



COMUNE DI BAGHERIA

PROVINCIA DI PALERMO



PIANO REGOLATORE GENERALE

elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

(con le modifiche discendenti dalla Delibera di Adozione Commissariale n°74 del 09/10/2013)

tavola:

All. g

scala:

data:

PROGETTISTI

Arch. Maria Piazza

Geom. Carlo Tripoli

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Vincenzo Aiello

SUPPORTO AI PROGETTISTI ED AL R.U.P.:

Geom. Cosimo Tantillo, Geom. Giuseppe Gagliano, Geom. Tommaso Sciortino, Sig. Giovan Battista Lo Verso

visti ed approvazioni:

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – ELEMENTI E FINALITÀ DEL PIANO

Art. 1 – Elaborati del P.R.G.	pag.	5
Art. 2 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici	pag.	8
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia	pag.	8

TITOLO II - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

CAPITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE

Art. 4 - Divisione in zone del territorio comunale	pag.	11
Art. 5 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone	pag.	13
Art. 6 - Attività produttive esistenti	pag.	13

CAPITOLO III - ZONE «A» DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO

Art. 7 - Zone «A»: definizione e destinazioni d'uso ammesse	pag.	15
Art. 8 - Zona «A1»: edifici e/o complessi di valore storico artistico e monumentale con pertinenze, giardini storici e aree di contesto	pag.	15
Art. 9 - Zona «A2»: tessuti urbani di valore storico ambientale	pag.	16

CAPITOLO IV - ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 10 - Zone «B»: definizione e destinazioni d'uso ammesse	pag.	18
Art. 11 - Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata	pag.	19
Art. 12 - Zona «B2»: aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio	pag.	19
Art. 13 - Zona «B3»: aree urbane di margine di completamento	pag.	20
Art. 14 - Zona «B4»: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (Piani di lottizzazione e Piani di zona)	pag.	21
Art. 15 - Zona «B5» Zona «B5»: aree urbane di margine con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio – Zona di compensazione	pag.	22

CAPITOLO V - ZONE «C»: ESPANSIONE URBANA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 16 - Zone «C»: definizione e destinazioni d'uso ammesse	pag.	24
Art. 17 - Zona «C1»: espansione urbana con tipologia in linea e/o a schiera	pag.	25
Art. 18 - Zona «C2»: espansione urbana con tipologia edilizia case singole e/o a schiera	pag.	26
Art. 19 - Zona «C3»: espansione urbana con tipologia edilizia case singole e/o a schiera – zona di compensazione	pag.	28

CAPITOLO VI - ZONE «D» PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

COMUNE DI BAGHERIA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 20 - Zona «D»: definizione e destinazioni d'uso ammesse	pag.	30
Art. 21 - Zona «D1»: aree per attività produttive artigianali, commerciali fieristiche e distributori carburanti"	pag.	30
Art. 22 - Zona «D2»: aree per attività produttive artigianali, industriali e del pescato di Aspra	pag.	33
Art. 23 - Zona «D3»: aree per attività turistica ricettiva alberghiera	pag.	35
Art. 24 - Zona «D4»: aree per attività artigianale e di trasformazione con la possibilità di ubicare i frantoi	pag.	37
Art. 25 - Zona «D5»: aree per stalle, ricoveri ed allevamenti intensivi di animali ed attività legate alla zootecnia	pag.	39
Art. 26 - Zona «D6»: aree per industrie, già ceduta al Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale (ASI)	pag.	40
Art. 27 - Zona «Ds»: aree per attività legate alla cultura, tempo libero, a servizio dello sport, per spettacoli viandanti, parchi ludici, e camperservice	pag.	40
Art. 28 - Zona «Dcc»: aree per ricovero cani	pag.	42
Art. 29 - Zona «Dm»: area per il mercato all'aperto	pag.	43
Art. 30 - Zona «Da»: aree per attività assistenziali	pag.	44
Art. 31 - Zona «Dp»: aree per parcheggio auto e mezzi pesanti	pag.	46
Art. 32 - Zona «Di»: aree per lo stoccaggio di inerti con bonifica ambientale	pag.	46
Art. 33 - Zona «Dc»: aree per attrezz. re ricettive all'aria aperta con campeggi	pag.	49

CAPITOLO VII - ZONE «E» - AGRICOLE

Art. 34 - Zona «E»: definizione e caratteri generali degli interventi	pag.	49
Art. 35 - Edifici già esistenti in zona agricola	pag.	49
Art. 36 - Patrimonio edilizio esistente: edifici aventi valore storico, artistico o ambientale	pag.	49
Art. 37 - Criteri di intervento per gli edifici produttivi storici	pag.	49
Art. 38 - Interventi ammessi	pag.	50
Art. 39 - Attuazione degli interventi	pag.	50
Art. 40 - Concessione gratuita	pag.	50
Art. 41 - Strumenti preventivi	pag.	50
Art. 42 - Elaborati da allegare ai progetti per la richiesta di concess. Edilizia	pag.	51
Art. 43 - Zone di inedificabilità assoluta	pag.	51
Art. 44 - Distacchi	pag.	51
Art. 45 - Arredi e recinzioni	pag.	52
Art. 46 - Vegetazione	pag.	52
Art. 47 - Zona «E1» Agricola produttiva normale, in grado di sviluppare la potenzialità produttiva della zona	pag.	52
Art. 48 - Zona «E2»: boschi e fasce forestali	pag.	57

CAPITOLO VIII - ZONE «F1», «F2» ATTREZZATURE PUBBLICHE, RISERVE E PARCHI, PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

Art. 49 - Zona «F»: definizione e destinazioni d'uso ammesse	pag.	58
Art. 50 - Zona «F1» attrezzature pubbliche di interesse generale normate dal D.I. 2 aprile 1968 n.1444	pag.	59
Art. 51 - Zona «F1» attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti		

COMUNE DI BAGHERIA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

tecnologici non normati dal D.I. 2 aprile 1968 n.1444	pag.	60
Art. 52 - Zone «F2» : definizione e destinazioni d'uso ammesse	pag.	61
Art. 53 - Perequazione urbanistica: generalità	pag.	63
Art. 54 - Compensazione urbanistica: generalità	pag.	64
Art. 55 - Diritti edificatori	pag.	65
Art. 56 - Trasferimento e utilizzazione dei diritti edificatori	pag.	65
Art. 57 - Registro Comunale dei Diritti Edificatori	pag.	66
Art. 58 - Edilizia economica e popolare	pag.	66
Art. 59 - Aree per la diretta fruizione del mare vincolate dalla Lr 78/76	pag.	67
Art. 60 - Aree delle cave attive ed inattive di M.te Consona e M.te Catalfano	pag.	67
Art. 61 - Ambiti di progetto	pag.	67

**TITOLO IV - AREE SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI
DI TUTELA E SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO**

Art. 62 - Regime vincolistico	pag.	69
Art. 63 - Vincolo paesistico ex legge 431/85	pag.	69
Art. 64 - Vincolo Idrogeologico ex Regio Decreto n° 3627/23		
Art. 65 - Fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua (L.N. 08/08/85 n°431)	pag.	69
Art. 66 - Incisioni e corsi d'acqua (R.D. n°523 del 25/07/1904)	pag.	69
Art. 67 - Vincolo paesaggistico (ex L.1939, n. 1497)	pag.	70
Art. 68 - Vincolo monumentale relativo ad edifici vincolati ai sensi, della legge n. 1089/39 (Tutela delle cose di interesse artistico o storico), oggi ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42	pag.	70
Art. 69 - Vincolo relativo alle zone sottoposte a tutele specifiche (SIC, P.A.I., etc.)	pag.	72
Art. 70 - Discontinuità tettonica certa e discontinuità tettonica incerta	pag.	72
Art. 71 - Area boscata di origine artificiale (ai sensi della L. r. n. 16/96, "Riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione." modificata dalla L.r.13/99) - Zona E2	pag.	72
Art. 72 - Aree, siti archeologici, Zone di interesse archeologico e fasce di rispetto	pag.	72
Art. 73 - Vincolo sismico, istituito con D.M. del 10.03.1969, su tutto il territorio comunale	pag.	73
Art. 74 - Fascia di rispetto cimiteriale, ex R.D. n. 1265/34	pag.	73
Art. 75 - Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione, ex art.46 l.r. 27/86	pag.	73
Art. 76 - Fascia di rispetto della linea ferroviaria, ex Art. 49 D.P.R. 753/1980	pag.	73
Art. 77 - Usi civici	pag.	73
Art. 78 - Trazzere demaniali (Demanio Armentizio)	pag.	74
Art. 79- Vincolo di rispetto stradale della viabilità urbana ed extra urbana, D.L. 20/04/92 n. 285, D.L. 10/09/93 n. 360 e D.P.R. 16/12/92 n. 495 (nuovo Codice della strada)	pag.	76

TITOLO IV - NORME GENERALI E FINALI

Art. 80 - Decoro dell'ambiente	pag.	77
Art. 81 - Tutela e sviluppo del verde	pag.	77
Art. 82 - Rilascio di concessione in deroga	pag.	77
SCHEMA Titolo Edificatorio	pag.	77

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - ELEMENTI E FINALITÀ DEL PIANO

Art. 1 - Elaborati del Prg

Sono elementi costitutivi del Piano regolatore generale (Prg), oltre alle presenti «Norme tecniche di attuazione», i seguenti elaborati:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO

1.	A	Relazione Generale - Stato di fatto e progetto;	
2.	A1	Inquadramento territoriale: DS-USL-CC-ASI-AM	Rapp. 1/500.000;
3.	A2	Inquadramento territoriale: Trasporti e Servizi	Rapp. 1/250.000;
4.	A3	Inquadramento territoriale e linee di progetto	Rapp. 1/25.000;
5.	B1.1	Planimetria dello stato di fatto - Viabilità	Rapp. 1/10.000;
6.	B1.2	Planimetria dello stato di fatto - Vincoli	Rapp. 1/10.000;
7.	<i>n. 13 Tavole dalla B2.1 Sud alla B2.7 Sud</i>	Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale	
19.			Rapp. 1/2.000;

DATI STATISTICO DEMOGRAFICI E SEZIONI CENSUARIE

20.	B3.1.1	Dati statistico demografici delle sezioni censuarie, ambiti territoriali e sistemi;	
21.	B3.1.2	Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali e sistemi	Rapp. 1/5.000;
22.	B3.2	Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali Distribuzione territoriale della popolazione e dei vani	Rapp. 1/10.000;
23.	B3.3	Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali. Rapporti di copertura e densità edilizia	Rapp. 1/10.000;

PLANIMETRIE DI PROGETTO

24.	C1	Planimetria di progetto del territorio comunale	Rapp. 1/10.000;
25.	<i>n. 13 Tavole dalla C2.1 Sud alla C2.7 Sud</i>	Planimetria di progetto del territorio comunale	
37.			Rapp. 1/2.000;
38.	C3	Visualizzazione dei vincoli territoriali	Rapp. 1/10.000;
39.	C.4.1	I Servizi e le attrezzature esistenti	Rapp. 1:5.000;
40.	C.4.2	I Servizi e le attrezzature di previsione	Rapp. 1:5.000;
41.	C.4.3	Dimensionamento del Piano	

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO – ANALISI E PROGETTO

42.	CsA.R.	Relazione illustrativa dell'analisi e del progetto	
43.	CsA.1	Planimetria delle fasi di sviluppo del centro urbano	Rapp. 1/5.000;
44.	CsA.2	Planimetria indicante gli ambiti morfologico funzionali	Rapp. 1/5.000;
45.	CsA.3.a	Analisi Unità edilizie - Consistenza	Rapp. 1/1.000;
46.	CsA.3.b	Analisi Unità edilizie - Consistenza	Rapp. 1/1.000;
47.	CsA.3.c	Analisi Unità edilizie - Consistenza	Rapp. 1/1.000;
48.	CsA.3.d	Analisi Unità edilizie - Consistenza	Rapp. 1/1.000;

COMUNE DI BAGHERIA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

49.	CsA.3.e	Analisi Unità edilizie - Consistenza	Rapp.	1/1.000;
50.	CsA.4.a	Analisi Unità edilizie – Stato fisico	Rapp.	1/1.000;
51.	CsA.4.b	Analisi Unità edilizie – Stato fisico	Rapp.	1/1.000;
52.	CsA.4.c	Analisi Unità edilizie – Stato fisico	Rapp.	1/1.000;
53.	CsA.4.d	Analisi Unità edilizie – Stato fisico	Rapp.	1/1.000;
54.	CsA.4.e	Analisi Unità edilizie – Stato fisico	Rapp.	1/1.000;
55.	CsA.5.a	Analisi Unità edilizie – Stato d’uso	Rapp.	1/1.000;
56.	CsA.5.b	Analisi Unità edilizie – Stato d’uso	Rapp.	1/1.000;
57.	CsA.5.c	Analisi Unità edilizie – Stato d’uso	Rapp.	1/1.000;
58.	CsA.5.d	Analisi Unità edilizie – Stato d’uso	Rapp.	1/1.000;
59.	CsA.5.e	Analisi Unità edilizie – Stato d’uso	Rapp.	1/1.000;
60.	CsA.6.a	Analisi Unità edilizie – Tipologia	Rapp.	1/1.000;
61.	CsA.6.b	Analisi Unità edilizie – Tipologia	Rapp.	1/1.000;
62.	CsA.6.c	Analisi Unità edilizie – Tipologia	Rapp.	1/1.000;
63.	CsA.6.d	Analisi Unità edilizie – Tipologia	Rapp.	1/1.000;
64.	CsA.6.e	Analisi Unità edilizie – Tipologia	Rapp.	1/1.000;
65.	CsA.7.a	Analisi Unità edilizie – Uso piani terra	Rapp.	1/1.000;
66.	CsA.7.b	Analisi Unità edilizie – Uso piani terra	Rapp.	1/1.000;
67.	CsA.7.c	Analisi Unità edilizie – Uso piani terra	Rapp.	1/1.000;
68.	CsA.7.d	Analisi Unità edilizie – Uso piani terra	Rapp.	1/1.000;
69.	CsA.7.e	Analisi Unità edilizie – Uso piani terra	Rapp.	1/1.000;
70.	CsA.8.a	Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico	Rapp.	1/2.000;
71.	CsA.8.b	Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico	Rapp.	1/2.000;
72.	CsA.8.c	Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico	Rapp.	1/10.000;
73.	CsA.9.a	Ridisegno della planimetria catastale	Rapp.	1/2.000;
74.	CsA.9.b	Ridisegno della planimetria catastale	Rapp.	1/2.000;
75.	CsA.10.a	Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG	Rapp.	1/2.000;
76.	CsA.10.b	Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG	Rapp.	1/2.000;
77.	CsA.11.a	Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani	Rapp.	1/2.000;
78.	CsA.11.b	Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani	Rapp.	1/2.000;
79.	CsP.1.a	Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali	Rapp.	1/2.000;
80.	CsP.1.b	Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali	Rapp.	1/2.000;
81.	CsP.2.a	Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili	Rapp.	1/1.000;
82.	CsP.2.b	Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili	Rapp.	1/1.000;
83.	CsP.2.c	Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili	Rapp.	1/1.000;
84.	CsP.2.d	Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili	Rapp.	1/1.000;
85.	CsP.2.e	Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili	Rapp.	1/1.000;
86.	CsP.3	Esemplificazione delle categorie di intervento sulle tipologie edilizie storiche;		
87.	Cs. Nta	Norme tecniche di attuazione;		

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ASPRA – ZONA D2

88.	PpA.1	Inquadramento territoriale – stato di fatto		
89.	PpA.2	Inquadramento urbanistico	Rapp.	1:2000;
90.	PpA.3.a	Planimetria di progetto	Rapp.	1:1.000;
91.	PpA.3.b.1	Planimetria e piano di esproprio	Rapp.	1:1.000;
92.	PpA.3.b.2	Piano particellare di esproprio		
93.	PpA.3.c	Planimetria schema impianto antincendio	Rapp.	1:1.000;
94.	PpA.3.d	Planimetria schema impianto fognario	Rapp.	1:1.000;
95.	PpA.3.e	Planimetria impianto elettrico di pubblica illuminazione	Rapp.	1:1.000;
96.	PpA.3.f	Planimetria schema impianto idrico	Rapp.	1:1.000;

COMUNE DI BAGHERIA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

97.	PpA.3.g	Profili
98.	PpA.R.	Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione
99.	PpA.S.	Relazione di Stima dell'intervento
100.	PpA.T.	Documentazione fotografica
101.	PpA.U	Studio Geologico

**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE,
COMMERCIALI E FIERISTICHE IN CONTRADA MONACO – ZONA DI**

102.	PpM.1	Inquadramento territoriale – stato di fatto	
103.	PpM.2	Inquadramento urbanistico	Rapp. 1:2000;
104.	PpM.3.a	Planimetria di progetto	Rapp. 1:2.000;
105.	PpM.3.b	Planimetria e piano di esproprio	Rapp. 1:2.000;
106.	PpM.3.c	Planimetria schema impianto idrico e antincendio	Rapp. 1:2.000;
107.	PpM.3.d	Planimetria schema impianto fognario	Rapp. 1:2.000;
108.	PpM.3.e	Planimetria impianto elettrico di pubblica illuminazione	Rapp. 1:2.000;
109.	PpM.3.f	Planimetria schema della viabilità e delle aree a parcheggio	Rapp. 1:2.000;
110.	PpM.3.g	Planimetria schema del verde pubblico	Rapp. 1:2.000;
111.	PpM.3.h	Profili;	
112.	PpM.R.	Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione;	
113.	PpM.S.	Relazione di Stima dell'intervento;	
114.		Studio Geologico;	
115.		Carta Geologica e litotecnica	Rapp. 1:2.000;
116.		Carta Geomorfologica e idrogeologica	Rapp. 1:2.000;
117.		Carta delle pericolosità geologiche e delle zone a maggiore Pericolosità sismica locale	Rapp. 1:2.000;
118.		Sezioni geologiche esplicative	Rapp. 1:1.000;

ALLEGATI

119.	a.	Storia urbanistica della città e indagine sui beni monumentali;
120.	b.	Indagine sugli edifici storici e artistici – Schede;
121.	c.	Schede dei servizi e delle attrezzature – Stato di fatto;
122.	d.	Analisi demografica – Previsioni della popolazione;
123.	e.	Analisi abitativa territoriale;
124.	f.	Attività produttive – Analisi e progetto;
125.	g.	Norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
126.	h.	Norme tecniche e regolamento di urbanistica commerciale;
127.	i.	Regolamento Edilizio.

Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata.

Al Prg sono allegati i seguenti elaborati:

- Studio geologico, comprendente la relazione geologica delle zone soggette a pianificazione con annessi grafici e planimetrie (elaborazione a cura di Dott.re geologo, Giuseppe Greco e Dott.re geologo Francesco Zacco, incaricati all'uopo dall'Amministrazione comunale);

- Studio agricolo forestale, comprendente relazione tecnica e planimetrie (elaborazione a cura di Dott.re Agronomo, Guido Bissanti, aggiornato dal Dott. Agronomo comunale Sorci Giovanni, incaricati all'uopo dall'Amministrazione comunale);

Ai sensi dell'art. 2 della Legge regionale 27/12/1978 n. 71 e sue successive modifiche ed integrazioni fanno inoltre parte integrante del Prg gli elaborati dei piani particolareggiati per le

attività produttive, di recupero per il centro storico che costituiscono prescrizioni esecutive per il primo decennio di attuazione del Prg, è altresì allegato il regolamento dell'urbanistica commerciale.

Art. 2 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici

Ai sensi della Legge nazionale (Ln) 17/8/1942 n. 1150, della Ln 28/1/1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni nonché della Legge regionale (Lr) 27/12/1978 n. 71 e sue successive modifiche ed integrazioni, la disciplina del Prg si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle seguenti norme e le indicazioni dei grafici elencati nell'articolo precedente.

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica, le opere di urbanizzazione, l'edificazione dei nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e sopraelevazioni, le ristrutturazioni e trasformazioni, i cambiamenti di destinazione d'uso, la realizzazione dei servizi ed impianti, l'apertura e la coltivazione di cave e qualunque altra opera o iniziativa che comunque comporti mutamento dello stato fisico dell'ambiente del territorio comunale.

