre 1978 n° 71.

Gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);
- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- il mantenimento degli elementi della paritura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);
- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del Centro Storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena e gli intonaci plastici nel rifacimento dei prospetti).

Gli Enti erogatori di servizi a rete negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici devono prevedere una revisione del sistema di conduzione degli impianti (telefonici, elettrici, del gas) orientata alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici.

Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero Centro Storico finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici storico architettonici e degli spazi pubblici antistanti. E' escluso l'utilizzo di modelli falsi e di impianti a palo a stelo curvato.

Gli interventi di sostituzione e di manutenzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici vanno orientati al ripristino delle pavimentazioni della tradizione in pietra locale.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del parametro murario dell'edificio. Non sono ammesse insegne a bandiere o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie, dei tabacchi.

Le vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pubblici pedonali.

Nelle more della redazione del piano particolareggiato e/o di recupero, tutti gli interventi nel Centro Storico dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Art.15

Zone B - Zone residenziali esistenti e di completamento

Sono le parti del territorio interessate in tutto o in parte da edilizia residenziale esistente e di completamento, di formazione per lo più recente e comunque prive di interesse storico, architettonico ed ambientale.

All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore a mq 120 e fino a mq 200 è stabilito un volume massimo di mc. 1000;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 14,50 con non più di quattro piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dalla normativa antisismica;
- l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, soltanto nel caso in cui sia possibile rispettare il rapporto tra larghezza stradale ed altezza degli edifici stabilito dalla normativa antisismica vigente ed è ammessa la costruzione in aderenza;
- nei casi di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq. 1 per ogni 10 mc di costruzione; tale quantità può essere ridotta alla metà nei casi di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq 200, quando non sussistano le condizioni precisate nell'art.21 della L.R.71/78, sono subordinati a pianificazione attuativa, e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq .

- i distacchi tra edifici, tranne nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;
- la costruzione in aderenza è consentita solo rispetto agli edifici esistenti;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 14,50 con non più di quattro piani fuori terra;
- il rapporto di copertura è stabilito pari a 3/5;
- l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, soltanto nel caso in cui sia possibile rispettare il rapporto tra larghezza stradale ed altezza degli edifici stabilito dalla normativa antisismica vigente;
- è prescritta una superficie da destinare a parcheggio all'interno del lotto non inferiore a mq. 1 per ogni 10 mc di costruzione; tale quantità può essere ridotta alla metà nei casi di demolizione e riedificazione;
- il carattere delle nuove costruzioni deve risultare congruente con quello dell'ambiente urbano in cui vengono a inserirsi.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 5 metri cubi/metro quadro. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei registri Immobiliari.

Nelle zone B realizzate o in corso di realizzazione per mezzo di Piani di Lottizzazione convenzionata l'edificazione è regolata dalle relative Convenzioni in cui i parametri urbanistici prevalgono su quelli indicati dal presente articolo.

Le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- residenza;
- commercio al dettaglio;
- pubblici esercizi e servizi di somministrazione;
- servizi di ristoro;
- alberghi e attività turistico ricettive;
- studi professionali;
- artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza;
- residenze speciali ed attrezzature per cultura e la comunicazione;
- parcheggi al piano terra e seminterrato;
- cliniche private.

Sono classificate sottozona B1 le aree del tessuto urbano esistente e di completamento edilizio del centro di Misilmeri.

Per esse valgono le norme della zona B.

Le sottozone B2 hanno le medesime caratteristiche, ma sono ubicate a Portella di Mare.

Per esse valgono le medesime norme delle zone B.

Le sottozone B3 comprendono le zone del tessuto urbano esistente saturo e di completamento edilizio (aree già sottoposte a P.P.R.U. L.R.37/85 non approvati).

Per esse valgono le medesime norme delle zone B.

Art. 16

Zona Br - Zone residenziali esistenti e di completamento

La zona Br comprende aree urbane individuate come "agglomerato abusivo" ai sensi dell'art. 14 della L.R. 37/85 oggetto di Piano Particolareggiato di recupero Urbanistico (PPRU) adottati ed il cui iter di approvazione non è stato definito o non sono stati approvati.

In tali zone le previsioni del PRG si attuano a mezzo di obbligatori Piani Particolareggiati o Prescrizioni esecutive se regolarmente perimetrare, finalizzate al recupero urbanistico degli agglomerati abusivi e alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuali completamenti edilizi nei limiti della volumetria ad essi assegnata dal dimensionamento del PRG.

Nelle more dell'approvazione del PRG gli interventi consentiti sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, così come definiti dell'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

Sono classificate zone Br1 le aree urbane oggetto di Piano Particolareggiato di recupero urbanistico redatto ai sensi della L.R. 37/85 non approvato.

Sono classificate zone Br2 le aree urbane oggetto di Piano Particolareggiato di recupero urbanistico il cui iter di formazione non è stato definito.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenza;
- servizi sociali, culturali, amministrativi e religiosi;
- uffici pubblici e privati;
- studi professionali;
- esercizi ricettivo-alberghieri, di ristoro, e/o di svago;
- artigianato di servizio;
- ed altre attività produttive con esclusione di quelle rumorose, nocive o inquinanti ai sensi del D.M. 23 dicembre 1976 e comunque compatibili con la residenza, commercio al dettaglio.

All'interno di tali aree va garantito il completamento delle previsioni urbanistiche contenute nei piani particolareggiati o Prescrizioni Esecutive obbligatori.

In tali aree si applicano le specifiche disposizioni e prescrizioni di cui ai relativi elaborati.

Gli interventi di pianificazione attuativa devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità edilizia: 5.00 mc/mq;
 - altezza massima: metri 14,50 e non più di quattro elevazioni fuori terra.
- Nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato gli interventi consentiti sono i seguenti:

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

A tal fine vanno rispettate gli allineamenti e le prescrizioni normative contenute nel piano particolareggiato.

Art. 17

Zone C - Zone di espansione edilizia

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi o al completamento di insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. M.1444/1968. Le zone C, a seconda delle diverse caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle seguenti sottozone:

C1, C2, C3, (C4, C5, C6, Cr, Cr* - Stralciate ai sensi del D.D.G. A.R.T.A n° 1216/2006), Cerp.

Le zone C1 e C2 sono destinate a residenze permanenti da realizzarsi per iniziativa pubblica o privata; la sottozona C3 ha le stesse caratteristiche delle sottozone C2, ma è ubicata a Portella di Mare.

Per la sottozona C3 valgono le stesse norme della sottozona C2.

Art.18

Zona C1 di edilizia esistente da completare

La zona C1 comprende le aree di margine urbano contigue alle zone B o Br destinata a nuovi insediamenti abitativi o al completamento di insediamenti esistenti non classificabili ai sensi dell'art. 2 del D.I. n° 1444/68 quali zone B. Nelle zone C1 le previsioni del PRG si attuano nelle aree dallo stesso appositamente perimetrare, a mezzo di Prescrizioni Esecutive.