Per quanto attiene le definizioni degli interventi di trasformazione urbana ed edile si rimanda alla Parte Prima, Disposizioni Generali, TITOLO III, del Regolamento Edilizio, allegato "i" al PRG, avente per oggetto "Atti dovuti e procedure amministrative", per quanto attiene, invece, le definizioni e indici urbanistici ed edilizi si rimanda alla Parte Seconda, Disciplina della Fabbricazione, TITOLO I, dello stesso regolamento edilizio, avente per oggetto "Disciplina generale dell'attività edificatoria"

Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (compreso il cambiamento di destinazione d'uso) prevista dal Prg e dai Piani particolareggiati, partecipa, nei casi stabiliti dalla legge, agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, da parte del *Capo Settore Responsabile*, di concessione o autorizzazione, ai sensi della legislazione vigente.

Le sole previsioni del Prg non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

In tutto il territorio comunale, quando non sono prescritti Piani attuativi, Piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia, salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione rilasciata dal Capo Settore Responsabile e la comunicazione trasmessa agli uffici competenti.

Gli interventi edilizi da attuarsi per intervento indiretto sono soggetti a piano di lottizzazione, perequazione e compensazione urbanistica

1) Deve considerarsi lottizzazione di terreno a scopo edilizio, qualsiasi iniziativa edilizia che ponga in essere la costruzione di edifici e la predisposizione di opere di urbanizzazione ed attrezzature e servizi, in una zona che ne sia priva, al fine di creare un nuovo aggregato funzionalmente autonomo, almeno per le esigenze primarie, ma integrato morfologicamente, socialmente e funzionalmente ai tessuti urbani limitrofi (se esistenti), e al paesaggio naturale circostante.

La lottizzazione di un area non è da intendersi come mero frazionamento, bensì come intervento edilizio-urbanistico sui terreni interessati, per i quali dovrà risolversi sia il problema degli insediamenti che quello delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il piano di lottizzazione ha natura di strumento urbanistico di attuazione del P.R.G.

Sono pertanto da evitare gli interventi lottizzatori che interessino superfici di limitata estensione (per la dimensione minima delle aree da lottizzare vedi N.T.A.).

La caratteristica delle lottizzazioni a scopo edilizio non discende dall'esecuzione contemporanea di tutti i manufatti che dovranno sorgere sul suolo in questione ma, principalmente dal disegno complessivo dell'insediamento, del quale dovranno costituire parte integrante sia gli edifici residenziali che gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo e pubblico, al fine di creare un insieme armonico al suo interno e nel rapporto con il tessuto urbano circostante.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione delle lottizzazioni, laddove consentita e/o prescritta dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Capo Settore Responsabile ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB. CC. AA. e del Genio Civile se dovuti. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità delle opere al progetto di lottizzazione presentato e sulla rispondenza, delle opere eseguite, al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Capo Settore Responsabile diffida dall'iniziare o continuare i lavori rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge. (In merito alle procedure e gli elaborati vedi articolo 46 del presente regolamento).

2) Deve considerarsi perequazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, fermo restando che in caso di pubblica utilità il Comune può sempre avviare il procedimento espropriativo, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

Il piano di perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg .

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione della perequazione in sito, laddove consentita dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Capo Settore Responsabile ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB. CC. AA. e del Genio Civile se dovuti.

Nel caso di trasferimento di tale diritto su altra area di proprietà l'attuazione è consentita per intervento diretto nelle zone B e nelle zone C se già assistite da strumento attuativo.

3) Deve considerarsi compensazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, fermo restando che in caso di pubblica utilità il Comune può sempre avviare il procedimento espropriativo, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente

COMUNE DI BAGHERIA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

l'intera area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio un diritto edificatorio da spendere in un comparto definito dal Prg, ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

Il piano di compensazione nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg .

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione della compensazione, laddove prescritta dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Capo Settore Responsabile ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB. CC. AA. e del Genio Civile se dovuti.

Nel caso di trasferimento di tale diritto su altra area di proprietà l'attuazione è consentita per intervento diretto nelle zone B e nelle zone C se già assistite da strumento attuativo.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

CAPITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE

Art. 4 - Divisione in zone del territorio comunale

Ai sensi della legislazione vigente il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

ZONE A: parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le parti circostanti, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi e/o complessi che abbiano caratteristiche di particolare interesse storico, artistico, ambientale e architettonico:

A1 edifici e/o complessi di valore storico artistico e monumentale con pertinenze, giardini storici e aree di contesto;

A2 tessuti urbani di valore storico ambientale.

ZONE B: comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con l'esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A:

B1 Aree di completamento;

B2 Aree urbane con sotto utilizzazioni delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio;

B3 Aree urbane di margine di completamento;

B4 Aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti, piani di lottizzazione e piani di zona;

B5 Aree urbane di margine con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio – Zona di compensazione;

ZONE C: comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali:

C1 espansione urbana con tipologia in linea e/o a schiera;

C2 espansione urbana con tipologia edilizia case singole e/o a schiera;

C3 espansione urbana con tipologia edilizia case singole e/o a schiera – zona di compensazione;

ZONE D: comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali, alla lavorazione e trasformazione di prodotti e alle attività commerciali e turistiche, anche già occupate da impianti e attrezzature esistenti da mantenere e/o riconvertire:

D1 "Aree per attività produttive commerciali, fieristiche, artigianali e distributori carburanti";

D2 "Aree per attività produttive artigianali, industriali e del pescato di Aspra";

D3 "Aree per attività turistica ricettiva alberghiera";

D4 "Aree per attività artigianale, di trasformazione prodotti, con la possibilità di ubicare i frantoi";

D5 "Aree per stalle, ricoveri ed allevamenti intensivi di animali ed attività legate alla zootecnia";

D6 "Aree per industrie", già ceduta al Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale (ASI);
Inoltre sono state classificate come zone D alcuni servizi pubblici a conduzione dei privati
come di seguito elencati:

- Ds "Aree per attività legate alla cultura, tempo libero, a servizio dello sport, per spettacoli viandanti, parchi ludici, e camperservice",
- Dcc "Aree per ricovero cani";
- Dm "Area per il mercato aperto settimanale";
- Da "Aree per attività assistenziali";
- Dp "Aree per parcheggio auto e mezzi pesanti";
- Di "Aree per lo stoccaggio di inerti con bonifica ambientale";
- Dc "Aree per attrezzature ricettive all'aria aperta con campeggi";

ZONE E: comprendono le aree destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale:

- E1 parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- E2 boschi e fasce forestali;

ZONE F1 (non soggette a perequazione e/o compensazione):

Comprendono le parti di territorio destinate a servizi ed attrezzature d'uso pubblico, a impianti pubblici e privati di interesse generale intercomunale ed urbano:

Attrezzature pubbliche di interesse generale normate dal D.I.1444/ '68

- Is attrezzature per l'istruzione superiore (1,5mq/ab - D.I. 1444/ '68 Istituti universitari esclusi)
- H attrezzature sanitarie e ospedaliere (1 mq/ab - D.I. 1444/ '68)
- PP parchi pubblici e/o di uso pubblico urbani e territoriali;

Attrezzature pubbliche di interesse generale non normate dal D.I. 1444/ '68

- FA attrezzature per la cultura e la formazione;
- FB attrezzature dello stato e di presidio territoriale;
- FC attrezzature per impianti e stazione ferroviaria;
- FD mercato ortofrutticolo;
- FE impianti tecnologici;
- FF cimitero;
- FG per la cultura sport e tempo libero;

ZONE F2 (soggette a perequazione e/o compensazione)

Comprendono le Attrezzature pubbliche di interesse collettivo, di interesse comune, gli spazi pubblici destinati a parco per il gioco e lo sport, le aree per parcheggi. (normate dal D.I. 1444/68):

Attrezzature pubbliche di interesse collettivo - aree per l'istruzione (D.I. 2 aprile nr. 1444):

- An asili nido;
- Am scuole materne;
- Ie scuole elementari;
- Sm scuole medie.

Attrezzature pubbliche di interesse collettivo - aree per attrezzature di interesse comune (D.I.2 aprile nr. 1444):

- Ch attrezzature religiose (parrocchie);
- Cu attrezzature amministrative;
- Ca attrezzature sociali e assistenziali;
- Cc attrezzature culturali;
- Cs attrezzature sanitarie;
- Ct attrezzature per la tutela ambientale stalle sociali e canile comunale (*dove è prevista anche l'ubicazione di un cimitero per cani*).

Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport, aree per parcheggi (D.I. 2 aprile nr. 1444):

- Vp verde urbano attrezzato a parco;
- Vs verde attrezzato per lo sport;
- P aree per parcheggi.

Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono da intendersi come minimi (superficie del lotto e superficie riservata agli spazi pubblici) o come massimi non superabili (altezza, indici fondiari ed edilizi di edificabilità, superficie coperta, rapporto di copertura, indice di utilizzazione fondiaria ed edilizia).

Art. 5 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ecc., anche privati, di carattere urbano.

Art. 6 - Attività produttive esistenti

Il piano, tra le sue finalità, ha anche l'obiettivo della salvaguardia delle attività produttive esistenti, fatto salvo il rispetto delle leggi regolanti la materia specifica per ogni attività di carattere produttivo localizzata sul territorio, pertanto, tutte le attività produttive esistenti possono conservare la loro destinazione d'uso a prescindere dalla destinazione di zona visualizzata nelle tavole di piano.

A dismissione dell'attività esistente subentra la destinazione di zona omogenea.

Nelle more che tale condizione si verifichi e ai fini di eventuali finanziamenti pubblici e d'incentivazione delle attività produttive medesime la zona è "attività produttiva" ai fini del rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

COMUNE DI BAGHERIA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

CAPITOLO III - ZONE «A» DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO

Art. 7 - Zone «A»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le Zone A (A1, A2) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi e/o complessi che abbiano caratteristiche di particolare interesse storico, artistico, ambientale e architettonico.

Sono soggette ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, come meglio disciplinati nelle norme tecniche generali del piano particolareggiato di recupero (Tavole CS del PRG), parte integrante del piano regolatore generale.

Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralità urbana e della loro adeguata diversificazione è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- quelle esistenti con le superfici esistenti;
- residenze senza limiti di superficie;
- attività commerciali di vendita al dettaglio, così come regolamentate dalla normativa commerciale (All. "h") parte integrante del P.R.G.;
- uffici pubblici e servizi pubblici (Pronto Soccorso, Commissariato P.S., Stazioni C.C., Uffici P.T.), massimo mq. 300;
- uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche), massimo mq. 300;
- studi professionali, massimo mq. 200;
- alberghi e ricezione turistica, massimo posti letto 80 e centri congressuali;
- botteghe artigianali non nocive e/o moleste, massimo mq. 200;
- servizi privati (scuole, case di cura, palestre, ecc.), massimo mq. 500;
- attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni), massimo mq. 500;
- attività per lo spettacolo (cinema, teatri, sale concerto), massimo 500 spettatori;
- eventuali accorpamenti di superficie con la stessa destinazione d'uso non potranno eccedere i limiti sopra riportati.

Art. 8 - Zona «A1»: edifici e/o complessi di valore storico artistico e monumentale con pertinenze, giardini storici e aree di contesto

Comprende gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o di particolare pregio architettonico e ambientale sia inseriti nel tessuto urbano che in zone agricole e vi prevalgono i caratteri del barocco siciliano e dell'architettura del sei-settecento con particolari connotazioni derivanti della fioritura di questo stile nelle tipologie della villa gentilizia.

Comprende altresì le aree di pertinenza, i giardini storici e le aree di contesto che costituiscono imprescindibile unità ambientale e paesaggistica dei complessi edilizi di cui al precedente comma.

E' consentita la manutenzione ordinaria e il restauro e risanamento conservativo e gli

interventi si attuano attraverso autorizzazione riferita alle singole unità edilizie.

Sono ammesse solo destinazioni d'uso per alberghi, ricezione turistica, centri congressuali, attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni), compatibili con la tipologia edilizia esistente e con l'intervento di restauro e risanamento conservativo, secondo i criteri di cui al superiore art. 6 e con le limitazioni ivi contenute.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

E' fatto divieto assoluto di edificazione nelle aree di pertinenza, nei giardini storici e nelle aree di contesto degli edifici monumentali e di valore storico artistico e per le costruzioni ivi ricadenti, ove regolarmente realizzate, viene fatto divieto assoluto di aumento dell'attuale cubatura, *sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro e risanamento conservativo*, ed *inoltre potrà essere prescritta* la rimozione di quelle parti che, previo sopralluogo della competente Soprintendenza, saranno ritenute incongrue.

Gli interventi che interessano le aree di pertinenza, i giardini storici e le aree di contesto sono subordinati ad un programma generale ed unitario condotto per iniziativa pubblica e/o privata esteso all'intera area di contesto subordinato al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

Art. 9 - Zona «A2»: tessuti urbani di valore storico ambientale

Comprende il sito del tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi di cui al precedente art. 7, comprese le zone circostanti.

La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è definita dalla forma insediativa storica di origine sette-ottocentesca; i caratteri diffusi di una edilizia minore di origine agricola e commerciale definiscono la forma degli edifici storici residui che ancora non hanno subito forti manomissioni.

Ampie e profonde trasformazioni interessano il tessuto edilizio che ha mutato sullo stesso posto altezze tipologie e forme.

Il Prg si attua attraverso Piano particolareggiato che è parte integrante del P.R.G., finalizzato al recupero ed alla riqualificazione del rapporto tra monumento e tessuto, anche attraverso interventi volti alla qualità del decoro urbano.

Sono consentiti gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, come meglio disciplinati per ogni singola unità edilizia nelle norme tecniche generali del piano particolareggiato di recupero (Tavole CS del PRG), parte integrante del piano regolatore generale.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui al superiore art. 6 e nel rispetto delle seguenti limitazioni, in conformità della normativa di pianificazione commerciale (All. "h" del PRG):

"Potranno realizzarsi medie strutture di vendita e potranno consentirsi deroghe, previa monetizzazione, relativamente alle superfici da asservire a parcheggio, per le medie strutture di vendita.

All'interno delle zone "A2" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 500, sono altresì consentiti studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 200 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono altresì consentite nei piani superiori degli edifici, fermo restando il suddetto limite massimo di mq 500, nel rispetto

COMUNE DI BAGHERIA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale."

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del Dlgs n. 28 del 3 marzo 2011, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 dello stesso decreto.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui al sopra citato Allegato 3 sono ridotte del 50 per cento.

CAPITOLO IV - ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 10 - Zone «B»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, così come regolamentate dalla normativa commerciale (All. "h") parte integrante del P.R.G.;
- attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 350;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con superficie utile non superiore a mq. 500 e con l'esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena;
- attività artigianali di servizio, con superficie utile non superiore a mq. 350, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;
- depositi e magazzini.

Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone.

Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona.

E' permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie.

Nella frazione di Aspra è consentito l'intervento diretto, anche ai sensi della art. 39 della Lr del 31 marzo 1972 n. 19 e successive modificazioni.

Sono consentiti interventi di ampliamento e/o sopraelevazioni, secondo i criteri e le limitazioni prescritti dalla L.R. n. 6 del 23.03.2010 (c.d. Piano casa) e ss.mm.ii. (art. 11, comma 130, Lr. 26 del 09.05.2012)

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del Dlgs n. 28 del 3 marzo 2011, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 dello stesso decreto.

Art. 11 - Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata

Comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo If = 5 mc/mq
- altezza massima Hm = 11 m.
- distacco dai confini = 5 ml,

salvo i casi di costruzioni in aderenza.

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Art. 12 - Zona «B2»: aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio

Comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatasi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata,

oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo $I_f = 4$ mc/mq
- altezza massima $H_m = 11$ m.
- distacco dai confini $= 5$ ml,

salvo i casi di costruzioni in aderenza.

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trasciversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B2" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Art. 13 - Zona «B3»: aree urbane di margine di completamento

Comprende aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata con isolati di forma irregolare a volte non ancora completamente edificati, includenti edilizia moderna anche con quattro elevazioni fuori terra.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione

edilizia. di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo If = 3 mc/mq
- altezza massima Hm = 10 m.
- distacco dai confini = 5 ml,

salvo i casi di costruzioni in aderenza.

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B3" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Art. 14 - Zona «B4»: aree urbane di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (Piani di lottizzazione e Piani di zona)

Comprende le aree urbane parzialmente edificate di recente formazione con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia con caratteri e tipologia eterogenea prevalentemente definita da Piani di Lottizzazione (P. di L.) parzialmente realizzati ed operanti; comprende inoltre aree urbane edificate e/o in corso di edificazione del centro urbano definite da Piani di Zona (P. di Z.) per l'edilizia economica e popolare di recente formazione, completati o ancora operanti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia. e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di L. e P. di Z. operanti, e nel rispetto delle indicazioni

delle norme antisismiche.

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B4" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Art. 15 - Zona «B5»: aree urbane di margine con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio – Zona di compensazione

Comprende le aree parzialmente edificate di recente formazione con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, inserite all'interno del comparto di compensazione in Contrada Incorvino.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- | | | | | |
|----------------------------|----|---|-----|-------|
| - indice fondiario massimo | If | = | 1,5 | mc/mq |
| - altezza massima | Hm | = | 10 | m. |
| - distacco dai confini | | = | 5 | ml, |

salvo i casi di costruzioni in aderenza.

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n.

26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trasciversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B5" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

CAPITOLO V - ZONE «C»: ESPANSIONE URBANA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 16 - Zone «C»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone C sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, così come regolamentate dalla normativa commerciale (All. "h") parte integrante del P.R.G.;
- attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 350;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con superficie non superiore ai 500 mq, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena;
- attività artigianali di servizio con superficie non superiore ai 350 mq, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;
- depositi e magazzini.

Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone.

Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine.

Sono consentiti interventi di ampliamento e/o sopraelevazioni, secondo i criteri e le limitazioni prescritti dalla L.R. n. 6 del 23.03.2010 (c.d. Piano casa) e ss.mm.ii. (art. 11, comma 130, Lr. 26 del 09.05.2012)

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del Dlgs n. 28 del 3 marzo 2011, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 dello stesso decreto.

Si attuano attraverso piani di lottizzazione convenzionati le aree ricadenti in zona C1 e C2. Il relativo schema di convenzione, che sarà approvato unitamente al piano di lottizzazione, dovrà contenere tutti gli obblighi, termini di validità, modalità di attuazione, cessioni delle aree e collaudo delle opere di urbanizzazione, conformemente a quanto prescritto dall'art. 14 della L.r. 71/78.

L'Amministrazione Comunale potrà approvare uno schema di convenzione tipo con deliberazione del Consiglio Comunale da adottarsi in tutti i casi di lottizzazione delle zone C1 e C2.

Il Prg individua anche le zone C3 all'interno del comparto di compensazione, visualizzato nelle tavole di piano, destinate ad accogliere l'attuazione dei titoli edificatori, discendenti dalla

cessione gratuita al comune delle aree classificate dallo strumento urbanistico ad attrezzature F2, normate dal D.I. n. 1444/68, e meglio individuate nelle Tavole C2 e C4.

Tale zona si attua attraverso piani di lottizzazione (compensazione) convenzionati secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme. Il relativo schema di convenzione, che sarà approvato unitamente al piano di lottizzazione, dovrà contenere, oltre che tutti gli obblighi previsti per le zone C1 e C2, l'impegno da parte del proprietario dell'area alla cessione gratuita in favore del titolare del diritto edificatorio (compensatario) della quota parte pari al 38% della stessa a scopo edificatorio, nonché l'impegno dei soggetti interessati (proprietario e compensatario) ad eseguire le opere di urbanizzazione, previa idonea garanzia.

L'Amministrazione Comunale potrà approvare uno schema di convenzione tipo con deliberazione del Consiglio Comunale da adottarsi in tutti i casi di lottizzazione (compensazione) delle zone C3.

In particolare si definisce titolo edificatorio il diritto conferito dal Comune ad un soggetto ad edificare su area di proprietà o all'interno del comparto di compensazione visualizzato nelle tavole del Prg in cambio dell'avvenuta cessione gratuita da parte del soggetto stesso in favore del Comune di aree destinate a servizi e attrezzature di piano soggette a perequazione e/o compensazione, come stabilito dalle presenti norme e dal regolamento edilizio. Il titolo edificatorio rilasciato dal Comune è soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo ed è trasferibile a terzi.