All'interno di tali aree va dunque garantito il completamento delle previsioni urbanistiche contenute nel piano particolareggiato (Prescrizioni Esecutive).

Nelle aree soggette a Prescrizioni Esecutive si applicano le specifiche norme tecniche di attuazione, disposizioni e prescrizioni di cui ai relativi elaborati.

Gli interventi di pianificazione attuativa devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- densità territoriale massima è stabilita in 2 mc/mq.

A tal fine vanno rispettati, anche dopo il decorso del termine stabilito per la attuazione del Piano particolareggiato e sino al suo completamento, gli allineamenti e le prescrizioni normative contenute nel Piano stesso.

Nelle zone C1 non sottoposte a Prescrizioni Esecutive il PRG si attua a mezzo di piani di lottizzazione convezionata con una superficie minima di intervento pari a 7.500 metri quadri.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenza, servizi sociali, servizi di ristoro e/o di svago; attività professionali, etc.

Nell'ambito dei Piani di lottizzazione l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 700;

- indice di fabbricabilità territoriale: 2.0 mc/mq

- rapporto di copertura massimo: 0.70;

- altezza massima metri 11 e non più di 3 elevazioni fuori terra;

- distacchi dai confini mt 5.00.

Il progetto di piano di lottizzazione dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree da impiantare nonché delle cortine a verde da adottare.

Per le costruzioni esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti:
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia
così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria
esistente.

Art.19

Zone C2 di completamento della edilizia esistente

Rientrano all'interno di tale sottozona le aree situate tra il centro edificato ed
il nuovo insediamento di cui al precedente articolo.

In tali sottozone il P.R.G. si attua a mezzo di interventi edilizi diretti per le
costruzioni esistenti ed a mezzo di piani di lottizzazione convenzionata con
una superficie minima di intervento pari a mq 7.500.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenza, servizi sociali, servizi di ristoro e/o di svago, attività
professionali.

Nell'ambito dei Piani di lottizzazione l'edificazione avverrà nel rispetto dei
seguenti parametri:

- a) lotto minimo mq 750;
- b) il rapporto di copertura non può superare il valore 1/2;
- c) l'altezza massima delle nuove costruzioni è fissata in m 10,50 con non più
di tre elevazioni fuori terra;
- d) l'indice di densità territoriale massimo è fissato in 1.5 mc/mq;
- e) è consentita l'edificazione sul fronte stradale;
- f) vanno reperite aree per parcheggi nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di
volume costruito.

Per gli edifici esistenti gli interventi sono consentiti nel rispetto delle
prescrizioni di cui all'art. precedente.

Per l'area localizzata e perimetrata con il simbolo "a" nella tavola C.2.3.4.
del testo definitivo del P.R.G., la densità territoriale è di 2,5 mc/mq. ottenuta
dalla media tra l'indice territoriale previsto in precedenza dal programma di
fabbricazione e quello previsto dal P.R.G. adottato (D.D.G. A.R.T.A del
18/10/2006 n° 1216).

Art.20

Zone C3 – di completamento della edilizia esistente

Rientrano all'interno di tale sottozona le aree contigue alle zone B2 e Br2
della frazione "Portella di Mare".

Su tali sottozone il P.R.G. si attua a mezzo di Prescrizioni esecutive nelle aree
perimetrata nelle tavole del P.R.G.

Gli interventi di pianificazione attuativa devono rispettare le seguenti
prescrizioni:

- la densità territoriale massima è stabilita in 1,5 mc/mq;

Le destinazioni d'uso e le modalità degli interventi edilizi sono consentite nel
rispetto delle prescrizioni e delle disposizioni di cui ai relativi elaborati delle
Prescrizioni esecutive.

Nelle zone C3 non sottoposte a PP.EE. il P.R.G. si attua a mezzo di piano di lottizzazione convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 7.500 metri quadri.

Nell'ambito del piano di lottizzazione l'edificazione avverrà nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni della zona C2.

Per le costruzioni esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art.20 della L.R. n.71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

Art.21

Zone Cr e Cr - Zone parzialmente edificate di espansione edilizia*

Abrogato (D.D.G. A.R.T.A del 18/10/2006 n° 1216)

- Per le costruzioni esistenti gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente, così come definita dall'art. 20 della legge regionale n. 71/78.

Art. 22

Zone Cerp - Zone per l'edilizia residenziale pubblica.

Sono le sottozone di zona C1 e di zona C2 destinate ad edilizia residenziale pubblica (convenzionata, sovvenzionata, agevolata, e.e.p.), così come individuate nelle tavole di P.R.G.

Sono regolamentate da apposite Prescrizioni Esecutive perimetrare nelle tavole del PRG..

Gli interventi di pianificazione attuativa a mezzo di prescrizioni esecutive, devono rispettare la seguente prescrizione.

- densità territoriale massima è stabilita in 2 mc/mq.

In tali zone valgono le norme tecniche di attuazione e le disposizioni e prescrizioni di cui ai relativi elaborati delle Prescrizioni esecutive.

Art.23

Zona C4 - Residenza stagionale

Abrogato (D.D.G. A.R.T.A del 18/10/2006 n° 1216)

Zona omogenea stralciata da ristudiare alla luce delle prescrizioni di carattere paesaggistico – ambientale di cui al D.D.G. A.R.T.A del 18/10/2006 n° 1216.

Per le costruzioni esistenti gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 20 della legge regionale n. 71/78.

Risulta stralciata anche la prescrizione esecutiva in essa contenuta.

Art.24

Zona C5 - Residenza stagionale

Abrogato (D.D.G. A.R.T.A del 18/10/2006 n° 1216)

Zona omogenea e prescrizione esecutiva in essa contenuta stralciata, affinché si operi una verifica tecnico-amministrativa del patrimonio edilizio esistente. Successivamente dopo tale verifica il comune dovrà determinarsi in ordine all'individuazione di tali ambiti ed alla redazione di piani particolareggiati di recupero; nelle more di detti adempimenti le suddette aree verranno classificate zone agricole E e gli interventi consentiti sull'esistente saranno normati dall'art. 20 della legge regionale n. 71/78, lettera a), b), c) e d).

Art. 25

Zona C6 - residenza stagionale mista a ricettività turistico-alberghiera.

Abrogato (D.D.G. A.R.T.A del 18/10/2006 n° 1216)

Zona omogenea non condivisa con la prescrizione esecutiva in essa contenuta.

Art. 26

AL - Insediamenti turistico - Alberghieri, con relative attrezzature

Le aree AL comprendono aree da destinare ad attività alberghiere e/o turistico-ricettive.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- a) edifici e strutture ricettive dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità: alberghi, residenze turistico alberghiere;
- b) edifici per attività complementari all'attività turistico ricettiva (ristoranti, bar, discoteche, pubblici esercizi);
- c) attrezzature sportive sia al coperto che all'aperto;
- d) servizi complementari;

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di piani di lottizzazione convenzionata.