I diritti edificatori, generati dalla perequazione urbanistica e dalle compensazione urbanistica, saranno repertoriati in un <<registro comunale>> appositamente istituito, per il rilascio dei certificati attestanti attribuzione dei relativi diritti edificatori.

Art. 17 - Zona «C1»: espansione urbana con tipologia in linea e/o a schiera;

Comprende parti del territorio comunale confinanti con la città consolidata e/o in parte inclusa in essa, parzialmente già interessate dal fenomeno insediativo e territori agricoli di ridotto valore produttivo ed è destinata all'espansione dell'edilizia prevalentemente residenziale.

Il Prg si attua per intervento indiretto con singoli piani di Lottizzazione convenzionati su area avente superficie minima di seguito riportata.

Le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) sono determinate in misura non inferiore ai 18 mq. per 100 mc. di volume edificabile ai fini della soddisfazione degli standards del D.I. 1444/'68.

Le zone C1 si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale massima $I_t = 1,5 \text{ mc./mq.}$
- altezza massima: $H_m = 10,00 \text{ m.}$
- distacco dai confini $= 5 \text{ ml,}$
salvo i casi di costruzioni in aderenza;
- superficie minima lottizzabile $= 600 \text{ mq;}$
- arretramento fronti su strada $= \text{nel rispetto del codice della strada}$

Le aree pubbliche e di uso pubblico, ai fini del soddisfacimento degli standards del D.I. 1444/'68, quantificate nella misura di 18 mq per 100 mc di volume edificabile, saranno destinate per mq. 4,5 a verde pubblico e mq 2,5 a parcheggio pubblico, per opere di urbanizzazione primaria, che saranno urbanizzate e cedute gratuitamente al Comune, e per mq. 4,50 a verde pubblico, mq. 4,50 ad attrezzature scolastiche e mq. 2,00 ad attrezzature di interesse sociale, per opere di urbanizzazione secondaria, che saranno cedute senza opere.

In presenza di piccole superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, sarà valutata caso per caso, su proposta del Capo Settore Responsabile, la possibilità di destinare le stesse per

opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

In tal caso la ditta, in sede di approvazione del piano attuativo, potrà essere autorizzata ad eseguire direttamente i lavori delle opere di urbanizzazioni aggiuntive a scomputo totale o parziale degli oneri di concessione dovuti, nei limiti e con le procedure previste dall'art. 45 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Nell'ambito delle Zone C1 il 50% del volume realizzabile deve essere destinata ad edilizia residenziale, avente le caratteristiche di edilizia economica e popolare, convenzionata, agevolata e/o sovvenzionata

E' consentita la utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune di tipo commerciale ed artigianato di servizio.

All'interno della zona "C1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Art. 18 - Zona «C2»: espansione urbana con tipologia edilizia case singole e/o a schiera.

Comprende parti del territorio comunale confinanti con la città consolidata, parzialmente interessata dal fenomeno insediativo e territori agricoli di ridotto valore produttivo ed è destinata all'espansione dell'edilizia residenziale composta da case **single e/o a schiera**.

Il Prg si attua per intervento indiretto con singoli piani di Lottizzazione convenzionati su area avente superficie minima di seguito riportata.

Le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) sono determinate in misura non inferiore ai 18 mq. per 100 mc. di volume edificabile ai fini della soddisfazione degli standards del D.I. 1444/'68.

Le zone C2 si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale massima $I_t = 0,75$ mc./mq.
- altezza massima: $H_m = 7,20$ m.

COMUNE DI BAGHERIA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- distacco dai confini = 5 ml,
salvo i casi di costruzioni in aderenza;
- superficie minima lottizzabile = 1.000 mq;
- arretramento fronti su strada = nel rispetto del codice della strada

Le aree pubbliche e di uso pubblico, ai fini del soddisfacimento degli standards del D.I. 1444/'68, quantificate nella misura di 18 mq per 100 mc di volume edificabile, saranno destinate per mq. 4,5 a verde pubblico e mq 2,5 a parcheggio pubblico, per opere di urbanizzazione primaria, che saranno urbanizzate e cedute gratuitamente al Comune, e per mq. 4,50 a verde pubblico, mq. 4,50 ad attrezzature scolastiche e mq. 2,00 ad attrezzature di interesse sociale, per opere di urbanizzazione secondaria, che saranno cedute senza opere.

In presenza di piccole superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, sarà valutata caso per caso, su proposta del Capo Settore Responsabile, la possibilità di destinare le stesse per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

In tal caso la ditta, in sede di approvazione del piano attuativo, potrà essere autorizzata ad eseguire direttamente i lavori delle opere di urbanizzazioni aggiuntive a scomputo totale o parziale degli oneri di concessione dovuti, nei limiti e con le procedure previste dall'art. 45 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trasciversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Nell'ambito delle Zone C2 il 50% del volume realizzabile deve essere destinata ad edilizia residenziale, avente le caratteristiche di edilizia economica e popolare, convenzionata, agevolata e/o sovvenzionata

E' consentita la utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune di tipo commerciale ed artigianato di servizio.

All'interno della zona "C2" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Art. 19 - Zona «C3»: espansione urbana con tipologia edilizia case singole e/o a schiera – zona di compensazione.

Comprende le aree libere inserite in un contesto parzialmente edificato di recente formazione con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, inserite all'interno del comparto di compensazione in Contrada Incorvino.

Il Prg si attua per intervento indiretto con piani di lottizzazione (compensazione) convenzionati da redigersi solo in presenza di un soggetto compensatario, titolare di un diritto edificatorio, discendente dalla cessione gratuita in favore del Comune di aree destinate a servizi e attrezzature di piano soggette a perequazione e/o compensazione, come stabilito dalle presenti norme e dal regolamento edilizio.

Il piano di compensazione deve essere redatto congiuntamente tra il proprietario dell'area oggetto dell'intervento e il titolare del diritto edificatorio, secondo i seguenti parametri urbanistici:

- le aree pubbliche e di uso pubblico, ai fini del soddisfacimento degli standards del D.I. 1444/68 = 22% dell'area d'intervento;
- l'area edificabile da cedere gratuitamente al titolare del diritto edificatorio (compensatario) = 38% dell'area d'intervento;
- l'area edificabile rimanente al proprietario = 40% dell'area d'intervento;
- indice di fabbricabilità fondiaria massima $I_t = 1,3 \text{ mc./mq}$
da applicare al netto delle attrezzature pubbliche (22%);
- volumetria consentita da titolo edificatorio = non inferiore a quella massima realizzabile nell'area edificabile dal soggetto compensatario;
- altezza massima: $H_m = 9,4 \text{ m.}$
- distacco dai confini = 5 ml,
salvo i casi di costruzioni in aderenza;
- arretramento fronti su strada = nel rispetto del codice della strada.

Le aree pubbliche e di uso pubblico, ai fini del soddisfacimento degli standards del D.I. 1444/68, quantificate nella misura del 22% dell'area d'intervento, saranno destinate per metà a parcheggio pubblico e verde pubblico, per opere di urbanizzazione primaria, che saranno urbanizzate e cedute gratuitamente al Comune, e per metà per opere di urbanizzazione secondaria, che saranno cedute senza opere.

In presenza di piccole superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, sarà valutata caso per caso, su proposta del Capo Settore Responsabile, la possibilità di destinare le stesse per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

In tal caso la ditta, in sede di approvazione del piano attuativo, potrà essere autorizzata ad eseguire direttamente i lavori delle opere di urbanizzazioni aggiuntive a scomputo totale o parziale degli oneri di concessione dovuti, nei limiti e con le procedure previste dall'art. 45 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Nell'ambito delle Zone C3 il 50% del volume realizzabile deve essere destinata ad edilizia residenziale, avente le caratteristiche di edilizia economica e popolare, convenzionata, agevolata e/o sovvenzionata

E' consentita la utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune di tipo commerciale ed artigianato di servizio.

All'interno della zona "C3" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

In assenza di piano di lottizzazione (compensazione) l'area di zona C3 è assimilata alle aree di verde agricolo con indice di edificabilità residenziale di 0,03 mc/mq e non sono consentiti interventi produttivi, ai sensi dell'art. 22 della L.r. 71/78 e successive mm.ii.

CAPITOLO VI - ZONE «D» PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 20 - Zone «D»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone produttive sono destinate ad attività industriali, artigianali, alla lavorazione e trasformazione di prodotti, alle attività commerciali e turistiche, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti e attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti, e sono suddivise in rapporto alla loro particolare destinazione nelle zone omogenee, D1, D2, D3, D4, D5, D6; esse comprendono attività produttive esistenti, di nuovo impianto ed immobili in disuso.

Nelle zone “D” non è ammessa edilizia di tipo residenziale, con eccezione dell’alloggio del custode, fatti salvi eventuali edifici residenziali esistenti, se legittimamente realizzati o suscettibili di sanatoria edilizia, per i quali è consentito il mantenimento e potranno essere realizzate opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza incremento volumetrico.

E’ consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa, sala di ritrovo ecc.), e di una unità residenziale, secondo le dimensioni definite per le singole sottozone, per ogni unità produttiva la cui necessità deve essere chiaramente motivata.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, per i fabbricati esistenti, dotati di urbanizzazioni primarie, a mezzo di interventi diretti ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (P.d.L.) per le nuove costruzioni. L’Amministrazione Comunale, per le nuove costruzioni, in caso di esigenza per pubblica utilità può, nell’ambito delle zone D, promuovere Piani Urbanistici Esecutivi (Pue) in ambiti più o meno estesi in funzione delle varie esigenze.

Il Prg ha individuato tutte le aree costituenti attività produttive esistenti, non classificate come zone D, ma che vengono mantenute sino a dismissione, se non nocive e/o inquinanti, e per le quali sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A dismissione dell’attività l’area verrà regolamentata con la disciplina urbanistica della zona territoriale in cui ricade.

Inoltre per dare adeguate risposte alle varie esigenze del territorio, registrate in maniera esogena dall’Amministrazione, relative a tutte quelle attività che fanno parte di una dinamica in evoluzione e di rinnovamento rispetto alla tradizionale domanda ed offerta del sistema imprenditoriale, il P.R.G. ha individuato idonee aree denominate Ds, Dcc, Dm, Da, Dp, Di e Dc, come di seguito meglio descritte; tali aree costituiscono di fatto servizi pubblici su aree di proprietà privata e gestiti da privati.

Sono consentiti interventi di ampliamento e/o sopraelevazioni, secondo i criteri e le limitazioni prescritti dalla L.R. n. 6 del 23.03.2010 (c.d. Piano casa) e ss.mm.ii. (art. 11, comma 130, Lr. 26 del 09.05.2012)

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell’art. 11 del Dlgs n. 28 del 3 marzo 2011, l’utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all’allegato 3 dello stesso decreto.

Art. 21 - Zona «D1»: aree per attività produttive artigianali, commerciali fieristiche e distributori carburanti”.

Comprende parti del territorio comunale destinate agli insediamenti per "attività produttive artigianali, commerciali, fieristiche e distributori carburanti", non inquinanti né molesti, che

trova posto in tre nuclei individuati in prossimità del contesto della stazione ferroviaria, che traggono accesso rispettivamente dalla via Parisi, dalla via Rammacca e dalla via Federio II, interessati dalla presenza di capannoni ed edifici industriali di vario genere, attualmente per la maggior parte in disuso.

Un altro nucleo è posto a confine con il territorio di Santa Flavia, a valle della statale 113, ed è caratterizzato in parte dalla presenza di capannoni esistenti in attività e in disuso, in parte dalla presenza di aree libere.

Un ulteriore nucleo è stato individuato in contrada Monaco, nei pressi della centrale Enel, che comprende quell'area dove era già operante un piano per gli insediamenti produttivi discendente dal precedente P.R.G. annullato con sentenza del C.G.A. nr. 960/10 passata in giudicato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- a) attività produttive artigianali di qualsiasi genere, purché innocue e non inquinanti;
- b) attività commerciale al dettaglio ed all'ingrosso, di medie e grandi strutture di vendita, quest'ultime con un massimo di mq 5.000;
- c) distributori di carburante per autotrazione e relativi manufatti edilizi.

Attuazione:

1) Per gli edifici e le aree già adibite ad attività, operanti o in disuso, diverse da quelle previste per la zona "D1", esistenti alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività.

Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto delle volumetrie esistenti, a mezzo di intervento diretto, eseguire opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti.

In caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte inferiori o uguali al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano a mezzo di intervento diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici, riferiti all'intero impianto, di seguito riportati:

- a) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore al 50%;
- b) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;
- c) altezza massima ml. 10,00 con due elevazioni fuori terra, salvo che dimostrate necessità produttive non obblighino a superare tale altezza da realizzare in un unico piano fuori terra (capannone), oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali produttivi e/o a parcheggio;
- d) distanza dai confini e altri corpi di fabbrica: ml. 6,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 6,00 da detti limiti di zona;
- e) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;

- f) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;
- g) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- h) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;
- i) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati al processo produttivo vero e proprio, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.
- 2) Nei casi di nuova edificazione, ovvero nel caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte superiori al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano mediante piano di lottizzazione e si applicano le seguenti norme:
- a) superficie minima lottizzabile mq. 1.000 per i casi di nuova edificazione;
- b) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore ad 50%;
- c) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;
- d) altezza massima ml. 10,00 con due elevazioni fuori terra, salvo che dimostrate necessità produttive non obblighino a superare tale altezza da realizzare in un unico piano fuori terra (capannone), oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali produttivi e/o a parcheggio;
- e) distanza dai confini e altri corpi di fabbrica: ml. 6,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 6,00 da detti limiti di zona;
- f) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;
- g) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;
- h) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- i) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;
- l) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati al processo produttivo vero e proprio, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.
- m) gli spazi pubblici dovranno essere dimensionati in base a quanto prescritto dal punto 2 dell'art.5 del D.M. 2.4.68 n.1444, ossia, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici

previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge 765);

3) Nei casi di nuova edificazione, l'Amministrazione Comunale, per esigenza di pubblica utilità può, nell'ambito delle zone D1, promuovere Piani Urbanistici Esecutivi (Pue) in ambiti più o meno estesi in funzione delle varie esigenze, nel rispetto degli altri parametri urbanistici sopra indicati al punto 2);

Art. 22 - Zona «D2»: aree per attività produttive artigianali, industriali e del pescato di Aspra.

Comprende parti del territorio comunale destinate agli insediamenti per attività produttive artigianali, industriali e del pescato di Aspra, è definito nel contesto dell'area dell'Aspra, che prioritariamente, ha la finalità di accogliere le iniziative produttive legate alla trasformazione del pescato, organizzata a livello artigianale e industriale. A seguito del soddisfacimento della domanda legata alle attività del pescato, l'area potrà comunque accogliere anche attività artigianali ed industriali di altro tipo, fermo restando il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitario.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- a) attività del pescato e industriale in genere, purchè non incompatibile con la prima;
- b) attività produttive artigianali di qualsiasi genere, purché innocue e non inquinanti;
- c) attività commerciale al dettaglio ed all'ingrosso, dei prodotti provenienti dall'attività industriale, del pescato e artigianale svolta all'interno della zona, a condizione che l'attività commerciale non superi 1000 mq.;

Attuazione:

1) Per gli edifici e le aree già adibite ad attività, operanti o in disuso, diverse da quelle previste per la zona "D2", esistenti alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività.

Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto delle volumetrie esistenti, a mezzo di intervento diretto, eseguire opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti.

In caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte inferiori o uguali al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano a mezzo di intervento diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici, riferiti all'intero impianto, di seguito riportati:

- a) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore al 50%;
- b) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;
- d) altezza massima ml. 8,00 con due elevazioni fuori terra, salvo che dimostrate necessità produttive non obblighino a superare tale altezza da realizzare in un unico piano fuori terra

(capannone), oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali produttivi e/o a parcheggio;

d) distanza dai confini e altri corpi di fabbrica: ml. 6,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 6,00 da detti limiti di zona;

e) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;

f) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;

g) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.

h) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;

i) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati al processo produttivo vero e proprio, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.

2) Nei casi di nuova edificazione, ovvero nel caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte superiori al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano mediante piano di lottizzazione e si applicano le seguenti norme:

a) superficie minima lottizzabile mq. 1.000 per i casi di nuova edificazione;

b) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore ad 50%;

c) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;

d) altezza massima ml. 8,00 con due elevazioni fuori terra, salvo che dimostrate necessità produttive non obblighino a superare tale altezza da realizzare in un unico piano fuori terra (capannone), oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali produttivi e/o a parcheggio;

e) distanza dai confini e altri corpi di fabbrica: ml. 6,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 6,00 da detti limiti di zona;

f) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;

g) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;

h) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.

i) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;

l) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati al processo produttivo vero e proprio, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.

m) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde e a parcheggi escluse le sedi viarie non può essere inferiore al 10% della intera superficie territoriale della zona omogenea (D.I. 1444/68).

3) Nei casi di nuova edificazione, l'Amministrazione Comunale, per esigenza di pubblica utilità può, nell'ambito delle zone D2, promuovere Piani Urbanistici Esecutivi (Pue) in ambiti più o meno estesi in funzione delle varie esigenze, nel rispetto degli altri parametri urbanistici sopra indicati.

Art. 23 - Zona «D3»: aree per attività turistica ricettiva alberghiera.

Comprende parti del territorio comunale destinate agli insediamenti per attività turistico ricettiva alberghiera, individuate in diverse parti del territorio delle quali quella di maggiore estensione è posta nella frazione di Aspra, accessibile dalla strada litoranea Aspra Ficarazzi e dalla progettata Mare Monti, che si svilupperà dall'autostrada PA-ME.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

In questa zona sono ammesse le sottoelencate destinazioni d'uso, di cui all'art.3 della L.r.27/96:

a) alberghi, villaggi turistici, complessi turistico alberghieri autosufficienti, attrezzature ed impianti complementari e di specifico interesse turistico con gestione unitaria per lo stesso complesso; le suddette attività sono disciplinate dal testo Unico delle Leggi regionali in materia di turismo, approvato con Legge regionale n. 15 del 16.07.2007 e ss.mm.ii.;

b) attività produttive artigianali, purché innocue e non inquinanti e se inserite in un progetto unitario di realizzazione di un impianto turistico e a condizione che le stesse complessivamente non superano il limite massimo del 10% della superficie dell'impianto turistico;

c) attività produttive commerciali se inserite in un progetto unitario di realizzazione di un impianto turistico e a condizione che le stesse complessivamente non superano il limite massimo del 10% della superficie dell'impianto turistico;

d) non vi è possibilità di impiantare attività commerciali e/o artigianali autonome, in assenza della struttura turistica ricettiva, all'interno delle zone D3.

Attuazione:

1) Per gli edifici e le aree già adibite ad attività, operanti o in disuso, diverse da quelle previste per la zona "D3", esistenti alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività.

Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto delle volumetria esistente, a mezzo di intervento diretto, eseguire opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti.

In caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte inferiori o uguali al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano a mezzo di intervento diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici, riferiti all'intero impianto, di seguito riportati:

- a) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore al 40%;
 - b) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;
 - c) altezza massima ml. 7,20 con due elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali depositi, magazzini e/o a parcheggio per l'attività;
 - d) distanza dai confini: ml. 5,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona;
 - e) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;
 - f) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;
 - g) i parcheggi privati di pertinenza da reperire all'interno dell'area d'intervento, dovranno rispettare i minimi stabiliti dalle norme specifiche in materia vigente con un minimo di un posto auto per ogni camera ed in misura doppia, in presenza di servizi di ristorazione;
 - h) le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.
 - i) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;
 - l) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati all'attività turistico ricettiva, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività;
- 2) Nei casi di nuova edificazione, ovvero nel caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte superiori al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano mediante piano di lottizzazione e si applicano le seguenti norme:
- a) superficie minima lottizzabile mq. 1.000 per i casi di nuova edificazione;
 - *nella zona ubicata nella fascia costiera di Aspra, il lotto minimo dovrà avere un'estensione non inferiore a mq 5000;*
 - b) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore al 40%;
 - c) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;
 - d) altezza massima ml. 7,20 con due elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali depositi, magazzini e/o a parcheggio per l'attività;
 - e) distanza dai confini: ml. 5,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona;

- f) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;
 - g) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;
 - h) i parcheggi privati di pertinenza da reperire all'interno dell'area d'intervento, dovranno rispettare i minimi stabiliti dalle norme specifiche in materia vigente con un minimo di un posto auto per ogni camera ed in misura doppia, in presenza di servizi di ristorazione;
 - i) le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.
 - l) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;
 - m) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati all'attività turistico ricettiva, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività;
 - n) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde e a parcheggi escluse le sedi viarie non può essere inferiore al 10% della intera superficie territoriale della zona omogenea (D.I. 1444/68).
- 3) Nei casi di nuova edificazione, l'Amministrazione Comunale, per esigenza di pubblica utilità può, nell'ambito delle zone D3, promuovere Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in ambiti più o meno estesi in funzione delle varie esigenze, nel rispetto degli altri parametri urbanistici sopra indicati.

Art. 24 - Zona «D4»: aree per attività artigianale e di trasformazione con la possibilità di ubicare i frantoi.

Comprende parti del territorio comunale destinate agli insediamenti per attività artigianale e di trasformazione anche del materiale proveniente dalla raccolta differenziata, inoltre nell'area è possibile ubicare i frantoi; l'area è stata individuata in contrada Monaco con possibilità di accesso da viabilità esistente che si diparte dalla via del Fonditore.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a) attività produttive industriali e artigianali di qualsiasi genere, comprese quelle di trasformazione di prodotti, quali la lavorazione di materie prime per dare il prodotto finito, legate alle infrastrutture edilizie e stradali, oltre che del materiale proveniente dalla raccolta differenziata, centri di rottamazione, inoltre nell'area è possibile ubicare i frantoi, mulini e stabilimenti di vario genere, fermo restando il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitario;

b) attività commerciale al dettaglio ed all'ingrosso dei prodotti provenienti dall'attività artigianale svolta all'interno della stessa zona territoriale, a condizione che l'attività commerciale non superi 1000 mq.;

Attuazione:

1) Per gli edifici e le aree già adibite ad attività, operanti o in disuso, diverse da quelle previste per la zona "D4", esistenti alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività.

Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto delle volumetria esistente, a mezzo di intervento diretto, eseguire opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nonché l'adeguamento alle norme

igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti.

In caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte inferiori o uguali al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano a mezzo di intervento diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici, riferiti all'intero impianto, di seguito riportati:

- a) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore ad 50%;
- b) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;
- c) altezza massima ml. 8,00 con due elevazioni fuori terra, salvo che dimostrate necessità produttive non obblighino a superare tale altezza da realizzare in un unico piano fuori terra (capannone), oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali produttivi e/o a parcheggio;
- d) distanza dai confini e altri corpi di fabbrica: ml. 6,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 6,00 da detti limiti di zona;
- e) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;
- f) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;
- g) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- h) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;
- i) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati al processo produttivo vero e proprio, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.

2) Nei casi di nuova edificazione, ovvero nel caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte superiori al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano mediante piano di lottizzazione e si applicano le seguenti norme:

- a) superficie minima lottizzabile mq. 1.000 per i casi di nuova edificazione;
- b) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore ad 50%;
- c) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;
- d) altezza massima ml. 8,00 con due elevazioni fuori terra, salvo che dimostrate necessità produttive non obblighino a superare tale altezza da realizzare in un unico piano fuori terra

(capannone), oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali produttivi e/o a parcheggio;

e) distanza dai confini e altri corpi di fabbrica: ml. 6,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 6,00 da detti limiti di zona;

f) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;

g) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;

h) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.

i) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;

l) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati al processo produttivo vero e proprio, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.

m) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde e a parcheggi escluse le sedi viarie non può essere inferiore al 10% della intera superficie territoriale della zona omogenea (D.I. 1444/68).

3) Nei casi di nuova edificazione, l'Amministrazione Comunale, per esigenza di pubblica utilità può, nell'ambito delle zone D4, promuovere Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in ambiti più o meno estesi in funzione delle varie esigenze, nel rispetto degli altri parametri urbanistici sopra indicati.

Art. 25 - Zona «D5»: aree per stalle, ricoveri ed allevamenti intensivi di animali ed attività legate alla zootecnia.

Comprende parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di insediamenti per stalle, ricoveri ed allevamenti intensivi di animali ed attività legate alla zootecnia, lo stesso è stato definito in località Briandì-Balata, con possibilità di accesso da viabilità esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a) attività produttive per la realizzazione di insediamenti per stalle, ricoveri ed allevamenti intensivi di animali ed attività legate alla zootecnia;

b) attività commerciale per la vendita al dettaglio e all'ingrosso sia di prodotti caseari che di carni, proveniente dagli allevamenti stessi, fermo restando il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitario e che le attività commerciali rientrano nei limiti stabiliti per gli esercizi di vicinato;

Attuazione:

1) Per gli edifici e le aree già adibite ad attività, operanti o in disuso, diverse da quelle previste per la zona "D5", esistenti alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività.

Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto delle volumetria esistente, a mezzo di intervento diretto eseguire opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti.

In caso di nuovi impianti, demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano a mezzo di intervento diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici, riferiti all'intero impianto, di seguito riportati:

- a) superficie minima lottizzabile mq. 1.000 per i casi di nuova edificazione;
- b) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore ad 30%;
- c) altezza massima ml. 6,00 con due elevazioni fuori terra, salvo che dimostrate necessità produttive non obblighino a superare tale altezza da realizzare in un unico piano fuori terra (capannone), oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali produttivi e/o a parcheggio;
- d) distanza dai confini ml. 10,00; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 6,00 da detti limiti di zona;
- e) distanza da altri corpi di fabbrica ml 20,00;
- e) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;
- f) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;
- g) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- h) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;
- i) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati al processo produttivo vero e proprio, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.

Art. 26 - Zona «D6»: aree per industrie, già ceduta al Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale (ASI).

Comprende parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di insediamenti industriali, già cedute al Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale (ASI), della Provincia di Palermo con deliberazione consiliare nr. 72 del 16/07/2003, regolamentata dal P.R.G. Consortile (P.R.G.C.) adottato con delibera del Consiglio Generale nr. 7 del 06/05/2004, reso esecutivo con delibera del Consiglio Generale nr. 12 del 26/07/2006, al quale si rimanda per gli interventi di attuazione; lo stesso è stato definito in località Quattrofinaite, con possibilità di accesso da viabilità esistente. Nell'area non sono consentite le attività commerciali e le residenze.

Art. 27 - Zona «Ds»: aree per attività legate alla cultura, tempo libero, a servizio dello sport, per spettacoli viandanti, parchi ludici, e camperservice.

Comprende parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata e gestiti da privati, legati alla cultura, tempo libero, a servizio dello sport, per spettacoli viandanti, parchi ludici, e camperservice.

Tale zona è stata individuata in diverse località del territorio, tenendo conto anche della presenza di attività già operanti, perchè rispondenti alle caratteristiche richieste per la classificazione a tale zona territoriale omogenea e dotate delle opere di urbanizzazione primarie.

Gli impianti sopra citati possono essere realizzati con soluzioni che prevedono interventi all'aperto e al coperto; nell'area situata in contrada Monaco, che si diparte da via del Fonditore, costeggia il nuovo asse Mare-Monti, e arriva sino alla rete ferroviaria sono consentiti esclusivamente impianti all'aperto.

Attuazione:

1) Per gli edifici e le aree già adibite ad attività, operanti o in disuso, diverse da quelle previste per la zona "Ds", esistenti alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività.

Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto delle volumetria esistente, a mezzo di intervento diretto eseguire opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti.

2) le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano per intervento diretto, nel caso di impianti all'aperto, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) superficie impegnata di dimensione adeguata alla tipologia dell'impianto da realizzare;

b) locali per servizi igienici, uffici, spogliatoi e depositi ad una sola elevazione fuori terra, di altezza massima pari a ml 3,50 dal piano di campagna e di dimensioni strettamente necessari per il corretto funzionamento dell'impianto, nel rispetto delle vigenti norme che regolano le varie iniziative; altezze maggiori potranno essere consentite se imposte dalle specifiche norme sopra citate;

d) è consentita la realizzazione di chioschi o piccole strutture per la somministrazione, tipo piccoli bar, le attività commerciali e artigianali costituenti servizi connessi alla funzionalità dell'impianto, a condizione che le stesse complessivamente non superano il limite massimo del 3% della superficie dell'impianto, ad una sola elevazione fuori terra con altezza massima di ml. 3,50;

d) distanza dai confini dei corpi di fabbrica: ml. 5,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona;

e) distanza dei corpi di fabbrica dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;

f) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;

g) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del fondo, fatte salve eventuali dotazioni maggiori prescritte da norme speciali; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio;

2.1) le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano mediante piano di lottizzazione, nel caso di impianti al coperto, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) superficie impegnata di dimensione adeguata alla tipologia dell'impianto da realizzare;

b) rapporto di copertura 1/10 della superficie impegnata;

c) altezza massima adeguata alla tipologia dell'impianto;

- d) distanza dai confini dei corpi di fabbrica: ml. 5,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona;
 - e) distanza dei corpi di fabbrica dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;
 - f) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;
 - g) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del fondo, fatte salve eventuali dotazioni maggiori prescritte da norme speciali; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio;
 - h) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde e a parcheggi escluse le sedi viarie non può essere inferiore al 10% della intera superficie territoriale della zona omogenea (D.I. 1444/68).
- 3) Nei casi di impianti al coperto, l'Amministrazione Comunale, per esigenza di pubblica utilità può, nell'ambito delle zone Ds, promuovere Piani particolareggiati in ambiti più o meno estesi in funzione delle varie esigenze, nel rispetto degli altri parametri urbanistici sopra indicati.

Art. 28 - Zona «Dcc»: aree per ricovero cani.

Comprende parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata e gestiti da privati, legati alle "attività per ricovero cani" con possibilità di realizzare *cimiteri per cani e ambulatorio veterinario con ricovero*.

Tale zona è stata individuata in via comunale Vallone di Sciacca, con possibilità di accesso da viabilità esistente e dotata delle opere di urbanizzazione primarie.

In detta zona le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

Attuazione:

1) Per gli edifici e le aree già adibite ad attività, operanti o in disuso, diverse da quelle previste per la zona "Dcc", esistenti alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività.

Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto delle volumetria esistente, a mezzo di intervento diretto eseguire opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti.

2) le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano per intervento diretto, secondo i parametri di seguito riportati.

2.1) Nel caso di impianti all'aperto (canile):

- a) superficie impegnata di dimensione adeguata alla tipologia dell'impianto da realizzare;
- b) locali per servizi igienici, uffici, spogliatoi e depositi ad una sola elevazione fuori terra, di altezza massima pari a ml 3,50 dal piano di campagna e di dimensioni strettamente necessari per il corretto funzionamento dell'impianto, nel rispetto delle vigenti norme che regolano la materia; altezze maggiori potranno essere consentite se imposte da specifiche norme;
- c) è consentita la realizzazione di piccole attività commerciali e artigianali connesse all'uso specifico della zona, a condizione che le stesse complessivamente non superano il limite

massimo del 2% della superficie dell'impianto e ad una sola elevazione fuori terra con altezza massima di ml. 3,50;

d) distanza dai confini dei corpi di fabbrica: ml. 5,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona;

e) distanza dei corpi di fabbrica dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;

f) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;

g) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del fondo, fatte salve eventuali dotazioni maggiori prescritte da norme speciali; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio;

2.2) Nel caso di impianti al coperto (clinica veterinaria):

a) superficie impegnata di dimensione adeguata alla tipologia dell'impianto da realizzare;

b) rapporto di copertura 1/20 della superficie impegnata;

c) altezza massima adeguata alla tipologia dell'impianto;

d) distanza dai confini dei corpi di fabbrica: ml. 5,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona;

e) distanza dei corpi di fabbrica dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;

f) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;

g) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del fondo, fatte salve eventuali dotazioni maggiori prescritte da norme speciali; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio;

Art. 29 - Zona «Dm»: area per il mercato all'aperto

Comprende parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata e gestiti da privati, relativi ad "area per il mercato aperto *giornaliero* settimanale o periodico", ubicate in due distinte aree, in località contrada Monaco, con accesso da viabilità esistente.

Attuazione:

1) le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) superficie impegnata di dimensione adeguata alla tipologia dell'impianto da realizzare, con un minimo di mq. 5.000;

b) l'area adibita esclusivamente all'uso commerciale all'aperto, dovrà essere organizzata in piazzole di vendita della superficie compresa tra mq. 30 e mq. 50, servite da adeguati percorsi pedonali;

c) locali accessori costituiti da servizi igienici, presidio di vigilanza, ad una sola elevazione fuori terra, di altezza massima pari a ml 3,00 dal piano di campagna e di dimensioni complessive di mq. 25,00;

d) distanza dai confini dei corpi di fabbrica: ml. 5,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona;

- e) distanza dei corpi di fabbrica dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;
- f) vincolo ad alberatura del perimetro dell'impianto;
- g) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del fondo, fatte salve eventuali dotazioni maggiori prescritte da norme speciali; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio;

Art. 30 - Zona «Da»: aree per attività assistenziali.

Comprende parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata e gestiti da privati, relativi ad "area per attività assistenziali", ubicate in più località del territorio, con possibilità di accesso da viabilità esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- a) attività sociali e assistenziali, case di riposo ed edifici a carattere assistenziale in genere,
- b) attività commerciali e artigianali costituenti servizi connessi alla funzionalità delle zone, a condizione che le stesse complessivamente non superano il limite massimo del 3% della superficie dell'impianto, fermo restando che le attività commerciali rientrano nei limiti stabiliti per gli esercizi di vicinato;

Attuazione:

- 1) Per gli edifici e le aree già adibite ad attività, operanti o in disuso, diverse da quelle previste per la zona "Da", esistenti alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività.

Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto delle volumetria esistente, a mezzo di intervento diretto, eseguire opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti.

In caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte inferiori o uguali al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano a mezzo di intervento diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici, riferiti all'intero impianto, di seguito riportati:

- a) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore al 40%;
- b) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;
- c) altezza massima ml. 7,20 con due elevazioni fuori terra, oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali di servizio e/o a parcheggio;
- d) distanza dai confini e altri corpi di fabbrica: ml. 5,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona;
- e) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;

- f) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;
- g) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- h) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;
- i) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati all'attività assistenziale, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.
- 2) Nei casi di nuova edificazione, ovvero nel caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte superiori al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano mediante piano di lottizzazione e si applicano le seguenti norme:
- a) superficie minima lottizzabile mq. 1.000 per i casi di nuova edificazione;
- b) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore ad 40%;
- c) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;
- d) altezza massima ml. 8,00 con due elevazioni fuori terra, salvo che dimostrate necessità produttive non obblighino a superare tale altezza da realizzare in un unico piano fuori terra (capannone), oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali produttivi e/o a parcheggio;
- e) distanza dai confini e altri corpi di fabbrica: ml. 6,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 6,00 da detti limiti di zona;
- f) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;
- g) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;
- h) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- i) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;
- l) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati all'attività assistenziale, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.
- m) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde e a parcheggi escluse le sedi viarie non può essere inferiore al 10% della intera superficie territoriale della zona omogenea (D.I. 1444/68).

3) Nei casi di nuova edificazione, l'Amministrazione Comunale, per esigenza di pubblica utilità può, nell'ambito delle zone D2, promuovere Piani Urbanistici Esecutivi (Pue) in ambiti più o meno estesi in funzione delle varie esigenze, nel rispetto degli altri parametri urbanistici sopra indicati.

Art. 31 - Zona «Dp»: aree per parcheggio auto e mezzi pesanti.

Comprende parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata e gestiti da privati, relativi ad "aree per parcheggio auto e mezzi pesanti".

Le aree per parcheggio auto sono già esistenti, mentre quella individuata per il parcheggio mezzi pesanti deve essere realizzata ed è ubicata in contrada Monaco con possibilità di accesso da via del Fonditore;

Attuazione:

- 1) Per i parcheggi già esistenti alla data di adozione del P.R.G., individuati nelle tavole di piano, è consentito il mantenimento della funzione in essere, ed è possibile, nel rispetto delle dimensioni esistenti, a mezzo di intervento diretto, eseguire opere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, senza possibilità di cambio della destinazione d'uso;
- 2) Per la realizzazione del parcheggio mezzi pesanti le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) superficie impegnata di dimensione adeguata alla tipologia dell'impianto da realizzare, con un minimo di mq. 5.000;
 - b) nell'area non è consentita alcuna attività commerciale o artigianale, fatta eccezione per la realizzazione di chioschi o piccole strutture per la somministrazione, tipo piccoli bar, ad una sola elevazione fuori terra, di altezza massima pari a ml 3,00 dal piano di campagna e di dimensioni complessive di mq. 20,00;
 - c) è consentita la realizzazione locali accessori costituiti da servizi igienici, presidio di vigilanza, ad una sola elevazione fuori terra, di altezza massima pari a ml 3,00 dal piano di campagna e di dimensioni complessive di mq. 20,00;
 - d) distanza dai confini dei corpi di fabbrica: ml. 5,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona;
 - e) distanza dei corpi di fabbrica dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;
 - f) vincolo ad alberatura del perimetro dell'impianto;
 - g) l'area di sedime deve essere preparata opportunamente onde evitare fenomeni di inquinamento del suolo o delle falde idriche, nel rispetto di quanto previsto nel "Testo Unico dell'Ambiente", Decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4 e s.m.i.;
 - h) l'utilizzo per parcheggio mezzi pesanti deve permettere, a dismissione, il recupero totale della zona riportando il sito alla primitiva sistemazione da inserire nuovamente nell'ambiente circostante.

Art. 32 - Zona «Di»: aree per lo stoccaggio di inerti con bonifica ambientale.

Comprende parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata e gestiti da privati, relativi ad "aree per lo stoccaggio di inerti con bonifica ambientale" e riguarda esclusivamente i materiali provenienti da demolizione di costruzioni (sfabbricidi) e da scavi, la stessa è stata ubicata in località Monaco, con accesso dalla prevista strada che si diparte da via del Fonditore.

Attuazione:

1) le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) superficie impegnata di dimensione adeguata alla tipologia dell'impianto da realizzare, con un minimo di mq. 5.000;

b) nell'area sono consentite soltanto attività commerciali ed artigianali connesse all'uso specifico della zona, a condizione che le stesse complessivamente non superano il limite massimo del 2% della superficie dell'impianto, fermo restando che le attività commerciali rientrano nei limiti stabiliti per gli esercizi di vicinato;

b) è consentita la realizzazione di chioschi o piccole strutture per la somministrazione, tipo piccoli bar, ad una sola elevazione fuori terra, di altezza massima pari a ml 3,00 dal piano di campagna e di dimensioni complessive di mq. 20,00;

c) è consentita la realizzazione locali accessori costituiti da servizi igienici, presidio di vigilanza, ad una sola elevazione fuori terra, di altezza massima pari a ml 3,00 dal piano di campagna e di dimensioni complessive di mq. 20,00;

d) distanza dai confini dei corpi di fabbrica: ml. 5,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona;

e) distanza dei corpi di fabbrica dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;

f) vincolo ad alberatura del perimetro dell'impianto;

g) l'area di sedime deve essere preparata opportunamente onde evitare fenomeni di inquinamento del suolo o delle falde idriche, nel rispetto di quanto previsto nel "Testo Unico dell'Ambiente", Decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4 e s.m.i.;

h) l'utilizzo per stoccaggio inerti deve permettere, a dismissione, il recupero totale della zona riportando il sito alla primitiva sistemazione da inserire nuovamente nell'ambiente circostante; i progetti dovranno includere la pianificazione del recupero ambientale dell'area;

i) è ammesso solo lo stoccaggio di inerti prevedendo l'impiego solo di materiali selezionati provenienti da demolizioni di costruzioni e da scavi e non già per lo smaltimento di rifiuti pericolosi e no.

l) non sono ammesse attività di stoccaggio che comportino emissioni in atmosfera di sostanze derivanti dal trattamento di sostanze pericolose o comunque nocive. Pertanto non sono ammessi impianti di smaltimento di rifiuti inerti pericolosi e speciali non pericolosi.