Ogni zona perimetrata nelle tavole di piano farà oggetto di unico piano di lottizzazione.

Valgono i seguenti indici e parametri:

- a) l'indice di densità fondiario è fissato in 1 mc/mq;
- b) il rapporto di copertura non può superare il 40%
- c) l'altezza massima delle nuove costruzioni è fissata in 7.00 m;
- d) lotto minimo 2.500 mq;
- e) le coperture degli edifici dovranno essere a due falde con manto in tegole a coppi siciliani; le murature sterne a faccia vista di mattoni e/o pietra locale.

Gli spazi residui dovranno essere sistemati a verde con piantagioni di essenze vegetali tipiche della fitoclimatica locale. In considerazione delle caratteristiche di interesse paesaggistico ed ambientale delle aree interessate in sede di P.d.L. si dovrà avere cura di non arrecare alcun disturbo paesaggistico inserendo in maniera armonica nel contesto arcostante i nuovi corpi di fabbrica.

CAPO IV
SISTEMA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Art.27

Zone D - Zone degli insediamenti produttivi

Comprendono le parti del territorio specificatamente destinate a nuovi insediamenti relativi ad attività produttive.

All'interno di tale zona le previsioni del PRG si attuano a mezzo di strumenti urbanistici preventivi; piano particolareggiato unitario per tutte le zone o piani di lottizzazione convenzionata o Prescrizioni Esecutive nelle aree sottoposte e perimetrare dal PRG.

Art. 28

D1 - Zona per insediamenti produttivi

- centro anonario, direzionale e commerciale -

La zona D1 comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive in località Portella di Mare, soggetta a Prescrizioni Esecutive.

La zona D1 riguarda le aree destinate ad attività commerciali o centro anonario e direzionale.

Le specifiche destinazioni d'uso e le modalità di intervento sono regolate dalle apposite disposizioni e prescrizioni di cui agli elaborati delle Prescrizioni Esecutive.

Nel caso di eventuale difformità tra gli elaborati del PRG e gli elaborati delle PP.EE. prevalgono gli elaborati delle PP.EE.

Art. 29

D2 - Zona per insediamenti produttivi

- artigianali - piccolo industriale e commerciali -

La zona D2 comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive ai margini della strada di scorrimento veloce PA-AG.

Tale zona comprende aree sottoposte a Prescrizioni Esecutive perimetrare nel PRG.

In tali zone le destinazioni d'uso e le modalità di intervento sono regolate dalle specifiche disposizioni e prescrizioni di cui agli elaborati delle PP.EE.

Le previsioni del PRG nelle aree non sottoposte a PP.EE. si attuano a mezzo di piani di lottizzazione convenzionata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- a) edifici ed impianti per attività produttive artigianali e industriali di qualsiasi genere purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e succ. mod. ed int.;
- b) depositi e magazzini per attività commerciali all'ingrosso;
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e locali di esposizione e vendita;
- d) locali per attività di commercio al dettaglio limitatamente alle categorie merceologiche di cui alla tabella XIV del DM 4/8/88 n° 375.
- e) sedi di servizi finanziari, postali e telematici;

f) attrezzature, ricreative e zone di verde attrezzato.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie minima di intervento metri quadri 10.000;
- lotto minimo: metri quadri 1.000;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2 metri cubi/metro quadro;
- rapporto di copertura: inferiore o uguale a $\frac{1}{2}$;
- altezza massima: metri 8.00 e non più di due elevazioni fuori terra, fatta eccezione per impianti e volumi tecnici speciali;
- distacchi dai confini: metri 5.00;
- distanza dal filo stradale: metri 10.00;
- parcheggi: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto;
- verde privato: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto.

I lottizzanti devono cedere al Comune, oltre alle aree relative alla viabilità, superfici da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico e/o parcheggi per una superficie non inferiore al 10% dell'intera area oggetto del PdL.

Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere dei lotti con la specificazione delle essenze arboree ad arbustive da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare. Nel caso di accesso da strade statali e provinciali dovranno essere previsti appositi accessi canalizzati.

Sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli edifici ad uso residenziale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definito dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni e ricostruzioni nel rispetto dei parametri urbanistici definiti nel presente articolo ad esclusione del lotto minimo.

Art. 30

Zona D3 – Insediamenti produttivi misti a residenza

La zona D3 comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive esistenti e/o di completamento ai margini del centro urbano.

Per la zona D3 la percentuale tra attività produttive e residenze comprese quelle esistenti, è fissata al 50% dell'intera estensione di zona.

Per la parte destinata ad attività produttive valgono le destinazioni d'uso e le modalità di intervento della zona D1.

E' consentita l'edificazione a tipologia mista (attività produttiva con abitazione connessa).

La volumetria destinata alla attività produttiva deve essere almeno il 60% della volumetria totale.

Sono consentiti per ogni insediamento produttivo uffici per direzione aziendale per una superficie massima di metri quadri 200 ed il cui volume rientra nella parte non destinata alla attività produttiva.

Per l'intervento a tipologia mista, l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo mq 100 (da considerarsi un refuso – errore di editing essendo di mq. 10.000 o l'intera singola zona "D3" se di superficie inferiore la versione originaria).
- rapporto di copertura all'interno dei lotti inferiore o uguale ad $\frac{1}{2}$;
- altezza massima: metri 8.00 e non più di due elevazioni fuori terra di cui solo uno può essere destinato alla residenza;
- rapporto di copertura massima per la parte residenziale: 0.40 dell'intera superficie destinata alle attività produttive;
- distanza dal filo stradale mt 10.00;
- distanza delle costruzioni dai confini del lotto m 5.00;
- le strade di servizio ai singoli lotti devono avere sezione stradale non inferiore a mt 8.00;
- all'interno dei singoli lotti almeno $\frac{1}{3}$ dell'area va piantumata a verde con essenze di alto fusto, con esclusione di qualsiasi intervento di impermeabilizzazione tramite pavimentazioni, lastricature o altro.

L'edificazione nella zona D3 è subordinata alla approvazione di Piano particolareggiato attuativo unitario o Piano di lottizzazione convenzionato di ogni intera area omogenea intervallata da vie pubbliche.

L'edificazione nella zona D3 è subordinata all'approvazione dell'A.R.T.A. della rettifica della superficie del lotto minimo.

Art. 31

Zona D4 – Insediamenti produttivi

- Area attrezzata artigianale per imprese minori -

La zona D4 comprende l'area attrezzata artigianale per imprese minori in corso di realizzazione finanziata dalla Provincia Regionale di Palermo ed è posta ai margini del centro urbano.

Per tale zona valgono le prescrizioni e i parametri dei progetti già approvati ed in corso di realizzazione.

Sono consentite le varianti all'interno del plano-volumetrico già approvato e non sono ammesse ampliamenti, sopraelevazioni o nuove edificazioni .