Art. 33-Zona «Dc»: aree per attrezzature ricettive all'aria aperta con campeggi.

Comprende parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata e gestiti da privati, legati alle "aree per attrezzature ricettive all'aria aperta con campeggi", le stesse sono state individuate in località Prime Rocche ad Aspra e località Mongerbino, con accesso dalla via Perez, perchè rispondenti alle caratteristiche richieste per la classificazione a tale zona territoriale omogenea e dotate delle opere di urbanizzazione primarie.

Attuazione:

1) le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) superficie impegnata di dimensione adeguata alla tipologia dell'impianto da realizzare;

b) l'area adibita esclusivamente all'uso campeggio, dovrà essere organizzata in piazzole di sosta della superficie compresa tra mq. 20 e mq. 40, servite da adeguati percorsi;

b) locali per servizi igienici, uffici, spogliatoi e depositi, area coperta per il gioco, ad una sola elevazione fuori terra, di altezza massima pari a ml 3,00 dal piano di campagna e di dimensioni

strettamente necessari per il corretto funzionamento dell'impianto, nel rispetto delle vigenti norme che regolano le varie iniziative; altezze maggiori potranno essere consentite se imposte dalle specifiche norme sopra citate;

c) è consentita la realizzazione di chioschi o piccole strutture per la somministrazione, tipo piccoli bar, le attività commerciali e artigianali costituenti servizi connessi alla funzionalità dell'impianto, a condizione che le stesse complessivamente non superano il limite massimo del 3% della superficie dell'impianto, ad una sola elevazione fuori terra con altezza massima di ml. 3,50;

d) sono consentite attività commerciali ed artigianali con riguardo ad un progetto unitario di realizzazione di un campeggio all'aperto a condizione che le stesse complessivamente non superano il limite massimo del 3% della superficie dell'impianto, fermo restando che le attività commerciali rientrano nei limiti stabiliti per gli esercizi di vicinato; non vi è possibilità di impiantare attività commerciali ed artigianali autonome in assenza della struttura turistica ricettiva, all'interno delle zone Dc;

e) distanza dai confini dei corpi di fabbrica: ml. 5,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona;

f) distanza dei corpi di fabbrica dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;

g) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione e dell'intero complesso per la creazione di ombra sulle piazzole di sosta;

h) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del fondo, fatte salve eventuali dotazioni maggiori prescritte da norme speciali; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio.

CAPITOLO VII - ZONE «E» - AGRICOLE

Art. 34 - Zone «E»: definizione e caratteri generali degli interventi

Le zone E comprendono le aree destinate ad attività agricole, a bosco, a pascolo e improduttive.

Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione, ed a funzioni connesse con le attività primarie e con il turismo.

I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 Dicembre 1923 n. 3256, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta di costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

Art. 35 - Edifici già esistenti in zona agricola

Per gli edifici e loro pertinenze in zona agricola, destinati ad attività produttiva, operanti o in disuso, esistenti e legittimi alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività.

Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto delle volumetria esistente, a mezzo di intervento diretto eseguire opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti.

Possono essere riconvertiti, nel caso che si determinassero le condizioni, con mutazione di destinazione d'uso ad aree ed edifici per attrezzature e servizi culturali e ricreativi e per attrezzature turistiche ricettive, senza aumento di cubatura e con interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Per i fabbricati rurali esistenti e legittimi alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, e potranno essere eseguiti, nel rispetto delle volumetria esistente, a mezzo di intervento diretto eseguire opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati rurali con la riconferma della cubatura esistente possono avvenire, ai sensi dell'art. 12 della L.r. 40/95.

Art. 36 - Patrimonio edilizio esistente: edifici aventi valore storico, artistico o ambientale

I tipi di intervento ammessi negli edifici inseriti nell'elenco in appedice e riportati nelle Tavv. B 2 già definiti quale zona «A1» sono illustrati all'art. 7 delle presenti norme.

Art. 37 - Criteri di intervento per gli edifici produttivi storici

Per i mulini e per gli edifici storici produttivi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Si possono stipulare apposite

convenzioni tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari in modo da conservarli e valorizzarli come documenti della storia del territorio di Bagheria.

Gli interventi devono mantenere leggibili le funzioni sia attraverso il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici sia attraverso gli arredi e le attrezzature produttive rimaste nel territorio (canalizzazioni, impianti ecc....)

Art. 38 - Interventi ammessi

Gli interventi ammessi nel territorio agricolo riguardano:

- le nuove costruzioni secondo i criteri di cui ai successivi articoli del presente Capitolo;
- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- la ristrutturazione edilizia;
- la demolizione e la ricostruzione di fabbricati nei limiti della cubatura consentita, ad eccezione degli edifici ricadenti nell'elenco dei beni storici da tutelare;
- il restauro e il risanamento conservativo.
- nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo - alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico - sanitarie nonché di sicurezza; nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenza, nel rispetto della cubatura esistente e purchè la nuova destinazione, ancorchè temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali con disposizioni sanitarie; la destinazione ricettivo alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorchè cessi la relativa attività.

Art. 39 – Attuazione degli interventi

Gli interventi in zona agricola si attuano attraverso:

- a) comunicazione al *Capo Settore Responsabile*, dell'inizio dei lavori per la manutenzione ordinaria;
- b) autorizzazione per gli interventi di cui agli art.li 5 e 10 della L.R. n. 37/85;
- c) concessione in tutti gli altri casi di intervento.

Non sono soggette a comunicazione, autorizzazione e concessione le opere di cui all'art. 6 della L.R. n. 37/85.

Art. 40 – Concessione gratuita

La concessione è gratuita per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi compresa la residenza, quando dette opere sono in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 9 della legge 28/1/1977, n.10), o del conduttore che ne dimostri la necessità attraverso un programma di utilizzazione agricola dell'area che specifichi i tipi di produzione e le quantità. È onerosa in tutti gli altri casi.

Art. 41 – Strumenti preventivi

Gli strumenti preventivi ai quali può essere subordinato il rilascio della concessione sono i seguenti:

- a) programmi di utilizzazione agricola redatti dal singolo imprenditore agricolo o dalle aziende costituite;

- b) piani particolareggiati esecutivi di riordino ambientale;
- c) piani di sviluppo agrituristico comunali o intercomunali.

Art. 42 – Elaborati da allegare ai progetti per la richiesta di concessione edilizia

I progetti per interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o quelli che implicano trasformazione e sistemazione degli spazi aperti di siti storici o di aree di particolare interesse paesaggistico, devono prevedere i seguenti elaborati:

- Rilievo cartografico e fotografico dei siti oggetto dell'intervento, con riprese da più punti del territorio da cui gli stessi possono essere visti (dalle strade, dalle valli, dai punti dominanti ecc.);
- Rilievo geometrico dell'area dell'intero insediamento e dello spazio circostante nel caso di edifici sparsi, con l'indicazione delle costruzioni eventualmente presenti (anche delle rovine), degli arredi (muretti, sedili, illuminazione) della vegetazione esistente (filari, alberi singoli, arbusti, siepi, orti, frutteti), degli spazi di servizio (aie, spiazzi, cortili), delle acque (sorgenti, corsi d'acqua, canalizzazioni), delle sistemazioni dei terreni (terrazzamenti e ciglionamenti).
- Relazione storica e valutazioni sull'età di elementi e materiali anche vegetali.

Art. 43 - Zone di inedificabilità assoluta

L'ubicazione di nuove costruzioni non è ammessa in alcun caso nelle seguenti zone individuate nelle tavole del PRG:

- 1) parchi, boschi anche se percorsi e danneggiati dal fuoco;
- 2) fasce di rispetto cimiteriale e dei depuratori;
- 3) zone archeologiche.

Nel caso di demolizione di edifici preesistenti all'attuale normativa, non è consentita la ricostruzione nelle suddette zone.

Art. 44 – Distacchi

Le nuove costruzioni hanno l'obbligo di distaccarsi:

- a) dal confine delle strade, secondo quanto previsto dal D.L. 20/04/92 n.285, D.L. 10/09/93 n.360, D.P.R. 16/12/92 n.495 (nuovo codice della strada), per una distanza di:

Tipo	Fascia di Rispetto territoriale	Fascia di Rispetto urbana
Autostrada	ml. 60	ml. 30
Strade Extraurbane Statali	ml. 30	ml. 30
Strade Extraurbane Primarie Provinciali Categoria C	ml. 30	
Strade Extraurbane Primarie Provinciali Categoria F	ml. 20	ml. 10
Strade locali	ml. 20	da Prg

Inoltre:

- a) dalle sponde dei corsi d'acqua per una distanza di m.20;
- b) dalle sorgenti contrassegnate in cartografia m. 200;

c) dalle discariche autorizzate per la distanza fissata nell'apposito decreto.

d) dall'asta fluviale del Fiume Eleuterio per una distanza di metri 150.

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati.

Art. 45 - Arredi e recinzioni

Muretti di protezione, elementi di arredo, attraversamenti, marciapiedi, recinzioni e piccole strutture funzionali del territorio devono essere realizzati con materiali e forme in rapporto con il contesto.

Tra i materiali da usare è da preferire la pietra locale per i muretti.

Per le recinzioni, a secondo della zona, possono essere usati sostegni in legno o in ferro e rete a maglie larghe, con altezza non superiore a cm. 80.

Non sono permesse recinzioni con cancelli e pali metallici che si ispirano a tipologie urbane.

Sono da conservare le recinzioni storicizzate (siepi, muretti a secco per la difesa di coltivazioni pregiate) così come particolari elementi di arredo esistenti.

Art. 46 - Vegetazione

Il Prg tutela la vegetazione del territorio agricolo. In particolare vuole conservare gli elementi naturali (filari di alberi lungo i confini delle strade e dei campi, gruppi di alberi isolati, boschetti) e ne vieta il taglio.

Nel caso di morte di qualche elemento è necessaria la sostituzione dello stesso. Inoltre, deve essere assicurata una manutenzione continua e nei casi di degrado botanico o di malattia bisogna ricorrere ad interventi specializzati di conservazione.

Art. 47 - Zona Territoriale Omogenea "E1" Agricola produttiva normale, in grado di sviluppare la potenzialità produttiva della zona

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

1. Nella zona territoriale omogenea "E1" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola appresso specificate:

- a) servizi rustici aziendali, quali fabbricati rurali, stalle, serbatoi di raccolta di acqua, serre intensive e tutto quanto riguarda la conduzione agricola;
- b) strutture per ricovero di macchinari agricoli e a servizio della meccanizzazione agricola;
- c) allevamenti intensivi di bovini, equini e suini, polli, conigli ed eventuali altre specie anche come attività produttiva autonoma non al servizio del fondo agricolo, con possibilità di realizzare spacci e punti vendita per i prodotti agricoli aziendali;
- d) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici ed all'utilizzo a carattere artigianale di risorse naturali;
- e) strutture per attività agrituristiche e di turismo rurale, ricettivo-alberghiera e di ristorazione, nei limiti delle leggi regionali relative;
- f) attività di turismo equestre e di equiturismo e realizzazione delle relative strutture, quali ad esempio: sentieristica equestre, piste, galoppatoi, box e stalle per il ricovero dei cavalli, fienili e depositi di attrezzi nonché i relativi servizi di ristoro;
- g) strutture sportive all'aperto connesse con l'attività agricola;
- h) costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali.

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.

Per i fabbricati esistenti gli interventi consentiti oltre quelli di cui alla L.R. 17/94 (art. 6 - autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo) sono:

- 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 e nel rispetto assoluto della cubatura esistente e di quanto detta il punto 8 della Circolare Regionale n° 239 del 23 Luglio 1997 (norme sull'agriturismo);
- 2) demolizione di fabbricati rurali e ricostruzione degli stessi in sito a parità di volume, ai sensi dell'art. 12 della L.r. n. 40/95;
- 3) sopraelevazioni ed ampliamenti da realizzare nel rispetto delle prescrizioni di cui in appresso.

A) Le costruzioni da destinare a servizi rustici aziendali, e per ricovero di macchinari agricoli, comprendono le destinazioni d'uso annesse nel presente articolo al punto 1. lettera a)-b) e devono essere costruite nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) rapporto di copertura: 1/10 della superficie fondiaria di proprietà proposta per l'insediamento, costituita da terreni contigui senza soluzione di continuità;
- b) altezza massima: ml. 6,00 con unica elevazione fuori terra;
- c) distanza minima dai confini: ml. 10,00;
- d) distanza minima tra fabbricati: ml. 20,00;
- e) distanza minima dai cigli stradali fissati dall'art. 26 del D.P.R. n° 495/1992;
- f) parcheggi in misura non inferiore ad 1/10 della superficie coperta.

Gli spazi esterni degli insediamenti devono essere sistemati in coerenza con i territori circostanti sia per quanto riguarda i materiali, i colori e le forme utilizzate, sia per le eventuali alberature di arredo che devono essere in continuità con quelle circostanti.

La concessione è subordinata all'impegno del proprietario o degli aventi titolo, tramite convenzione scritta, di non cambiare la destinazione d'uso dichiarata, ed alla trascrizione di questa nel registro immobiliare.

B) Le costruzioni da destinare ad allevamenti di bovini, equini, suini, polli, conigli, comprendono le destinazioni d'uso annesse nel presente articolo al punto 1. lettera c) e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) rapporto di copertura: 1/10 della superficie;
- b) altezza della costruzione: ml. 6,00 con unica elevazione fuori terra;
- c) distanza dai confini: ml. 15,00;
- d) distanza minima dai cigli stradali fissati dall'art. 26 del D.P.R. n° 495/1992;
- e) parcheggi in misura non inferiore ad 1/10 della superficie coperta;
- f) distanza dagli insediamenti abitativi, previsti dagli strumenti urbanistici, non inferiore a ml. 300,00.

Gli spazi esterni degli insediamenti devono essere sistemati in coerenza con i territori circostanti sia per quanto riguarda i materiali, i colori e le forme utilizzate, sia per le eventuali alberature di arredo che devono essere in continuità con quelle circostanti.

La concessione è subordinata all'impegno del proprietario o degli aventi titolo, tramite convenzione scritta, di non cambiare la destinazione d'uso dichiarata, ed alla trascrizione di questa nel registro immobiliare.

Il rilascio delle relative concessioni edilizie per le destinazioni indicate nel presente articolo al

punto 1. lettera a)-b)-c) è subordinato alla comprovata necessità ed all'impegno scritto da parte del proprietario di non cambiare la destinazione d'uso.

La necessità è giustificata dai seguenti documenti:

- 1) programma di utilizzazione agricola del fondo con la specificazione delle colture praticate;
- 2) titoli di possesso di bestiame e di eventuali macchine agricole;
- 3) certificazioni comprovanti il reddito da lavoro agricolo anche se non esclusivo e prevalente;
- 4) valutazioni circa le quantità di derrate, sementi o concimi da mettere a deposito, in relazione all'estensione dei fondi ed al tipo di colture praticate.

I garages, i magazzini e i depositi per i quali non è documentata la necessità in relazione all'attività agricola non possono essere autorizzati.

Le nuove costruzioni debbono integrarsi organicamente nel sito e debbono adeguarsi alle seguenti norme:

- non possono essere realizzate in materiale provvisorio (bandone o lamiera);
- nel caso di capannoni la copertura sarà a capanna in coppi o tegole;
- le finiture saranno improntate alla massima semplicità escludendo tra i materiali l'alluminio, eventualmente per gli infissi può essere utilizzato il metallo verniciato scuro.

C) Le costruzioni da destinare a impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici ed all'utilizzo a carattere artigianale di risorse naturali, comprendono le destinazioni d'uso annesse nel presente articolo al punto 1. lettera d) e devono essere costruite nel rispetto dei seguenti parametri, nel rispetto dei seguenti limiti prescritti dall'art. 22 della L.R. 27/12/'78 n.71 e s.m.i.:

- distanza di almeno 200 m. dai centri abitati o da residenze sparse eventualmente presenti e dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche, previsti dagli strumenti urbanistici;
- rapporto di copertura; 1/10 dell'area proposta per l'insediamento;
- distanza dai confini; ml. 5,00;
- distacchi tra i fabbricati non inferiori a m.10;
- distacchi dai cigli stradali conformi a quelli previsti dal D.I. 1/4/'68 n. 1404 e dal D. 30/4/1992, n. 285 e successivi aggiornamenti e modifiche;
- parcheggi (si intende scoperti) in misura non inferiore ad un decimo dell'area interessata;
- rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15;
- rispetto di tutte le norme nazionali e regionali di tutela dell'ambiente e le norme igienico-sanitarie specifiche.

Gli spazi esterni degli insediamenti devono essere sistemati in coerenza con i territori circostanti sia per quanto riguarda i materiali, i colori e le forme utilizzate, sia per le eventuali alberature di arredo che devono essere in continuità con quelle circostanti.

La concessione è subordinata all'impegno del proprietario o degli aventi titolo, tramite convenzione scritta, di non cambiare la destinazione d'uso dichiarata, ed alla trascrizione di questa nel registro immobiliare.

D) Le attività diverse connesse con l'attività agricola comprendono le destinazioni d'uso previste nel presente articolo al punto 1. lettera e)- f) -g) e devono rispettare le seguenti condizioni:

Gli interventi di cui alla lettera e) - agriturismo, turismo rurale, ricettivo-alberghiera e di ristorazione - sono subordinati alle condizioni poste dalla normativa regionale in materia ed in

particolare alla esistenza dell'azienda agricola regolarmente costituita al momento della presentazione del progetto.

Sotto il profilo urbanistico le attività di trasformazione edilizia possono riguardare solo edifici esistenti.

Sono ammessi gli interventi previsti al punto 3 del presente articolo (sopraelevazioni ed ampliamenti), che come previsto dall'art. 23 della L.R. 71/78, sono ammessi sino al 30% della cubatura regolarmente realizzata ed accatastata al momento dell'adozione del P.R.G., e comunque nei limiti di 300 mc.

Previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza.

Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.

La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

E' altresì consentita l'attività commerciale ridotta alla fattispecie di attività riconducibili all'agriturismo, a condizione che l'attività commerciale non supera il limite massimo del 2% della superficie della struttura impegnata dall'attività.

Per gli interventi di cui al punto 1. lettera f)- turismo equestre e equiturismo- sono ammesse nuove costruzioni strettamente connesse con lo svolgimento delle attività: box e stalle, uffici, bagni e servizi annessi.

- Il rapporto di copertura è di 1/20 dell'area di insediamento, e comunque nei limiti di mq 100 di superficie coperta;
- altezza fabbricati h 3,00;
- distanza dai confini 10 mt;
- distanza tra fabbricati 20 mt .

Sono ammesse tettoie per il ricovero momentaneo degli animali nella misura strettamente indispensabile.

Se le tettoie non sono destinate al ricovero degli animali non possono avere una superficie coperta maggiore del 50% delle strutture edilizie di cui costituiscono annessi; la loro superficie va computata nel rapporto di copertura.

Le zone di accesso, se aperte al transito e/o all'ingresso di auto per gli utenti, devono avere apposite superfici destinate a posteggio nella misura di 1 posto auto ogni 2 equini ospitabili.

Gli interventi di cui al punto 1. lettera g) del presente articolo, - strutture sportive all'aperto connesse con l'attività agricola - è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto solo se siano di supporto all'attività agrituristica o di turismo rurale, che in ogni caso deve assumere il ruolo prioritario nel regime edificatorio, determinando il fulcro dell'azienda. Sono ammessi campi da gioco, (tennis, bocce, piscine, ecc.). E' consentita anche, al servizio delle attività sportive, la costruzione di locali per servizi, uffici, spogliatoi e depositi.

Il rapporto di copertura è di 1/20 dell'area d'insediamento, e comunque nei limiti di 100 mq di superficie coperta .

- l'altezza dei fabbricati è di 3,00 mt

- la distanza dai confini è mt 10,00.

Sono ammesse tettoie sino al 50% della superficie coperta delle strutture edilizie di cui costituiscono annessi; la loro superficie coperta va completata nel rapporto di copertura.