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni valgono le prescrizioni ed i parametri della zona D2.

Art. 32

Zona D5 – Insediamenti produttivi esistenti

Per gli edifici e le aree adibite ad attività produttive esistenti alla data di adozione del PRG che ricadono in zone diverse dalle zone D1, D2 e D3 è consentito il mantenimento della funzione in essere.

Sono consentiti soltanto interventi edilizi diretti per manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 e nel rispetto della volumetria esistente.

Nel caso di demolizione la successiva ricostruzione deve avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici della zona territoriale omogenea in cui ricadono gli edifici.

Le norme del presente articolo non si applicano nel caso di impianti ed attività industriali per le quali il PRG dispone il trasferimento e nel caso di aree

destinate ad attrezzature pubbliche ovvero soggette a vincolo di inedificabilità.

Art. 33

Zona D6 – distributori di carburanti

La zona D6 comprende le aree interessate dagli impianti esistenti. Nel caso di trasformazione, è sottoposta a progetto specifico unitario nell'area identificata nel PRG.

Art.34

Zona D7 – Area di stoccaggio e di deposito rottamazione

La zona comprende aree destinate a stoccaggio, trattamento e demolizione di rottami materiali ferrosi e non ferrosi ivi compresa la rottamazione di autoveicoli a motore.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto.

E' ammessa la costruzione di magazzini, depositi, capannoni, uffici e locali di servizio nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura: 1/20 della superficie di intervento;
- altezza massima: metri 6 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali.

Nella zona, oltre alla specifica normativa di settore, si applicano le seguenti prescrizioni:

- l'area deve essere circondata da una fascia di alberi di alto fusto in doppio filare alternato;
- devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

Art. 35

Zona D8

Area di deposito, costipazione e mascheramento dei rifiuti solidi inerti

La zona comprende aree destinate al deposito, costipazione e mascheramento dei rifiuti solidi inerti.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto con le prescrizioni di cui all'art. 33.

Art. 36

Zona D9 – Cava di calcare (D.A.R.T.A. 495/99)

La zona comprende l'area oggetto di Decreto dell'Assessorato Regionale TT.AA. n° 495/99 per l'apertura di una cava di calcare.

E' consentita l'attività di estrazione e di lavorazione dei materiali calcarei nel rispetto della normativa di settore.

Alla fine dell'attività di estrazione è obbligatorio il recupero e la riqualificazione ambientale dei siti interessati nel rispetto di specifico progetto predisposto di concerto con l'Amministrazione comunale.

L'apertura di nuove cave e l'esercizio delle attività estrattive, nonché i rinnovi delle autorizzazioni per la prosecuzione dell'attività estrattiva sono subordinati alla preliminare valutazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA., ai sensi dell'art.9 della L.R. n.127/80 e ss.mm.ii., nonché ai sensi degli artt.140 e/o 142 del D.Lvo 42/04 per quelle ricadenti in aree vincolate.

CAPO V: IL SISTEMA AGRICOLO - AMBIENTALE

Art.37

Zone E- Verde agricolo.

Sono classificate zone E le parti del territorio destinate alle attività agricole, zootecniche e a quelle ad esse connesse. In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise in zone E1, E2, E3, E4, E5 (Abrogata - D.D.G. A.R.T.A del 18/10/2006 n° 1216), E6, E7 (Abrogata - D.D.G. A.R.T.A del 18/10/2006 n° 1216), E8,E9, E10;

Art.38

Zone E1 - Verde agricolo normale.

Sono le parti di territorio destinate alle attività agricole ed a quelle ad esse connesse. Nelle zone E1 sono in particolare consentiti, oltre agli usi agricoli:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza non può superare i 7,50 metri; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/60. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindere dal rispetto del rapporto di copertura sopraindicato, sempre che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali della zona nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, captazione ed imbottigliamento di acque minerali e lavorazione di bevande derivate, laboratori per la lavorazione della pietra locale, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n.

71/78 e succ. mod.; l'attività di cava è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia;

- c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi e residenziali;
- d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.7.5, una altezza massima in ognuno dei fronti non superiore a m.7.50 ed un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis;
- e) costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini e tra le pareti finestrate degli edifici di m.10; i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi turistici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.;
- f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e nel rispetto dei caratteri originali tradizionali, dei fabbricati esistenti.

Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli, e dalla pietra locale. Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla pubblica Amministrazione discariche di materiali inerti, purchè la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione del paesaggio.

La edificazione nella zona E1 è consentita a mezzo di singola concessione edilizia.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e successive modifiche.

Art. 39

Zone E2 - Verde agricolo di pausa e rispetto dalle urbanizzazioni.

Sono classificate E2 le aree agricole che, per la loro ubicazione ai margini delle aree urbanizzate, assolvono alla funzione di pausa, rispetto e mascheramento dell'insediamento urbano.

Tali aree contribuiscono al mantenimento del paesaggio agrario che circonda l'abitato, vecchio e nuovo, con le sue caratteristiche vegetazionali e fitoclimatiche locali.

In dette zone E2 sono consentite le attività normate per le zone E1, ma con indice di densità fondiaria di 0,02 mc/mq.

Art. 40

E3- Zona di tutela dei valloni

La zona E3 comprende le aree di incisione dei valloni caratterizzate da un particolare ecosistema di pregio naturalistico.

Costituiscono specifico oggetto di tutela la morfologia del suolo, i corsi d'acqua, la vegetazione e l'habitat naturale.

Non è consentita l'attività edificatoria e non sono ammessi interventi relativi a costruzione di viabilità non pedonale, non prevista nelle tavole del PRG, di reti tecnologiche, di trasformazione del suolo e qualunque prelievo di materiali inerti che possa alterare l'assetto idro-geologico e vegetale, ivi compresi i lavori di regimazione delle acque o di alterazione dei corsi d'acqua.

Sono consentiti il mantenimento delle colture agricole e la realizzazione di sentieri pedonali con tecniche di ingegneria naturalistica.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi edilizi diretti per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 41

Zona E4 - Aree boschive e di forestazione.

Sono le parti del territorio agricolo individuate nello studio agricolo-forestale come "boschi". Nelle zone E4 sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione del patrimonio naturale esistente ed alla formazione di nuove zone boscate; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, ecc.; l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade strettamente necessarie per la conduzione dei fondi agricoli da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria e il cambio di destinazione degli edifici esistenti compatibile con la destinazione specifica di zona E4.

Art. 42

Zona E5 - Verde agricolo con possibilità di agriturismo.

Abrogato (D.D.G. A.R.T.A del 18/10/2006 n° 1216)

Zona omogenea non condivisa.

Art. 43

Zona E6- Verde agricolo con densità edilizia esistente Superiore all'indice di zona.

Sono classificate E6 le aree agricole che presentano in atto insediamenti abitativi con una densità edilizia fondiaria superiore all'indice di zona (maggiore di 0,03 mc/mq.).