Per tutte le attività diverse connesse con l'attività agricola i progetti devono prevedere:

a) tutto il terreno di pertinenza del fabbricato dovrà essere lasciato scrupolosamente allo stato naturale, potrà solo essere integrato da essenze tipiche della macchia mediterranea per mimetizzare il fabbricato;

b) i muretti di recinzione dovranno realizzarsi in pietra locale a secco con altezza massima di ml. 2,00;

c) i percorsi carrabili e le aree di sosta potranno essere pavimentate con un basolato di pietra locale di forma squadrata o irregolare.

d) Non è ammessa alcuna destinazione residenziale né alberghiera nei volumi edilizi edificati per le attività diverse connesse con l'attività agricola

E) Le costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali comprendono le destinazioni d'uso previste nel presente articolo punto 1. lettera h) e devono rispettare i seguenti parametri:

a) Superficie fondiaria, costituita da terreni contigui e/o distanti tra loro a una distanza massima di ml. 500, tutti ricadenti nella medesima zona di verde agricolo, potendosi utilizzare la potenzialità edificatoria di tali aree e concentrare il volume in un singolo fabbricato.

La delocalizzazione dei singoli volumi con la concentrazione in un singolo fabbricato, previa apposizione di vincolo di inedificabilità su tutte le altre aree libere ricadenti nella medesima zona territoriale omogenea, infatti, è consentita in linea ad un orientamento giurisdizionale secondo cui "la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata" (Consiglio di Stato, Sez. V, 30.10.2003 n° 6734), condiviso dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente nel parere protocollo n° 22029 dell'11.04.2011.

b) lotto minimo mq 2.000;

c) indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq;

d) altezza massima degli edifici: ml. 7,20 con non più di due piani fuori terra;

e) distanza minima dai confini: ml. 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza;

f) distanza tra fabbricati: ml. 10,00;

Se nel lotto esiste già un fabbricato, per il quale sia dimostrata la sua legittimità, lo stesso è da intendersi carico volumetrico del lotto, e concorre alla determinazione del volume massimo consentito, calcolato con la densità di 0,03 mc/mq.

All'interno delle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, è consentito, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 19 maggio 2003 n° 7, l'inserimento di nuove costruzioni per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq, con le limitazioni di cui all'art. 15 della L.r. 78/76.

Art. 48 - Zona «E2»: boschi e fasce forestali

Comprende aree di interesse naturale e paesaggistico di cui alcune anche con forte acclività ed indicate come aree boscate e fasce forestali dallo Studio agricolo forestale.

Non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali ed ambientali, né alcuna nuova edificazione.

Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica.

E' ammesso l'uso a parco territoriale per l'escursionismo ed il tempo libero, secondo modalità definite da un progetto unitario.

E' ammessa la ricostituzione del patrimonio arboreo al fine del contenimento delle pendici e della riduzione dei fenomeni di trasporto di materia per dilavamento.

All'interno delle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, è consentito, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 19 maggio 2003 n° 7, l'inserimento di nuove costruzioni per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq, con le limitazioni di cui all'art. 15 della L.r. 78/76.

CAPITOLO VIII - ZONE «F1», «F2» ATTREZZATURE PUBBLICHE, RISERVE E PARCHI, PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

Art. 49 - Zone «F»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone F sono destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e collettivo, normate dal D.I. 1444/68 (zona F2), e ad attrezzature e servizi urbani e territoriali normate ed impianti tecnologici non normati dal D.I. 1444/68 (zona F1).

Sono ammesse le destinazioni specificate attraverso i simboli funzionali di stato di fatto e di progetto.

Per tutti gli immobili destinati a servizi e ad attrezzature esistenti e riportati nelle tavole di stato di fatto del Prg sono ammessi interventi diretti, oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia, che comportano pure un aumento di superficie utile e di volume, ad esclusione degli immobili di interesse storico monumentale di cui al precedente art. 7, per i quali sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

E' sempre possibile, per comprovati motivi di utilità pubblica, con il supporto di relazione tecnica definita dall'Ufficio Tecnico Comunale, all'interno delle stesse categorie di servizi, la mutazione della destinazione d'uso.

Tutte le zone destinate ad attrezzature pubbliche F1 e F2 e tutte le sedi viarie di progetto sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio, della durata quinquennale, ai sensi del T.U. sugli espropri, approvato con D.P.R. n. 327 del 8.6.2001.

Il PRG per consentire all'Amministrazione di potere acquisire le suddette aree ad uso pubblico, adotta, in alternativa all'esproprio, criteri innovativi meglio conosciuti come "perequazione" e "compensazione".

Dall'istituto della perequazione e compensazione che comunque è esteso all'intero territorio, sono escluse le aree destinate a sede viaria di progetto, oltre che quelle classificate come zona F1, che sono soggette soltanto all'esproprio per pubblica utilità.

Il sistema perequativo trova fondamento nella "... potestà conformativa del territorio di cui l'amministrazione è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione e nella possibilità di ricorrere a modelli privatistici e consensuali nel conseguimento di finalità di pubblico interesse". (Sent. N. 4545 dell'08/06/2010 Consiglio di Stato).

Il Consiglio di Stato, infatti, ha ritenuto di rinvenire la copertura "normativa" dell'istituto della perequazione nel combinato disposto degli artt. 1, comma 1 bis, e 11 della Legge 241/90, ossia nella possibilità di ricorrere agli strumenti convenzionali per il perseguimento delle finalità perequative.

L'assenza di una normativa nazionale e regionale specifica non è ostativa all'introduzione nel PRG di norme perequative.

Infatti, l'art.5, comma 3, del D.L. 70/2011 (c.d. D.L. Sviluppo), per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha inserito, all'art. 2643, I comma, cod. civ., dopo il n. 2), il n. 2 bis il quale prevede la trascrizione de "i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative".

Il problema della legittimità del ricorso da parte di singoli Comuni a modelli e metodi perequativi in assenza di una legge regionale che li contempli, pertanto, può considerarsi risolto con il riferimento contenuto nel D.L. Sviluppo ai diritti edificatori comunque denominati negli strumenti di pianificazione territoriale.

La commercializzazione dei diritti edificatori, generati dalla perequazione urbanistica e dalle compensazione urbanistica, necessita l'istituzione di un <<registro comunale>> per il rilascio dei certificati attestanti attribuzione dei diritti edificatori; tale disciplina è stata introdotta nelle nuove norme tecniche di attuazione.

Le zone di attrezzatura F2, come già detto, sono soggette a perequazione e compensazione urbanistiche, e sono state dimensionate nel Piano in modo da assicurare lo standard di cui al D.I. 1444/68 anche a perequazione avvenuta.

La relativa attuazione avviene attraverso piani di lottizzazione convenzionati secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme e approvati dal Consiglio Comunale.

Al progetto di lottizzazione (perequazione) dovrà essere allegato lo schema di convenzione, che dovrà contenere, oltre che tutti gli obblighi previsti dall'art. 14 della L.r. 71/78, l'impegno da parte del proprietario dell'area alla cessione gratuita in favore del comune del 60% dell'area destinata a servizio, e ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

Al progetto di lottizzazione (compensazione) dovrà essere allegato lo schema di convenzione, che dovrà contenere, oltre che tutti gli obblighi previsti dall'art. 14 della L.r. 71/78, l'impegno da parte del proprietario dell'area alla cessione gratuita in favore dell'intera area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio un diritto edificatorio da spendere in un comparto definito dal Prg (Ambito di compensazione – Zona C3), ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

L'Amministrazione Comunale potrà approvare uno schema di convenzione tipo con deliberazione del Consiglio Comunale da adottarsi in tutti i casi di lottizzazione (compensazione e perequazione) delle zone F2.

Nei casi in cui l'amministrazione comunale ha necessità di acquisire un'area F2 di PRG, per la quale il rispettivo proprietario o proprietari, non intendono esercitare il loro diritto di perequazione o compensazione previsto dalle N.T.A., in virtù del vincolo preordinato all'esproprio esteso sull'intera area F2 di Piano, è possibile procedere con l'esproprio per pubblica utilità pagandone al rispettivo proprietario o proprietari, la relativa indennità.

In tali casi, l'amministrazione comunale espropria quindi l'intera area e realizza nella quota prevista dal Piano (60%) l'attrezzatura di Prg, trattenendo per se il titolo edificatorio previsto per la rimanente quota del 40% rimasta nella disponibilità del Comune.

L'amministrazione, una volta acquisite tali disponibilità, provvederà a pubblicare un apposito bando per l'assegnazione dell'area di che trattasi, con diritto di proprietà, e pagamento di un corrispettivo per il recupero delle spese anticipate dal Comune, a soggetti interessati con priorità agli interventi di edilizia economico e popolare ed in subordine a privati cittadini secondo un'apposita graduatoria da formarsi nel rispetto dei criteri stabiliti nelle N.T.A..

Tale priorità consentirà al Comune di soddisfare le esigenze di eventuali cooperative edilizie, imprese o altri soggetti interessati alla realizzazione di programmi costruttivi di edilizia economico popolare.

Art. 50 - Zona «F1» attrezzature pubbliche di interesse generale normate dal D.I. 2 aprile 1968 n.1444

- Zona «F1» con simbolo «Is»: attrezzature per l'istruzione superiore (1,5 mq/ab - D.I. 1444/ '68

Istituti universitari esclusi)

Comprende le aree destinate per l'istruzione superiore all'obbligo (Istituti universitari esclusi), individuate nelle tavole di stato di fatto e di progetto secondo il simbolo funzionale «Is»

In particolare è stata prevista la riconversione a istituto alberghiero e nautico dell'edificio (ex Colonia Cirincione) sito ad Aspra nella via Fiume d'Italia.

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F di cui al simbolo funzionale «Is» è definito ai sensi dell'art. 4 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 1,5 mq. per abitante.

L'edificazione delle zone destinate ad attrezzature per l'istruzione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in materia.

- Zona «F1» con simbolo «H»: attrezzature ospedaliere (1 mq/ab - D.I. 1444/ '68)

Comprende le aree destinate ad attrezzature sanitarie e ospedaliere, individuate nelle tavole di stato di fatto e di progetto secondo il simbolo funzionale «H».

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F di cui al simbolo funzionale «H» è definito ai sensi dell'art. 4 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 1 mq. per abitante.

L'edificazione delle zone destinate ad attrezzature ospedaliere avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in materia.

- Zona «F1» con simbolo «Pp»: parchi pubblici e/o di uso pubblico urbani e territoriali;

Comprende le aree destinate a parco pubblico e/o di uso pubblico, individuate nelle tavole di stato di fatto e di progetto secondo il simbolo funzionale «Pp».

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F di cui al simbolo funzionale «Pp» è definito ai sensi dell'art. 4 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 15 mq. per abitante.

Nello specifico costituisce parco pubblico territoriale l'area, all'uopo perimetrata, di Monte Catalfano comprendente anche le aree boscate (E2) e parte delle aree delle cave che si realizza con progetto unitario e compatibilmente alle norme vigenti, anche con sentieristica guidata e attrezzature di cui al successivo comma.

E' sempre possibile il restauro e/o la ristrutturazione degli immobili ricadenti all'interno delle aree di parco al fine della dotazione di servizi ed attrezzature compatibili con le funzioni del parco stesso.

Art. 51 - Zona «F1» attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normati dal D.I. 2 aprile 1968 n.1444

Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di stato di fatto e di progetto del Prg e comprendono le aree pubbliche per attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normati dal D.I. 2 aprile 1968 n.1444 e sono ammesse le destinazioni specificate attraverso i simboli funzionali.

Gi interventi consentiti avverranno secondo le leggi e i regolamenti emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

- Zona «F1» con simbolo «FA»: attrezzature per la cultura e la formazione:

trattasi di aree e/o edifici destinati ad attività culturali e per la formazione anche di carattere superiore universitario e post universitario: gallerie, musei, spazi attrezzati per convegni e seminari, anche utilizzando il patrimonio edilizio storico delle Ville di Bagheria e gli edifici ricadenti nelle aree di contesto delle Ville medesime.

- Zona «F1» con simbolo «FB»: attrezzature dello stato e di presidio territoriale:

trattasi di aree destinate ad attrezzature e/o servizi dello Stato e di presidio territoriale compresi i

servizi ad essi connessi: Caserme, Pretura, Vigili del Fuoco, ecc.

- Zona «F1» con simbolo «FC»: attrezzature per impianti e stazione ferroviaria

trattasi di aree destinate attrezzate per uffici ed impianti delle Ferrovie dello Stato.

- Zona «F1» con simbolo «FD»: mercato ortofrutticolo;

trattasi di aree destinate per il mercato ortofrutticolo.

- Zona «F1» con simbolo «FE»: impianti tecnologici;

Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di stato di fatto e di progetto del Prg e comprendono le aree pubbliche per impianti tecnologici a servizio dell'insediamento umano: depuratori, discariche, centrali elettriche, cabine Enel, ecc.

- Zona «F1» con simbolo «FF»: cimitero:

Ai progetti di ampliamento dei cimiteri esistenti si applicano le disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e al D.P.R. 21/10/1975 n. 803 e successive modifiche ed integrazioni. I cimiteri devono essere isolati dall'abitato esistente mediante la fascia di rispetto prevista dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 modificabile con legge 17/10/1957 n. 983.

E' vietato costruire intorno al cimitero nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti entro la fascia di rispetto di cui al comma precedente pertanto tali aree sono inedificabili e vi sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete, a servizio dell'agricoltura.

Nell'ampliamento del cimitero esistente, il raggio della fascia di rispetto non edificata, né edificabile non potrà essere inferiore a 100 metri dal centro abitato.

- Zona «F1» con simbolo «FG»: per la cultura sport e tempo libero:

trattasi di aree destinate attrezzate per lo sport e per il tempo libero: campi da gioco, percorsi della salute, spazi per giochi dell'infanzia, compresi i servizi ad essi connessi.

Interessano parte delle aree delle cave di inerti calcarei abbandonate di "Serra Innocenti" con pericolosità elevata per caduta massi dalle pareti dei fronti di scavo, per le quali è posto vincolo di inedificabilità; la suscettività delle stesse potrà essere rivalutata solo a seguito dell'esecuzione di interventi di consolidamento e messa in sicurezza delle suddette pareti, come da parere del Genio Civile, ex art. 13 Legge 64/74, prot. n. 452313 del 19.12.2012, sul PRG.

Limitatamente alle zone F1, è ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale, Enti Pubblici o privati per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di piccole attrezzature ed impianti di uso pubblico; ogni convenzione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione.

Art. 52 - Zone «F2» : definizione e destinazioni d'uso ammesse

Comprendono le Attrezzature pubbliche di interesse collettivo, di interesse comune, gli spazi pubblici destinati a parco per il gioco e lo sport, le aree per parcheggi. (normate dal D.I. 1444/68)

Zona «F2» - attrezzature pubbliche di interesse collettivo: aree per l'istruzione Comprende le aree destinate per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo individuate nelle tavole di stato di fatto e di progetto secondo i seguenti simboli funzionali:

- An : asili nido,
- Am : scuole materne,
- Ie : scuole elementari,
- Sm: scuola media,

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi

destinati agli insediamenti residenziali e le zone F di cui ai simbolo funzionali An, Am, Ie, Sm è definito ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 4,5 mq. per ogni 100 mc di volume edificabile.

Nell'ambito della formazione dei Piani di lottizzazione per la nuova edilizia residenziale (Zone C) le previsioni relative alla zona F2 per l'istruzione vanno definite nel rispetto del D.I. 1444/68.

L'edificazione delle zone destinate ad attrezzature per l'istruzione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in materia.

- Attrezzature pubbliche di interesse collettivo: aree per attrezzature di interesse comune

Comprende le aree destinate per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, per la tutela ambientale, amministrative per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) individuate nelle tavole di stato di fatto e di progetto secondo i seguenti simboli funzionali:

Ch attrezzature religiose (parrocchie);

Cu attrezzature amministrative;

Ca attrezzature sociali e assistenziali;

Cc attrezzature culturali;

Cs attrezzature sanitarie.

Ct attrezzature per la tutela ambientale, stalle sociali e canile comunale (*dove è prevista anche l'ubicazione di un cimitero per cani*).

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F2 con simbolo funzionale Ch, Ca, Cu, Cc, Cs e Ct è definito ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 2,0 mq. per ogni 100 mc. di volume edificabile.

Nelle zone Cc di attrezzature culturali, in particolare è ammessa la realizzazione di centri congressuali.

La zona Ct è destinata ad attrezzature per la tutela ambientale, e sono state previste quattro aree, opportunamente dislocate nel territorio e facilmente accessibili dalle sedi viarie pubbliche, per la realizzazione di centri comunali di raccolta, ubicate nella contrada Ponticello (bene confiscato), strada Comunale Incorvino - Amalfitano (proprietà comunale), via del Fonditore (due aree confiscate a proprietà indivisa). Inoltre nella stessa zona territoriale possono essere insediate le stalle sociali, previste in Contrada Brigandi (beni confiscati a proprietà indivisa) e il canile comunale, ubicato in via del Fonditore.

Nell'ambito della formazione dei Pue per la nuova edilizia residenziale (Zone C) le previsioni relative alla zona F2, attrezzature di interesse comune, vanno definite nel rispetto del D.I. 1444/68.

L'edificazione delle zone destinate ad attrezzature di interesse collettivo avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

In mancanza di tali leggi o regolamenti l'Amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

- Zona «F2» con simboli «Vp», «Vs» e «P»: spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco, lo sport e parcheggi.

Comprendono le aree destinate per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F con simbolo funzionale «V» è definito ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 9,0 mq. per ogni 100 mc. di volume

edificabile.

Nell'ambito della formazione dei Piani di lottizzazione per la nuova edilizia residenziale (Zone C) le previsioni relative alla zona F2 destinate a verde pubblico vanno definite nel rispetto del D.I. 1444/'68.

Nelle zone con simbolo funzionale «Vp» (per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco) possono essere realizzate unicamente costruzioni in prefabbricato ad uso di bar e servizi igienici e si attuano attraverso progetto unitario specifico applicato all'intera zona.

Nelle zone con simbolo funzionale «Vs» (spazi pubblici attrezzati per il gioco e gli sports effettivamente utilizzabili per tali impianti) possono essere realizzate attrezzature sportive e spazi complementari alla loro fruizione e si attuano attraverso progetto unitario specifico applicato all'intera zona.

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F2 con simbolo funzionale «Vs» incide nella misura di 3 mq. per ogni 100 mc di volume costruito ed è già compreso nei 9 mq. di verde attrezzato di cui al DI 1444/68.

È sempre possibile nelle aree destinate a verde attrezzato e a parco, la realizzazione da parte dei privati di attrezzature sportive anche con annessi servizi in elevazione, previa convenzione tra pubblico e privato. Il privato può realizzare le opere e gestirne l'uso anche a scopi imprenditoriali.

- Zona «F2» con simbolo «P» - aree destinate per parcheggi

Comprende le aree destinate per parcheggi ai sensi del D.I. 2/4/1968. n. 1444.

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Prg il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone F con simbolo funzionale «Pp» è definito ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 2,5 mq. per ogni 100 mc. di volume edificabile.

Nell'ambito della formazione dei Piani di lottizzazione per la nuova edilizia residenziale (Zone C) le previsioni relative alla zona F2, con simbolo funzionale P vanno definite nel rispetto del D.I. 1444/'68.

Art. 53 - Perequazione urbanistica: generalità

Si considera perequazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, fermo restando che in caso di pubblica utilità il Comune può sempre avviare il procedimento espropriativo, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare. Il piano di perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg .

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione della perequazione in sito, laddove consentita dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Capo Settore Responsabile ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB.CC.AA. e del Genio Civile se dovuti.

Nel caso di trasferimento di tale diritto su altra area di proprietà l'attuazione è consentita per intervento diretto nelle zone B e nelle zone C se già assistite da strumento attuativo.

Ai fini dell'applicazione dei criteri di cui al presente articolo il PRG ha individuato i servizi e attrezzature di progetto entro i quali si applica la perequazione, distinguendo tra previsioni edificatorie esercitabili *in situ* e quelle, come già detto, da trasferire.

Inoltre, nelle suddette tavole di Prg, sono state individuate con il simbolo (**), alcune Attrezzature di Piano per le quali è consentito, su richiesta dei proprietari, in alternativa all'esproprio, il diritto alla perequazione urbanistica in conformità di quanto previsto dalle N.T.A. allegate al PRG, ma con indice di edificabilità territoriale massimo pari a 0,75 mc/mq per la parte ricadente entro la fascia di 500 mt dalla battigia ai sensi dell'art. 15 della L.r. n° 78/76.