In tali aree, individuate con apposita perimetrazione nelle tavole del P.R.G., non è consentita nessuna ulteriore edificazione. E' consentito esclusivamente l'intervento in aree libere per la realizzazione di opere di urbanizzazione e impianti per i servizi a rete relativi.

Per i manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente e del relativo rapporto di copertura, previa verifica ed accertamenti del Comune, di cui al D.D.G. A.R.T.A del 18/10/2006 n° 1216.

Viene prescritto che le suddette aree dovranno essere soggette a verifica tecnico - amministrativa da parte del Comune, allo scopo di accertare se esistono i requisiti che ammettano la possibilità di realizzare nelle aree libere le opere di urbanizzazione primaria.

Nelle more di tali adempimenti nelle suddette aree saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 44

E7- Verde agricolo a suscettività sportiva

Abrogato (D.D.G. A.R.T.A del 18/10/2006 n° 1216)

Zona omogenea non condivisa.

Art. 45

E8 - Verde di tutela dell'area archeologica

La zona E8 comprende le aree agricole che costituiscono un "filtro" rispetto all'area archeologica vincolata dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

Costituiscono specifico oggetto di tutela al fine di non consentire trasformazioni del territorio che modifichino l'habitat naturale le aree poste ai margini della suddetta zona archeologica.

In questa zona non sono ammesse le attività di trasformazione che ne modifichino la natura e la destinazione d'uso e non è ammesso l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti. Sono consentiti interventi di ristrutturazione e manutenzione dell'esistente.

Qualora per causa accidentale dovesse modificarsi lo stato dei luoghi è prescritto il ripristino vegetazionale.

Art. 46

E9 - Area di salvaguardia ambientale

Sono classificate E9 le parti di territorio agricolo che, per le loro caratteristiche idrogeologiche, geomorfologiche o di instabilità, per la rilevante presenza di alberature di alto fusto, per la presenza di vegetazione ripariale o per l'elevato interesse paesistico-ambientale devono essere assoggettate ad un particolare regime di tutela.

In tali zone, in aggiunta alle attività specificate nel successivo comma, sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione del patrimonio naturale esistente ed alla formazione di nuove zone alberate; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, ecc.; l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade necessarie per la conduzione dei fondi agricoli da realizzarsi con

modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Sono consentite le attività che non producono alterazione dell'assetto geomorfologico e del regime idraulico, rinterri e sbancamenti di altezza superiore a m.1,50 rispetto all'originario piano di campagna, l'abbattimento di alberi di alto fusto, l'eliminazione di colture arboree esistenti al di fuori di un piano di miglioramento colturale, che non venga sostanzialmente modificata la permeabilità dei suoli e che le costruzioni siano realizzate nel rispetto dei caratteri dell'edilizia tradizionale e comunque in maniera tale da inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale.

Art. 47

E10 Verde di tutela del fiume Eleuterio

Comprende le aree di incisione del fiume Eleuterio caratterizzati da un particolare ecosistema di pregio naturalistico.

Sono comprese in tali aree le aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 e legge 431/85.

Costituiscono oggetto di tutela il corso d'acqua, l'habitat naturale e le aree di terreno agricolo che per le loro caratteristiche idrogeologiche, geomorfologiche o di instabilità e per la presenza di vegetazioni di interesse paesistico-ambientale devono essere assoggettate a particolari prescrizioni.

In tale zona le previsioni del PRG si attuano nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 44.

In tali zone sono consentite le costruzioni compatibili con la destinazione di zona di verde di tutela del paesaggio fluviale.

Nella zona E10 l'edificazione è consentita a mezzo di singola concessione. Sono consentite le costruzioni a servizio dell'agricoltura di cui all'art. 38 con le seguenti limitazioni:

- non è ammessa la realizzazione di impianti di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e impianti agricolo-produttivi e zootecnici che prevedevano la costruzione di strutture che modificano in maniera significativa il paesaggio (quali, ad esempio, silos, stalle, serre, tunnel, fungaie, ecc.);
- non sono ammesse le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri ecologici ed idraulici dei luoghi;
- non sono consentiti scarichi in fognature o corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue;
- non sono consentite le opere di irregimentazione idraulica;

Sono consentite altresì gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente, purché compatibili con le attività consentite e non in contrasto con le limitazioni sopra elencate.

Sono soggette al parere della Commissione Edilizia Comunale tutte le attività di trasformazione del territorio, ivi compresi sbancamenti, riempimenti, muri di contenimento e recinzioni in muratura;

Va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali, e comunali sono quelli stabiliti dal D.P.R. 26 Aprile 1993 n° 147 e succ. modificazioni nonché la distanza di metri 30 dal limite esterno dagli argini del fiume Eleuterio e dalle singolarità orografiche di rilievo.

CAPO VI IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI PUBBLICI

Art. 48

Zone dei servizi residenziali

Comprendono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 2/4/68 n.1444.

La realizzazione delle previsioni avviene previa approvazione da parte della Commissione Edilizia di progetti plano-volumetrici o di sistemazione dell'area estesi all'intera zona omogenea destinata al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature.

In particolare:

- a) nelle zone destinate alle attrezzature per la istruzione obbligatoria la densità fondiaria massima è stabilita in 2 mc/mq.;
- b) nelle aree destinate a chiese e centri religiosi esistenti è vietata la costruzione di nuovi volumi edilizi. Sono consentiti la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione dei volumi esistenti, nel rispetto delle originarie caratteristiche architettoniche e costruttive;
- c) nelle aree destinate ad attrezzature socio-sanitarie, a servizi per gli anziani, ai servizi amministrativi, ad attrezzature per le attività collettive e per la cultura, è stabilito per le nuove costruzioni un arretramento di m 7;
- d) la copertura non può essere superiore a 1/2 e l'altezza massima non può essere superiore a 11 mt, tranne corpi o aggetti di carattere architettonico agibili sartuariamente;
- e) nelle aree di centro commerciale è ammessa esclusivamente la costruzione di edifici commerciali di qualsiasi natura aventi altezza non superiore a 7.50 m, con rapporto di copertura non superiore a 1/2. All'interno dell'area vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- f) nel verde pubblico (V1) è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di quelle dirette al godimento del verde, quali panchine, muretti di recinzione, chioschi in struttura metallica e simili; particolare cura dovrà porsi nel garantire il rispetto delle caratteristiche morfologiche del terreno, limitando al massimo i movimenti di terra, realizzando terrazzamenti con muri di sostegno di altezza non superiore a m 3,00 rivestiti in pietra naturale locale; va altresì garantito il rispetto dell'ambiente naturale esistente introducendo essenze compatibili, scelte tra quelle della flora locale;
- g) nel verde attrezzato (VA e VS) sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività sportive, ricreative e del tempo

libero in esse previste. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/5, la densità fondiaria il valore 0.4 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.5 con una elevazione fuori terra. Nel verde attrezzato è consentita la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, attrezzature per il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, impianti tecnici e servizi igienici;

- h) nelle medesime aree destinate a verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, senza cubatura.
- i) nelle aree destinate solo ad attrezzature sportive è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto nonché di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, palazzetti dello sport, con un indice di densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq ed un rapporto di copertura non superiore ad 1/3;
- j) nelle aree destinate a parcheggi, fermo restando il perimetro esterno dell'area è ammesso un disegno diverso rispetto a quello indicato nell'elaborato di zonizzazione del Prg. Nelle aree destinate a parcheggi di superficie, è obbligatorio prevedere la piantumazione di essenze di alto fusto in numero non inferiore a 5 per ogni 100 mq., disposte in modo da formare maglie di lato approssimativamente pari a m 5.

Per i servizi residenziali ricadenti all'interno delle zone A1 sono ammessi solamente interventi di manutenzione e restauro dei fabbricati esistenti con esclusione di qualsiasi nuova costruzione; è altresì prescritto il restauro del verde storico esistente.

Art.49

Zone F - Attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione da parte della Commissione Edilizia di progetti planivolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura.

Per la zona F3 (centro civico, direzionale, commerciale misto a residenza) gli interventi ricadono in Prescrizioni Esecutive.

Art. 50

Parchi.

All'interno di tale area è vietata qualsiasi attività edificatoria, ad eccezione del restauro, anche attraverso operazioni di scavo e di anastilosi, dei manufatti edilizi preesistenti e delle opere occorrenti per la realizzazione di percorsi pedonali con piazzole di sosta.

Sono consentiti tutti e soltanto gli interventi orientati al rimboschimento dell'area ed alla organizzazione di spazi attrezzati a parco ricreativo e per picnic, con esclusione di qualsiasi nuova costruzione.

Sono consentiti gli interventi rivolti alla realizzazione di percorsi equestri e per le passeggiate a cavallo. Le costruzioni di servizi al parco dovranno essere realizzate o comunque rivestite in legno naturale e dovranno inserirsi in maniera armonica, per dimensione e forma architettonica, nell'ambiente circostante.

Sono consentiti gli interventi rivolti alla organizzazione di percorsi e spazi di sosta ed al miglioramento delle caratteristiche botaniche. In particolare dovrà prevedersi il restauro delle antiche strade di penetrazione ed in generale dei percorsi storici di connessione con la campagna ricadenti all'interno dell'area.

TITOLO IV: PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art.51

Interventi sulla viabilità esistente

Tutte le strade e gli spazi pubblici esistenti all'interno delle zone omogenee di piano, a meno che non sia diversamente indicato negli elaborati di progetto, devono essere mantenute nella configurazione attuale.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione delle pavimentazioni, il rifacimento e la diversa sistemazione delle finiture stradali, l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano e di segnaletica stradale e pubblicitaria.

All'interno delle zone destinate a verde agricolo è ammessa la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili; il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere piccole variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico.

Art.52

Immobili di interesse storico ambientale sottoposti a prescrizioni particolari

Negli elaborati di zonizzazione sono indicati con particolari simboli grafici taluni manufatti esistenti, sparsi nel territorio agricolo, aventi una particolare valenza storica, architettonica ed etno-antropologica.

Per tali edifici, complessi edilizi e manufatti è prescritto un particolare regime di tutela, in forza del quale:

- gli interventi edilizi ammessi sono quelli di manutenzione, restauro e ristrutturazione dei corpi di fabbrica esistenti, nel rispetto delle caratteristiche compositive e tipologiche originarie e con la utilizzazione di materiali e tecniche costruttive della tradizione locale;
- nel caso di edifici rurali e masserie possono essere previste limitate integrazioni volumetriche degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici stabiliti per la zona omogenea nella quale ricadono e comunque per una superficie complessiva lorda non superiore al 10% di quella dell'edificio esistente, a condizione che la nuova volumetria sia finalizzata ad un miglioramento delle caratteristiche igieniche, non contrasti con le caratteristiche compositive degli edifici esistenti e sia realizzata con materiali e secondo modelli simili a quelli dell'edificio principale;

- in prossimità degli immobili di interesse storico ambientale le nuove costruzioni ammesse in base agli indici di zona debbono distaccarsi dagli immobili tutelati ai sensi del presente articolo di almeno m. 20;
- vanno mantenute e ripristinate le sistemazioni esterne esistenti e le alberature ornamentali esistenti in prossimità degli edifici di interesse storico ambientale.
- I beni d'interesse etno – antropologici individuati nel piano dovranno essere integrati alla luce delle emergenze riportate nell'elenco che si allega, individuate nelle recenti campagne di catalogazione. Per detti beni, il rilascio della concessione edilizia o autorizzazione va subordinato al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA..
- Elenco dei beni di interesse etno – antropologici individuati nelle recenti campagne di catalogazione dall'Ass.to Regionale dei Beni Culturali ed ambientali:

- 1) Officina elettrica località C.da Cannita
- 2) Case rurali Barocchiere località Fondo Barocchiere
- 3) Villa Barocchiere
- 4) Fontana Cuba (la) località C.da Bascona
- 5) Convento Gibilrossa (di) località Montagna Grande
- 6) Mulino d'acqua Nuovo località C.da Incorvino
- 7) Cimitero Misilmeri (di) località C.da Piano della Stoppa
- 8) Castello Misilmeri (di) località Collina Villalonga
- 9) Mulino d'acqua Mezzo (di) località C.da Palmerino
- 10) Torre Amalfitano
- 11) Mulino d'acqua Don Cola località C.da Don Cola
- 12) Mulino d'acqua Murtiddi località C.da Catena
- 13) Mulino d'acqua Abbadessa località C.da Camastra
- 14) Masseria Bongiardano località C.da Balistreri
- 15) Mulino d'acqua Paratore località C.da Camastra
- 16) Abbeveratoio Raffi località Cozzo Vipera
- 17) Abbeveratoio località C.da Piano dei Vecchi
- 18) Masseria Acqua di Pioppo località C.da Acqua di Pioppo
- 19) Casa Rocca Bianca località C.da Piano dei Vecchi
- 20) Casa rurale Quattrociocchi località C.da Monaco
- 21) Casa Brolo località SS 121 Km. 251
- 22) Casa De Simone località C.da Cannita
- 23) Casa De Gregori località Pizzo Cicerello
- 24) Casa rurale Caccanise località C.da Piano della Stoppa
- 25) Casa rurale Greco località C.da Piano della Stoppa
- 26) Casa rurale Don Michele località C.da Palmerino
- 27) Mulino d'acqua Nuovo località C.da Incorvina
- 28) Casa rurale Guccioni località C.da Cottanera
- 29) Casa rurale Buono località C.da Cangialosi
- 30) Casa rurale Pillamma località C.da Marraffa
- 31) Casa rurale Traina località C.da Padellara
- 32) Casa rurale Damopeli località C da Mezzaccara
- 33) Casa rurale Pantaleo località Vallone Pantaleo
- 34) Casa rurale Catena località C.da Padellara
- 35) Casa rurale Raccuglia località C.da Pagliarazzi