A queste aree è stato attribuito un indice edificatorio, da applicare all'intero servizio, che è stato differenziato, per rispettare particolari norme di tutela.

In particolare gli indici territoriali di edificabilità sono:

I) per i servizi e attrezzature posti oltre i 500 ml dalla battigia: 1,20 mc/mq;

II) per i servizi e attrezzature posti tra i 150 e i 500 ml dalla battigia: 0,75 mc/mq.

I diritti edificatori generati da tali indici sono espressi per la destinazione residenziale o per destinazioni ad essa compatibile.

Sono consentite altresì, destinazioni commerciali nei limiti stabiliti per le z.t.o. nell'ambito delle quali le aree ricadono.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE (PEREQUAZIONE) NELLE ZONE DI ATTREZZATURE F2

Per quanto riguarda i criteri veri e propri che dovranno guidare la progettazione urbanistica di una zona di perequazione urbana in zona F2, essi si possono così succintamente elencare:

- 1) ubicazione della parte edificabile in prossimità di nuclei edificati/edifici già esistenti;
- 2) ubicazione dell'area per usi pubblici in modo da avere ampia accessibilità e visibilità da strade e/o spazi pubblici esistenti;
- 3) laddove esistano slarghi pubblici, verde pubblico di P.R.G. o P.U.E. approvati (di iniziativa privata o pubblica), accorpabilità a tali spazi dell'area per usi pubblici;
- 4) configurazione regolare dell'area per usi pubblici o comunque disposizione e forma tali da massimizzare la fruibilità da parte del pubblico;
- 5) accesso al lotto edificabile attraverso area facente parte del lotto stesso (senza quindi compromissione/decurtazione della parte da cedere/vincolare);
- 6) la parte edificabile è regolamentata con i parametri edilizi di cui all'art. 13 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 54 - Compensazione urbanistica: generalità

Si considera compensazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, fermo restando che in caso di pubblica utilità il Comune può sempre avviare il procedimento espropriativo, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente l'intera area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio un diritto edificatorio da spendere in un comparto definito dal Prg (Ambito di compensazione – Zona C3), ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

Il piano di compensazione nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg .

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/’39, dalla L. 1497/’39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l’esecuzione della compensazione, laddove prescritta dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Capo Settore Responsabile ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell’Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB. CC. AA. e del Genio Civile se dovuti.

Nel caso di trasferimento di tale diritto su altra area di proprietà l’attuazione è consentita per intervento diretto nelle zone B e nelle zone C se già assistite da strumento attuativo.

Ai fini dell’applicazione dei criteri di cui al presente articolo il PRG ha individuato i servizi e attrezzature di progetto entro i quali si applica la compensazione.

Tali servizi sono indicati nelle tavole con apposito simbolo (*), e sono stati individuati per rispondere a particolari esigenze con particolare riferimento alle superfici, destinazioni, norme di tutela, etc.

A queste aree è stato attribuito un indice edificatorio, da applicare all’intero servizio, che è stato differenziato, per rispettare particolari norme di tutela.

In particolare gli indici territoriali di edificabilità sono:

I) per i servizi e attrezzature posti oltre i 500 ml dalla battigia: 1,20 mc/mq;

II) per i servizi e attrezzature posti tra i 150 e i 500 ml dalla battigia: 0,75 mc/mq.

I diritti edificatori generati da tali indici sono espressi per la destinazione residenziale o per destinazioni ad essa compatibile.

Sono consentite altresì, destinazioni commerciali nei limiti stabiliti per le z.t.o. nell’ambito delle quali le arre ricadono.

Il piano di lottizzazione (compensazione), nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all’interno del comparto specifico (Ambito di compensazione – Zona C3), deve essere presentato congiuntamente dal proprietario del lotto di terreno e del titolare del diritto edificatorio discendente dalla cessione gratuita al Comune dell’area destinata a servizio.

Il piano si attua nel rispetto degli indici e parametri, indicati nell’art. 18 contenute nelle presenti norme, avente per oggetto **Zona «C3»**: espansione urbana con tipologia edilizia case singole e/o a schiera – zona di compensazione.

Art. 55 - Diritti edificatori

Il diritto edificatorio è generato dall’applicazione dell’indice territoriale o dell’indice fondiario alla superficie dei suoli soggetti a trasformazione o dal riconoscimento da parte dell’Amministrazione Comunale di quantità edificatorie fisse.

I diritti edificatori sono riconosciuti alla proprietà del suolo anche attraverso la perequazione urbanistica e le compensazioni.

L’Amministrazione comunale, sulla base dello schema esemplificativo riportato in appendice alle presenti norme (schema T.E.), procederà all’approvazione dello schema tipo definitivo da utilizzare ai fini del conferimento dei diritti edificatori riconosciuti anche attraverso la perequazione urbanistica e le compensazioni.

Art. 56 - Trasferimento e utilizzazione dei diritti edificatori

I diritti edificatori sono negoziabili tra i soggetti interessati nel rispetto delle norme fissate nel presente articolo.

I diritti edificatori attribuiti ai suoli mediante la perequazione urbanistica e generati dalle compensazioni di cui agli articoli n. 53 e n. 54, sono attribuiti dal Comune a suoli catastalmente

individuati ed hanno validità a tempo indeterminato.

I diritti edificatori possono essere trasferiti da suoli identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri suoli anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto.

Il trasferimento dei diritti edificatori è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile.

L'efficacia del trasferimento, nei confronti del Comune, è subordinata all'avvenuta comunicazione all'Amministrazione Comunale dei relativi atti.

La proprietà e la compravendita dei diritti edificatori sono sottoposte alle leggi dello Stato in materia di pubblicità immobiliare, opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare statale e comunale.

L'utilizzo dei diritti edificatori è assoggettato alle disposizioni contenute nelle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale non riconosce il trasferimento di diritti edificatori in contrasto con la disciplina di atti e strumenti di pianificazione comunale o sovraordinata.

I diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro Comunale dei Diritti Edificatori.

Art. 57 - Registro Comunale dei Diritti Edificatori

Il Registro Comunale dei Diritti Edificatori (d'ora in poi Registro) è istituito dall'Amministrazione Comunale ed annota, per ciascuna particella catastalmente individuata, i diritti edificatori generati dalla perequazione urbanistica e quelli frutto di compensazioni.

I diritti edificatori generati dalle perequazione urbanistica e dalle compensazioni sono riconosciuti dall'Amministrazione Comunale con specifici atti in seguito all'assolvimento, da parte dei soggetti interessati, delle obbligazioni che costituiscono il presupposto materiale al loro riconoscimento.

In occasione della loro annotazione nel Registro, l'Amministrazione Comunale definisce la quantità di tali diritti in relazione alle obbligazioni assolute, alla zona ed alla destinazione, sulla base del principio dell'equivalenza.

Sono validi a tempo indeterminato.

Il Registro è strumento funzionale alle seguenti attività di governo del territorio:

- a) informazione e pubblicità circa lo stato dei diritti edificatori riconosciuti e connessi alla proprietà immobiliare;
- b) rilascio dei titoli abilitativi;
- c) imposta comunale sulle aree fabbricabili (ICI).

Dietro richiesta dell'avente titolo, l'Amministrazione Comunale, sulla base delle risultanze del Registro, rilascia un Certificato di Conformità dei diritti edificatori attestante:

- numero progressivo;
- data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
- nome e cognome, luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del soggetto cui viene rilasciato il certificato;
- dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i diritti edificatori;
- quantità e destinazione urbanistica dei diritti edificatori riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
- estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei diritti edificatori ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione dei diritti edificatori;
- volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni dei diritti edificatori avvenute nel tempo.

Nel Registro i diritti edificatori sono annotati in unità di volume costruibile (Vc).

Il formato tecnico del Registro è predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale.

Il Consiglio Comunale delibera sulle modalità di aggiornamento e conservazione del Registro dei diritti edificatori.

Art. 58 – Edilizia economica e popolare

Nell'ambito delle Zone C1, C2 e C3 il 50% del volume realizzabile deve essere destinata ad edilizia residenziale, avente le caratteristiche di edilizia economica e popolare, convenzionata, agevolata e/o sovvenzionata.

Nelle zone di attrezzature pubbliche, nei casi in cui l'amministrazione comunale ha necessità di acquisire un'area F2 di PRG, per la quale il rispettivo proprietario o proprietari, non intendono esercitare il loro diritto di perequazione o compensazione previsto dalle N.T.A., in virtù del vincolo preordinato all'esproprio esteso sull'intera area F2 di Piano, è possibile procedere con l'esproprio per pubblica utilità pagandone al rispettivo proprietario o proprietari, la relativa indennità.

In tali casi, l'amministrazione comunale espropria quindi l'intera area e realizza nella quota prevista dal Piano (60%) l'attrezzatura di Prg, trattenendo per se il titolo edificatorio previsto per la rimanente quota del 40% rimasta nella disponibilità del Comune.

L'amministrazione, una volta acquisite tali disponibilità, provvederà a pubblicare un apposito bando per l'assegnazione dell'area di che trattasi, con diritto di proprietà, e pagamento di un corrispettivo per il recupero delle spese anticipate dal Comune, a soggetti interessati con priorità agli interventi di edilizia economica e popolare ed in subordine a privati cittadini secondo un'apposita graduatoria da formarsi nel rispetto dei criteri stabiliti nelle N.T.A..

Tali prescrizioni consentiranno al Comune di soddisfare le esigenze di eventuali cooperative edilizie, imprese o altri soggetti interessati alla realizzazione di programmi costruttivi di edilizia economica popolare.

In questo modo, il PRG assolve all'obbligo di dotare il territorio comunale di apposite aree da destinare all'edilizia economica e popolare nella misura compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno residenziale nel decennio considerato, ai sensi della Legge 865/71.

Art. 59 - Aree per la diretta fruizione del mare vincolate ai sensi della Lr 78/76

Comprende la fascia della costa, *ricadente in Zto E1*, dell'Aspra e di Monte Catalfano vincolate ai sensi dell'art. 15 comma c) della Lr 12/6/1976 n. 78 e vi sono permesse opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati. E' altresì permessa la realizzazione di sentieri pedonali.

Art. 60 - Aree delle cave attive ed inattive di Monte Consona e Monte Catalfano

Comprende le aree delle cave della pietra di Monte Consona a sud dell'abitato di Bagheria, ricadenti in zona E1, con attività produttive in esercizio che sono mantenute fino alla definizione del progetto di bonifica in atto, fatti salvi i diritti di concessione e di esercizio acquisiti.

Le aree delle cave sono costituite da profonde spaccature incise nella pietra calcarenitica dal suggestivo paesaggio e si compongono anche di aree formanti cavità sottostanti in sistema roccioso.

Comprende, inoltre, le aree delle cave della pietra di Monte Catalfano a nord dell'abitato di Bagheria, ricadenti per la maggior parte in zona E1, e per la rimanente minore estensione in zona E2, ormai inattive, per le quali potranno essere realizzate opere ed interventi finalizzati alla bonifica ambientale.

Oltre alla bonifica ambientale, sono permessi interventi per allocazioni funzionali destinate alla visita ed alla esplorazione antropica culturale, vi saranno permesse particolari manifestazioni culturali come concerti all'aperto, mostre nazionali ed internazionali, esposizioni

di arti figurative, manifestazioni pubbliche, ecc.

Interessano parte delle aree delle cave di inerti calcarei abbandonate di “Serra Innocenti” con pericolosità elevata per caduta massi dalle pareti dei fronti di scavo, per le quali è posto vincolo di inedificabilità; la suscettività delle stesse potrà essere rivalutata solo a seguito dell’esecuzione di interventi di consolidamento e messa in sicurezza delle suddette pareti, come da parere del Genio Civile, ex art. 13 Legge 64/74, prot. n. 452313 del 19.12.2012, sul PRG.

Art. 61 - Ambiti di progetto.

Nelle tavole di Prg sono indicati alcuni ambiti di progetto che sono soggette a progettazione unitaria espletabile anche con pubblico concorso.

Nello specifico costituiscono allegati del Prg con valore di indicazione progettuale le schede relative agli ambiti di progetto:

- Villa Palagonia,
- Villa Valguarnera;
- Palazzo Butera.

TITOLO IV - AREE SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO

Art. 62 – Regime vincolistico

Il territorio del Comune di Bagheria assomma peculiarità ambientali tali per cui l'intera superficie comunale è sottoposta a vincoli di diversa natura: area di interesse archeologico, vincolo idrogeologico, vincolo paesaggistico, oltre alla importante presenza di un sito della rete "Natura 2000" definito SIC ITA020019 "*Rupi di Catalfano e Capo Zafferano*".

In particolare la tavola C3 del Prg raffigura tutti i vincoli territoriali gravanti sul territorio.

Tra i vincoli si rappresentano, pertanto, i seguenti:

Art. 63 - Vincolo paesistico ex legge 431/85.

- a) Si tratta del vincolo riferito a cose e località individuate, ai sensi della legge 8 agosto 1985, n.431, che sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi della L. 1497/39, e relativo ai territori compresi nella fascia di mt 300 dalla battigia (litorale di Aspra), nella fascia di mt 300 dai laghi e mt 150 dai fiumi /Eleuterio), torrenti e corsi d'acqua, e le zone di interesse archeologico (monte Porcara);
- b) Si tratta del vincolo riferito a cose e località individuate, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (Nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), che sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi della L. 1497/39, e relativo ai fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

Art. 64 - Vincolo Idrogeologico ex Regio Decreto n° 3627/23.

Per quanto attiene le aree sottoposte a **vincolo idrogeologico**, nelle quali l'edificazione è sottoposta a Nulla Osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, ex Regio Decreto n° 3627/23, mod. R.D. 03.01.1926 n° 23 e 13.02.1933 n° 215, occorre precisare che:

nel territorio del Comune di Bagheria sottoposto a tale vincolo – in applicazione dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 - sono state delimitate n. tre zone denominate come segue:

ZONA I[^]: - *Contrada Vignazza; Grotta dell'Eremita; Monte Catalfano; Contrada Zafferano (p); Cavallo di Mezzo; Serra Innocenti; Cozzo Tondo; Cozzo San Pietro; Monte d'Aspra; Monte Irice.*

ZONA II[^]: - *Monte Giancaldo; Contrada Balata (p); Contrada Consona e Monte Consona; Monte Lanzirrotti; Cozzo Brigandi; Adiacenze di Case Lorenzo.*

ZONA III[^]: - *Contrade Amalfitano (p), Porcara e Porcarella; Monte Porcara.*

Il vincolo idrogeologico risulta formalizzato con la Deliberazione della **Camera di Commercio** n° 121 del 30.04.60.

Art. 65 - Fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua (L.N. 08/08/1985 n°431)

Sono definite a rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua e costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi della Ln 1497/39 integrata con Ln 431/1985.

Art. 66 - Incisioni e corsi d'acqua (R.D. n°523 del 25/07/1904)

E' fatto divieto assoluto di edificazione in tutta la fascia adiacente al fiume Eleuterio, per

una larghezza dall'asta fluviale non inferiore a metri 150.

Per quanto attiene le incisioni e i corsi d'acqua, esistenti nel territorio, vanno applicate le prescrizioni indicate nell'art. 96, comma f), del R.D. 25.07.1904 n. 523 e s.m.i. che vietano in modo assoluto le costruzioni a distanza dai corsi d'acqua minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località e, in mancanza di tali discipline, *a metri venti*.

Lo studio geologico ha individuato, inoltre, una zona in Contrada Monaco che pur non avendo alcuna rilevanza come una vera e propria incisione e/o corso d'acqua, è stata considerata meritevole di attenzione ai fini dell'esecuzione di interventi edilizi.

Tal zona indicata come "paleo-valle" si estende dalle Case Monaco fino alla ferrovia e da questa fino alla SS.113. Il Prg ha prescritto una fascia di rispetto di inedificabilità, pari a ml 10,00 per lato, come visualizzata nelle tavole di piano.

Art. 67 - Vincolo paesaggistico (ex L.1939, n. 1497)

a) istituito con D.P. Reg. Siciliana n. 858 del 6.9.67 (Decreto Giummarra) per la zona delimitata ad ovest dal confine con il territorio del comune di Ficarazzi, ad est col confine del comune di Santa Flavia, a nord dal mare, a sud dal ciglio a valle della SS. N. 113.

b) istituito con D.A. Reg.le BB.CC.AA. e P.I. del 19.10.94 "ad eccezione della parte già vincolata con Decreto del Presidente della Regione Sicilia n° 4992 del 6 settembre 1967" e di una piccola parte del centro abitato che presenta "caratteri di scadente qualità architettonica nonché episodi di incontrollato abusivismo edilizio" (rispettivamente zona Caravella e a valle autostrada).

Art. 68 - Vincolo monumentale relativo ad edifici vincolati ai sensi, della legge n. 1089/39 (Tutela delle cose di interesse artistico o storico), oggi ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42.

Esso è riferito agli edifici di interesse storico e di valore artistico, esistenti nel Comune di Bagheria:

1. Villa Trabia, D.A. n. 742 del 16.04.1985;
2. Villa Valguarnera, dichiarata di notevole interesse storico-artistico dalla Soprintendenza con D.A. n. 6955 del 07.07.1994, vincolo, ai sensi della L. 1089/39 e successive modificazioni, in ampliamento al precedente vincolo del 26.03.1958;
3. Villa Serradifalco, dichiarata di notevole interesse storico-artistico dalla Soprintendenza con nota 12353 del 04.10.1993, ma per la quale non è ancora stato apposto il vincolo, ai sensi della L. 1089/39 e successive modificazioni;

Nell'elenco degli immobili già vincolati ex L. 364/1909 e L. 688/1912, per i quali la Soprintendenza ha iniziato le procedure per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 71 della L. 1089/39, risultano i seguenti immobili:

1. Villino Giuseppina - not. 6/4/1930
2. Villa Galletti-Inguaggiato - not. 6/10/1930
3. Piloni monumentali Villa Galletti-Inguaggiato - not. 6/10/1931
(oggi pertinenza del villino Giuseppina)
4. Villa dei Principi di Cutò - not. 23/8/1931
5. Villa di Ferdinando Francesco Gravina Principe di Palagonia e sue dipendenze - not. 16/8/1914 - 18/8/1914 - 22/8/1914

COMUNE DI BAGHERIA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

6. Villa Del Bosco Gravina Principi di Valguarnera e sue dipendenze - not. 19/8/1914
7. Villa Giuseppe Branciforti Principe di Butera - not. 4/8/1914
8. Villa del Duca di Villarosa - not. 28/8/1931
9. Villa Cattolica - not. 28/8/1931

Inoltre, si riporta di seguito la Catalogazione delle Torri, Bagli e Ville del territorio Comunale, consegnata alla Soprintendenza di Palermo nel marzo 1993 e successivamente integrata con nota prot. n. 17287 del 29.06.1993.