- 36) Casa rurale Landolina località C.da Pagliarazzi
- 37) Case rurali Garofalo località C.da Pagliarazzi
- 38) Casa rurale Raimondi località C.da Pagliarazzi
- 39) Casa rurale Savona località C.da Don Cola
- 40) Casa rurale Piano Noci località C.da Balestrieri
- 41) Case rurali Risalaimi località C da Risalaimi
- 42) Casa rurale Nuova Raffi località C.da Raffi
- 43) Casa Rurale Vallone Cervo località C.da Vallone Cervo
- 44) Casa rurale Gulino località Cozzo Balata
- 45) Casa rurale Palazzotto località Cela Murtiddi
- 46) Mulino d'acqua Gozzo località C.da Camastra
- 47) Casa rurale Chinnici località C.da Mennula S.P. 12 R
- 48) Casa rurale Comune località C.da Scaniglia
- 49) Ponte ferroviario Tredici archi località C.da Braschi
- 50) Ponte Della fabbrica località C.da Risalaimi
- 51) Ponte arabo Dei mulini località C.da Dragunara
- 52) Obelisco località S.P. 37 Gibilrossa
- 53) Scavi archeologici Pizzo Cannita località C.da Cannila
- 54) Lavatoio

Art. 53

Vincolo di arretramento delle costruzioni

Negli elaborati di zonizzazione sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica.

Le costruzioni che sarebbero consentite in base agli indici di zona devono arretrarsi al di là della linea perimetrale esterna individuata negli elaborati di zonizzazione alla scala 1:10.000 e 1:2.000.

In particolare, nelle aree comprese entro un raggio di m. 200 attorno al cimitero e di m.100 attorno al depuratore sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.

Nelle aree comprese entro un raggio di m. 200 attorno ai boschi sono consentiti, oltre alle attività agricole e zootecniche che non richiedano opere edilizie di qualsiasi natura, gli interventi di sistemazione occorrenti per una migliore fruizione del bosco.

In tutte le aree soggette al vincolo di arretramento delle costruzioni gli interventi edilizi ammessi sono solamente quelli di manutenzione, restauro e ristrutturazione interna anche con modifiche della destinazione d'uso degli edifici esistenti.

Art.54

Vincoli e prescrizioni particolari

In aggiunta ai vincoli di Prg visualizzati negli elaborati di zonizzazione occorre comunque tener conto della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi:

- A. **Vincolo di tutela degli acquiferi.** Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.P.R.S. 24 maggio 1988, n.236, va prevista una fascia di tutela assoluta di m.10, possibilmente da recintare, ed una ulteriore fascia di rispetto di m. 200 di raggio nella quale sono vietate le attività elencate nell'art. 2 del D.P.R.S. sopracitato. Potranno ulteriormente essere adottate dall'Amministrazione comunale misure per tutelare adeguatamente i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde.
- B. **Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 kV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma soprarichiamata.
- C. **Fasce di rispetto stradali.** Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal Prg, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.
- D. **Vincolo paesaggistico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui alla L.1497/1939, l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Prg è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.
- E. **Vincolo idraulico-forestale.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Prg è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

In tutte le aree soggette ad espansione ricadenti su terreni detritici i progetti dovranno essere corredati da adeguate indagini dirette, atte ad accertare la stratimetria, l'eventuale presenza della falda e le caratteristiche dei terreni. Dovranno essere previste altresì adeguate verifiche di stabilità del pendio su cui insistono le costruzioni.

Vengono richiamate integralmente le prescrizioni contenute nel parere dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo rilasciata ai sensi dell'art.3 della L.64/74.

Nei riguardi dei valloni e dei corsi d'acqua in genere, dovranno essere rispettate le distanze di cui agli art. 93 e seguenti del R.D. n.523 del 25.07.1904. Per i manufatti che ricadranno all'interno delle distanze limite previste dal sopracitato art.93, dovrà richiedersi all'ufficio del Genio Civile di Palermo, il preventivo Nulla Osta idraulico

Viene prescritto infine, di limitare al massimo le opere di sbancamento sia nel caso che queste attengano ad insediamenti edilizi sia che riguardino l'adeguamento e la creazione di infrastrutture viarie; in ogni caso dovrà operare in modo da conseguire un modellamento del suolo il più aderente possibile alla attuale configurazione morfologica.

Viene prescritta altresì, che gli insediamenti abitativi avvengano contestualmente alle opere di canalizzazione delle acque reflue e che lo smaltimento dei liquami sul suolo e nel sottosuolo (laddove gli scarichi stessi non recapitano in pubblica fognatura), venga effettuato nel rispetto della legge

319/76 e relative "Norme Tecniche Generali" di cui all'allegato n.5, della predetta legge, nonché in osservanza della L.R. n°27 del 15.5.1986 ed eventuali modifiche e/o integrazioni.

- 1) Per quel che concerne i principali corsi d'acqua attraversanti il centro abitato si fa obbligo di:
 - a) per il vallone Maraffa, avente sezione di scolare idraulicamente insufficiente a canalizzare portate di piena nel punto di massima pendenza e cioè in alcuni punti localizzati lungo la via S. Giuseppe, prevedere la costruzione di opportuno canale affiancato nei punti sopracitati;
 - b) per il vallone S. Antonio, avente sezione di scolare ($\phi = 800$ mm.) idraulicamente insufficiente a convogliare portate di piena lungo il suo percorso sotto la via Vitrano e fino alla confluenza con lo scolare, prevedere la costruzione di una condotta di rinforzo di adeguata sezione ed a fianco dell'esistente.
- 2) Per quel che concerne tutte le aree a destinazione d'uso indicate come zone "C" site nella parte a monte della S.S. 121 in località Portella di Mare e ricadenti su detrito di falda, generalmente incoerente o poco coerente, si prescrive in sede di prescrizione esecutive e prima di qualunque tipo di edificazione, l'esecuzione di un puntuale ed accurato studio geologico - geotecnico che valuti in particolare la scelta della tipologia fondale; in ogni caso tali zone risultano poco idonee per una edificazione di tipo intensivo;
- 3) Per quel che concerne la zona a destinazione d'uso "C. 1" sita nel centro urbano tra il Corso I V Aprile ed il Viale Europa, poiché una piccola porzione della stessa ricade in area definita geologicamente "instabile", per la stessa porzione, in sede di redazione delle prescrizioni esecutive, non dovrà prevedersi edificazione ma soltanto destinazione d'uso a verde e/o parcheggio; solo a siffatte condizioni la restante parte viene accettata come edificabile;
- 4) Per tutte le aree dell'intero territorio comunale, definite "a geomorfologia in evoluzione" e ben identificabili nella carta delle pericolosità geologiche e sismiche, in considerazione della presenza di uno strato superficiale di spessore variabile, intorno a metri 7, che non può essere sovraccaricato, si fa obbligo di rendere l'edificazione solo con fondazioni di tipo profondo ammorsate nella formazione argillosa di base inalterata. Tale prescrizione vale anche per quelle aree dell'intero territorio comunale definite "di fondovalle e con presenza di falda freatica a piccola profondità", ben identificabili nella già citata carta delle pericolosità geologiche e sismiche.

TITOLO V MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.55 *Modalità di intervento nella zona A*

Gli interventi all'interno della zone A soggetti a concessione, si attuano per unità minime coincidenti con le unità edilizie, definite come il più piccolo organismo dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, stilistico e tipologico.

Le unità edilizie costituenti unità minime di intervento sono dedotte dall'esistenza dei seguenti requisiti:

- unitarietà percettiva, data dalla configurazione unitaria del prospetto e del volume;
- unitarietà funzionale, determinata dalla presenza di un elemento distributivo verticale (scala).

Le perimetrazioni delle unità edilizie, dipendenti dall'esistenza delle superiori condizioni possono essere proposte dai privati singoli o riuniti in consorzio in sede di richiesta di concessione o autorizzazione, motivando la proposta attraverso adeguata documentazione.

Fermo restando l'obbligatorietà della progettazione unitaria estesa all'unità edilizia, nel caso di particolare complessità della situazione proprietaria e/o d'accordo tra i diversi proprietari, è consentito realizzare gli interventi per stralci.

In questo caso il proprietario, nel rispetto del progetto di insieme sottoscritto dai restanti proprietari dell'unità edilizia può richiedere la concessione e/o autorizzazione a realizzare gli interventi relativi alla propria unità immobiliare. Tale concessione e/o autorizzazione può essere rilasciata solamente nel caso in cui i singoli interventi non pregiudichino la statica dell'edificio e le sue caratteristiche estetiche unitarie.

Il progetto approvato vincola i restanti proprietari al rispetto degli interventi in esso previsti, per quanto si attiene all'involucro esterno delle parti in comune.

Nel caso di mancato accordo tra i diversi proprietari il Sindaco su richiesta di almeno uno di essi, inviterà i proprietari a sottoscrivere il progetto di insieme ovvero a formulare le proprie controproposte entro il termine di mesi due, trascorsi i quali potrà rilasciare la singola concessione e/o autorizzazione al richiedente mentre il progetto diventerà vincolante per tutti i proprietari, limitatamente all'involucro esterno.

Sulle controproposte esprime parere la Commissione Edilizia. E' facoltà del proprietario di diverse unità edilizie contigue di intervenire su unità più estese di quella minima, formulando proposte di nuove unità di intervento.

Art.56

Modalità per la edificazione nelle zone C e D

Gli interventi previsti nelle prescrizioni esecutive, nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni convenzionate riguardanti le zone C e D si attuano per iniziativa spontanea di tutti i proprietari dei terreni ricadenti in una stessa area di intervento urbanistico, ovvero applicando le disposizioni vigenti sui comparti edilizi, di cui all'art. 10 della L.R. 71/1978.

In ogni caso dovrà essere redatto un piano delle rifusioni delle particelle catastali in modo che le nuove particelle coincidano con i lotti previsti nello strumento attuativo, realizzando una equa distribuzione del diritto di edificazione fra i proprietari delle aree, sia che la loro originaria proprietà sia

interessata in tutto o in parte dagli edifici da costruire ovvero da aree da cedere al Comune per le urbanizzazioni primarie.

Nel caso di assenza di iniziativa spontanea da parte dei proprietari interessati, ovvero di una parte di essi, il Sindaco può invitare i proprietari a dichiarare entro il termine fissato nell'atto di notifica se intendono procedere da soli o riuniti in consorzio alla attuazione del Piano. Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso di proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto; i consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma il Comune procederà all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 71/78 e può indire una gara per l'edificazione dell'isolato.

Art. 57

Area minima di intervento urbanistico. Deroghe

Dietro parere favorevole della Commissione Edilizia, che si esprime in base a progetto preventivo di massima, è consentito sottoporre a piano di lottizzazione un'area inferiore rispetto a quella minima di intervento urbanistico prevista per ciascuna zona omogenea dalle presenti norme.

Tale deroga può essere autorizzata, in base a quanto detto nell'art. 2 delle presenti Norme, solo nel caso in cui il richiedente dimostri che l'area da lottizzare è servita da adeguate opere di urbanizzazione primaria esistenti ovvero si obblighi a realizzare direttamente gli allacciamenti alle opere a rete esistenti, secondo le previsioni del PRG, e sempre che la lottizzazione non sia di pregiudizio alla realizzazione dei piani di lottizzazione nella restante parte dell'isolato.

Di tale circostanza deve essere reso esplicito riconoscimento da parte della Commissione Edilizia.

E' sempre consentito proporre piani di lottizzazione estesi ad aree più grandi di quelle minime di intervento urbanistico stabilite dalle presenti Norme.

E' consentito estendere la lottizzazione ad aree aventi diversa classificazione di zona, a condizione che venga rispettata l'area minima di intervento stabilita per ciascuna zona omogenea e che non vengano operati trasferimenti di volumetrie tra una zona e l'altra.

E' sempre consentito inserire all'interno del progetto di lottizzazione, in tutto o in parte, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria di PRG.

Art.58

Modalità di attuazione dei servizi

Tutti i servizi e le attrezzature di cui ai precedenti artt. 31 e 32 possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici ovvero anche privati, (cooperative, associazioni, imprese, società). In quest'ultimo caso dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale devono essere precisati i tempi di validità della convenzione, le modalità di esecuzione delle opere ovvero i criteri di gestione del servizio.

La convenzione dovrà contenere comunque l'esplicito impegno a garantire l'uso pubblico delle attrezzature realizzate e a non alienarle senza il consenso dell'Amministrazione.

TITOLO VI NORME TRANSITORIE

Art. 59

Efficacia delle lottizzazioni, delle concessioni e delle autorizzazioni

Sono fatte salve le lottizzazioni convenzionate, le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, purchè i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio della concessione e portati a termine entro tre anni dal detto rilascio.

Art. 60

Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG e fino alla emanazione del Decreto di approvazione, il Sindaco è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L.3.12.1952, n.1902 e successive modificazioni nazionali e regionali. In forza di tali norme è obbligato a sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione che si riferiscono ad opere e manufatti contrastanti con quanto previsto per la stessa zona dal piano adottato.

Vanno invece rilasciate tutte le concessioni che si riferiscono ad opere conformi al piano vigente e non contrastanti con il PRG adottato.

Ing. SALVATORE SUCATO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Palermo
N° 2924