TORRI:

- | N. | Denominazione | |
|----|---------------------------|---|
| 1. | Torre Malfitano | - senza vincolo di salvaguardia della Soprintendenza; |
| 2. | Torre Compagnone | - senza vincolo di salvaguardia della Soprintendenza; |
| 3. | Torre Ferrante | - senza vincolo di salvaguardia della Soprintendenza; |
| 4. | Torre Mongerbino | - senza vincolo di salvaguardia della Soprintendenza; |
| 5. | Torre Roccaforte | - con vincolo di salvaguardia della Soprintendenza; |
| 6. | Torre Parisi (case alte) | - senza vincolo di salvaguardia della Soprintendenza; |
| 7. | Torre Parisi (case basse) | - con vincolo di salvaguardia della Soprintendenza; |
| 8. | Torre Incorvino | - senza vincolo di salvaguardia della Soprintendenza; |
| 9. | Torre Butera | - con vincolo di salvaguardia della Soprintendenza. |

BAGLI:

- | N. | Denominazione | |
|----|----------------------------|---------------------------------------|
| 1. | Baglio Casaurro | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 2. | Baglio Monaco | - senza vincolo della Soprintendenza; |
| 3. | Baglio Lorenzo | - senza vincolo della Soprintendenza; |
| 4. | Baglio Del Cavaliere | - senza vincolo della Soprintendenza; |
| 5. | Baglio Roccaforte | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 6. | Baglio Parisi (case alte) | - senza vincolo della Soprintendenza; |
| 7. | Baglio Parisi (case basse) | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 8. | Baglio Incorvino | - senza vincolo della Soprintendenza. |

VILLE:

- | N. | Denominazione | |
|-----|---------------------------------|---------------------------------------|
| 1. | Villa Butera | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 2. | Villa Palagonia | - senza vincolo della Soprintendenza; |
| 3. | Villa Cattolica | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 4. | Villa Valguarnera | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 5. | Villa Lardereria | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 6. | Villa Trabia | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 7. | Villa Rammacca | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 8. | Villa S. Isidoro | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 9. | Villa Pia (Aspra) | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 10. | Villa Galletti Inguaggiato | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 11. | Villa Serradifalco | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 12. | Villa S. Cataldo | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 13. | Villa Villarosa
Notarbartolo | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 14. | Villa De Spuches | - senza vincolo della Soprintendenza; |

- | | | |
|-----|----------------------|---------------------------------------|
| 15. | Villa Cutò Filangeri | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 16. | Villa De Cordova | - senza vincolo della Soprintendenza; |
| 17. | Villa Favazzi | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 18. | Villa Cavarretta | - con vincolo della Soprintendenza; |
| 19. | Villa Coglitore | - senza vincolo della Soprintendenza; |
| 20. | Villa Cirrincione | - senza vincolo della Soprintendenza. |

Art. 69 - Vincolo relativo alle zone sottoposte a tutele specifiche (SIC, P.A.I., etc.) Nel nostro territorio esiste nel Monte Catalfano l'area SIC ITA020019 "Rupi di Catalfano e Capo Zafferano" soggetta a particolare tutela, ai sensi della normativa vigente, nella quale è fatto divieto assoluto di edificazione.

Inoltre nelle tavole dello stato di fatto e di progetto del Prg sono state visualizzate tutte le aree classificate a rischio per caduta massi e frane di crollo dal P.A.I., come riportate anche nello studio geologico a supporto del piano, nelle quali è fatto divieto assoluto di edificazione.

Art. 70 - Discontinuità tettonica certa e discontinuità tettonica incerta

Lo studio geologico allegato al Prg ha individuato nel territorio comunale la presenza di alcune faghi e certe e incerte.

Ogni intervento che ha come scopo la edificazione in prossimità di dette linee di faglia, dovrà dotarsi di adeguate introspezioni e indagini geologico-tecniche, al fine di determinare la natura e l'entità del fenomeno per della determinazione del rischio e dei parametri edificatori, fermo restando, altresì, il rispetto di eventuali ulteriori prescrizioni imposte dall'Ufficio del genio Civile.

Art. 71 - Area boscata di origine artificiale (ai sensi della L. r. n. 16/96, "Riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione." modificata dalla L.r.13/99) - Zona E2

Nelle tavole dello stato di fatto e di progetto del Prg sono state visualizzate tutte le aree boscate, discendenti dallo Studio Agricolo Forestale (S.A.F.), a supporto del piano.

Trattasi del bosco, ubicato nella parte Nord-Est del territorio di Bagheria, sulla cima di Monte Catalfano, che risulta di proprietà del Demanio Forestale.

Art. 72 - Aree, siti archeologici, Zone di interesse archeologico e fasce di rispetto

Per le aree soggette a vincolo archeologico valgono le disposizioni previste dalla Ln 1/6/1939 n. 1089 concernente la tutela delle cose di interesse artistico o storico.

In particolare, qualora, nel corso di lavori di qualsiasi natura, avvengono ritrovamenti di interesse storico artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore ed all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed al Sindaco.

In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco, sentita la competente Soprintendenza ai BB. CC. può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

Le zone archeologiche contrassegnate dal simbolo «Pa» sono vincolate ai sensi della Ln 1089/39, costituiscono Parco archeologico e sono gravate dal vincolo di inedificabilità per una fascia di 200 m. dai confini del Parco ai sensi della Lr 78/76, e riguardano il Monte Porcara, vincolato con D.A. n. 811 del 21.06.1979.

Le aree contrassegnate dal simbolo «Aa» costituiscono aree archeologico su segnalazione

della competente Soprintendenza ai beni culturali, e riguardano la proposta di ampliamento della stessa area di Monte Porcara, contenuta nella nota della Soprintendenza del 05.03.1992 prot. n. 0815.

Art. 73 - Vincolo sismico, istituito con D.M. del 10.03.1969, su tutto il territorio comunale

Art. 74 - Fascia di rispetto cimiteriale, ex R.D. n. 1265/34

Occorre ricordare che l'art. 338 R.D. n. 1265/1934, prevede che *“i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:*

a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;”

Il piano tenuto conto della situazione territoriale e della viabilità esistente e di progetto, ha individuato una fascia di rispetto di ml. 100, entro la quale non è consentito alcun tipo di edificazione.

Art. 75 - Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione, ex art.46 l.r. 27/86

Ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale n. 27/86, la larghezza delle fasce di rispetto, con vincolo assoluto di inedificabilità, circostante l'area destinata all'impianto di depurazione a servizio di comuni o consorzi di comuni, è di 100 metri per gli impianti di terzo livello, di 50 metri per gli impianti di secondo livello e di 25 metri per i sistemi di pretrattamento di primo livello.

Poiché, ai sensi dell'art. 8 della stessa L.R. 27/86, l'impianto comunale è di terzo livello, ne consegue che la relativa fascia di rispetto è pari a ml 100,00.

Art. 76 - Fascia di rispetto della linea ferroviaria, ex Art. 49 D.P.R. 753/1980

Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 753/1980, è prevista la distanza minima di mt. 30 dalla linea ferroviaria, stabilita per ragioni di sicurezza, derogabili, su autorizzazione delle Ferrovie solo quando, secondo una valutazione tecnico-discrezionale, la concreta situazione, in relazione alla natura dei terreni ed alle particolari circostanze che caratterizzano il luogo, lo consenta, garantendo comunque la sicurezza e la conservazione della ferrovia.

Nell'area ferroviaria e nelle fasce di rispetto, destinate agli impianti ferroviari, soggette al vincolo di assoluta inedificabilità, possono essere realizzate, soltanto le costruzioni strettamente attinenti alle esigenze specifiche del servizio, ai sensi della L. 17/81.

Art. 77 - Usi civici

La questione degli usi civici, all'interno della pianificazione urbana e territoriale, è divenuta negli ultimi anni centrale in quanto richiamata in due leggi di grande attualità quanto di complessa applicazione.

La prima è la Legge Galasso, n. 431 del 1985, che include nei territori da considerare vincolati alla stregua del vincolo paesaggistico della L. 1497/39, i terreni gravati da usi civici (art. 1).

La seconda Legge richiamata è quella sul riordino urbanistico ed edilizio, la n. 47 del 1985, dove tra le aree vincolate per le quali è prescritta la insanabilità di edilizia abusiva, vi sono le aree sottoposte ad uso civico.

Pertanto, per le aree da sottoporre a particolari prescrizioni in ordine alla tutela e alla valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio comunale, così come per le aree da urbanizzare in relazione al recupero urbanistico dell'edilizia abusiva si impone l'obbligo di verificare la sussistenza di usi civici, per le determinazioni progettuali ed urbanistiche conseguenti. Gli usi civici rientrano nella nozione di proprietà pubblica, in quanto com'è noto sono particolari diritti risalenti a periodi storici molto antichi.

Ve ne sono del periodo normanno, ma per lo più risalgono al periodo del Medioevo e fino a tutto il Feudalesimo.

Gli usi civici sono dei particolari diritti che spettano alla popolazione di un Comune o di una frazione di un Comune e consistono nel potere ricavare utilità dal terreno di proprietà del Comune o di altro Comune (diritti promiscui) o di altro soggetto anche privato (ex feudo).

Usi civici sono quelli di pascolo, di semina, di far legna, di cavar pietra da costruzione e seppur di rado di fare case.

E' utile dire che gli usi civici, pur appartenendo alla collettività, vengono esercitati dai singoli.

Quanto alla loro natura è possibile distinguere:

1. usi civici su terre di proprietà comunale, che possono assimilarsi agli usi generali sui beni demaniali;

2. usi civici su terre di proprietà di altri soggetti, privati o pubblici, che si configurano come diritti reali su cosa altrui, con il carattere della perpetuità e della imprescrittibilità, poiché l'uso civico non si estingue per il mancato esercizio, anche se prolungato.

Il principale testo normativo nazionale, che ordina la materia, è tutt'oggi la Legge n. 1766 del 16/6/1927, che ha affidato le funzioni di accertamento, valutazione ed affrancazione degli usi civici ad un "Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici", proveniente dal ruolo della Magistratura ordinaria, che svolge sia la funzione amministrativa che quella giurisdizionale in caso di controversia.

Il territorio del Comune di Bagheria non risulta gravato da usi civici in virtù del "Decreto di chiusura per inesistenza di diritti di usi civici e di demani collettivi", Reg. Cron. 13320 del 12.05.1939, N. ordine 30.

Art. 78 - Trazzere demaniali (Demanio Armentizio)

Con il R.D. 29 dicembre 1927, n. 2801 è stato approvato il regolamento per l'assetto definitivo dei tratturi di Puglia e delle trazzere di Sicilia.

Le regie trazzere trovano origine - ed una specifica disciplina - in virtù della storica esigenza di assicurare l'esenzione da qualsiasi pretesa per il passaggio di armenti (*branco di buoi, cavalli, etc.*), lungo i territori altrui.

Trattasi, infatti, di suoli facenti parte del demanio armentizio non percorribili con mezzi motorizzati, ma solo attraversabili ovvero dove è possibile percorrerli con un solo mezzo motorizzato al seguito degli armenti.

L'art. 3 del suddetto R.D. 29 dicembre 1927, n. 2801 prevede l'istituzione di un Ufficio Tecnico Speciale per le Trazzere di Sicilia che deve procedere all'identificazione, al rilevamento ed alle altre operazioni necessarie per la delimitazione, terminazione, trasformazione ed assetto definitivo "delle trazzere" mentre il successivo art. 7, punto 1°, stabilisce che il tracciato delle stesse deve risultare da una planimetria contenente la lunghezza e la larghezza della trazzera, "con l'indicazione dei limiti territoriali delle Province e dei Comuni e delle proprietà private

fronteggianti la trazzera stessa". Infine, l'art. 8 del citato regolamento prevede che "per la formazione del tipo planimetrico di cui agli articoli precedenti, e per la reintegra e conseguente terminazione, fanno stato: per l'andamento... della trazzera, l'andamento dell'attuale sede, per la larghezza normale, la larghezza di quelle zone che tuttavia si rinvenissero allo stato saldo primitivo fra le proprietà confinanti, o risultassero già determinate da precedenti parziali reintegre, o da altri elementi".

L'originaria consistenza dei suoli di pertinenza del Demanio Armentizio (larghezza minima di canne 18 e palmi 2, pari a ml. 37,68), non ha avuto adeguata pubblicità in catasto, che, come vedremo in seguito, fu istituito in origine a solo scopo fiscale sulla scorta del possesso materiale dei terreni rilevati. In dipendenza di ciò si è dato luogo nei tempi trascorsi ad erronei trasferimenti tra privati di porzioni di suoli trazzerali. Alcune strade denominate statali, provinciali, comunali, vicinali, sono state realizzate su porzioni di suoli di pertinenza di antiche Regie Trazzere e inoltre, adiacenti alle stesse strade esistono altri terreni di demanio pubblico armentizio, incorporati erroneamente nelle proprietà limitrofe. L'Amministrazione Demaniale in questi casi ha proceduto ad assentire la concessione o la legittimazione dei relativi suoli.

Nel tempo, infatti, suoli che facevano parte del demanio armentizio sono stati trasformati in rotabili mediante la realizzazione di strade da parte di Enti Pubblici, Consorzi, Associazioni Agricole e Industriali senza il rispetto della normativa vigente in materia di tratturi e di trazzere e senza la preventiva formale consegna, da parte dell'Ufficio Tecnico Speciale per le Trazzere di Sicilia, agli Enti sopra citati dei suoli medesimi ed il conseguente obbligo di iscrizione nei propri elenchi stradali e la assunzione da parte degli stessi Enti degli obblighi di conservazione, tutela e manutenzione dei suoli interessati alla trasformazione, a partire dalla data di consegna.

Tale situazione comporta che vengono ancora oggi considerati come demanio armentizio suoli che di fatto non ne fanno più parte, e che l'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste viene continuamente chiamato in causa per la manutenzione e i danneggiamenti a persone, animali e cose derivanti da movimenti franosi, smottamenti e caduta massi per strade già asfaltate. Per tale motivo, con provvedimento Gruppo 11° n. 1680 del 24.03.97 l'Assessore Regionale all'Agricoltura e Foreste della Sicilia ha disposto che allorquando il superiore Ufficio Tecnico Speciale verifichi l'avvenuta trasformazione dei suoli demaniali trazzerali, dovrà procedere alla formale consegna agli Enti nel cui elenco la strada risulta inserita, al fine di sanare tale situazione di fatto.

Va ricordato, inoltre, che compete all'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste la manutenzione e tutela delle trazzere conservate totalmente o parzialmente allo stato naturale in quanto necessarie all'industria armentizia, mentre la vigilanza sulle medesime trazzere è demandata ai Comuni, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/79.

Nel territorio del Comune di Bagheria, come risulta dalla nota Gruppo IV/1 prot. n. 1681, trasmessa dal Direttore dell'Ufficio Tecnico Speciale per le Trazzere di Sicilia in data 14.04.97, risultano individuate le Regie Trazzere, appartenenti al Demanio Armentizio, che di seguito si riportano:

DEM. 323 R.T.	Misilmeri – Quadrivio 4 Finaite per Bagheria;
DEM. 139 R.T.	Palermo – Ventimiglia;
DEM. 64 R.T.	B.o Passo di Palermo (Altavilla Milicia) B.o Contrada Brola;
DEM. 270 R.T.	Del Fonditore (B.o Cordova Ficarazzi) B.o Fondachelli (S. Flavia);
DEM. 259 R.T.	Aspra – Bagheria – Bolognetta – Godrano – B.o Morabito per Prizzi;

DEM- 138 R.T. Del Litorale Tratto Palermo – Termini Imerese.

Le suddette trazzere sono state riportate nelle tavole dello stato di fatto B1 e B2 nella tavola B3 e C3.

Art. 79- Vincolo di rispetto stradale della viabilità urbana ed extra urbana, D.L. 20/04/92 n. 285, D.L. 10/09/93 n. 360 e D.P.R. 16/12/92 n. 495 (nuovo codice della strada).

Le aree per infrastrutture stradali individuate dagli elaborati grafici di Prg, sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.

Le fasce non espressamente indicate nelle tavole di Prg devono arretrarsi dal limite stradale secondo le norme del D.L. 285/1992.

Nelle zone per la viabilità stradale, oltre alle opere stradali, per i mezzi meccanici e i pedoni, e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti etc.) ed aree di parcheggio.

Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili e sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio, impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, le opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, gli impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, i parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Le opere suddette devono potere essere rapidamente eliminate o asportate in caso sia necessario allargare le strade.

Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione.

Le nuove costruzioni hanno l'obbligo di distaccarsi:

- a) dal confine delle strade, secondo quanto previsto dal D.L. 20/04/92 n.285, D.L. 10/09/93 n.360, D.P.R. 16/12/92 n.495 (nuovo codice della strada), per una distanza di:

Tipo	Fascia di Rispetto territoriale	Fascia di Rispetto urbana
Autostrada	ml. 60	ml. 30
Strade Extraurbane Statali	ml. 30	ml. 30
Strade Extraurbane Primarie Provinciali Categoria C	ml. 30	
Strade Extraurbane Primarie Provinciali Categoria F	ml. 20	ml. 10
Strade locali	ml. 20	da Prg

TITOLO IV - NORME GENERALI E FINALI

Art. 80 - Decoro dell'ambiente

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi etc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

In caso di inerzia del proprietario, previa diffida, è possibile l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario stesso.

Art. 81 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale l'ambiente e la copertura vegetale.

In tutti i progetti per concessione gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare gli alberi esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando, allo scopo, la distanza minima di metri 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, etc.) dai medesimi.

L'abbattimento degli alberi esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni albero abbattuto in base al progetto deve essere sostituito da uno a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto.

In tutti i progetti per concessione sarà incluso il progetto della sistemazione esterna dell'area, con la indicazione delle zone alberate, a prato e a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decadute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre a essenze arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Art. 82 - Rilascio di concessione in deroga

In deroga alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al nulla osta della Giunta Regionale, sentita la Commissione urbanistica regionale, il Sindaco può rilasciare concessioni edilizie limitatamente ai casi di edifici pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Ln 12/12/1955 n. 1357.

Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata.

(schema T.E.)

CITTÀ DI BAGHERIA
Provincia di Palermo

Titolo Edificatorio n. del
.....

IL DIRIGENTE DELL'URBANISTICA

Premesso

- che con atto di cessione gratuita in favore del Comune di Bagheria in notaio Dr. _____, repertorio n° _____ del _____, il Sig. _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, residente a _____ in Via _____ n° _____, ha trasferito un lotto di terreno, esteso mq _____, catastalmente identificato con la particella _____ del foglio _____ dei terreni di Bagheria;

- che la suddetta cessione gratuita è derivata dalla volontà manifestata dal Sig. _____, come sopra qualificato, di volersi avvalere del diritto di perequazione/compensazione come previsto dagli articoli _____ del Regolamento Edilizio Comunale e dagli articoli _____ delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG vigente adottato con deliberazione del Consiglio comunale n° _____ del _____ e definitivamente approvato con decreto del dirigente regionale n° _____ del _____, trattandosi di area destinata ad uso pubblico e classificata come zona territoriale omogenea F2 destinata a " _____ " nel suddetto strumento urbanistico e sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio in cui ai sensi delle sopra citate norme, è consentita la possibilità di pervenire in luogo dell'esproprio, alla cessione gratuita in favore del Comune, del 60% dell'area (ovvero intera area, nel caso di compensazione) concedendo al proprietario cedente un diritto edificatorio valutato con indice di edificabilità pari a 1,2 mc/mq sull'intera area di proprietà, quella cioè da cui è stata sottratta la quota del 60%, da utilizzare ai fini edificatori sull'area residua (40%) o su altra area edificabile di proprietà;

Visto che l'area ceduta dal Sig. _____, come sopra qualificato, ricadente in zona F2 del PRG vigente, destinata a " _____ ", estesa come sopra detto, mq _____, corrisponde al 60% dell'intera area di proprietà, tutta ricadente nella medesima zona F2 che prima della sopra citata cessione, risultava estesa nell'insieme, mq _____,

costituente oggetto del Piano di lottizzazione perequativo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n° _____ del _____;

ovvero,

Visto che l'area ceduta dal Sig. _____, come sopra qualificato, pari come sopra detto, a mq _____, corrisponde all'intera area di proprietà ricadente in zona F2 " _____ " del PRG vigente come sopra adottato ed approvato con possibilità di avvalersi soltanto del diritto di compensazione in alternativa all'esproprio;

Preso atto che ai sensi degli articoli _____ del Regolamento Edilizio Comunale e degli articoli _____ delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG come sopra adottato ed approvato, in virtù della sopra citata cessione gratuita in favore del Comune di Bagheria, il titolo edificatorio spettante al proprietario cedente, è così determinato:

$$\text{mq } ______ \times \text{ mc/mq } 1,2 = \text{ mc } ______$$

Tutto ciò premesso;

Visto

visti

Visti

CONCEDE

al Sig. _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, residente a _____ in Via _____ n° _____, diritto edificatorio equivalente a mc _____.

Il presente titolo costituisce diritto edificatorio esercitabile dal beneficiario su terreni o fabbricati di sua proprietà, semprechè ricorrano le condizioni, così come prescritto dagli articoli _____ del Regolamento Edilizio Comunale e dagli articoli _____ delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG adottato con deliberazione del Consiglio comunale n° _____ del _____ e definitivamente approvato con decreto del dirigente regionale n° _____ del _____.

Tale diritto è altresì utilizzabile per pervenire a lottizzazioni compensative di cui agli articoli _____ del Regolamento Edilizio Comunale ed articoli _____ delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG di cui sopra;

Il presente titolo è trasferibile a terzi mediante atto pubblico.

Il presente atto è soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo.