

ALLEGATO A

Norme di attuazione del Piano regolatore generale del territorio del Comune di Palermo.

Copia conforme
all'originale

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

(Attuazione del P.R.G.)

Le presenti norme hanno lo scopo di disciplinare, in esecuzione della legge 17 agosto 1942, n. 1150, la attuazione del Piano Regolatore Generale nell'intero territorio del comune di Palermo.

Art. 2

(Applicabilità delle Norme di Attuazione)

Le presenti Norme di Attuazione si applicano nei riguardi di chiunque, privato cittadino od ente pubblico o privato, voglia esplicare nel territorio del comune di Palermo un'attività che comunque interessi il Piano Regolatore Generale.

Art. 3

(Disciplina urbanistica)

Nel territorio del comune di Palermo la disciplina urbanistica si attua attraverso il Piano Regolatore Generale, costituito dalle planimetrie in scala 1:10.000 ed 1:5.000 e dai particolari in scala 1:2.000 ed 1:1.000. Si attua, altresì, attraverso i piani particolareggiati che saranno redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, a norma della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ed attraverso i piani di lottizzazione previsti nell'articolo 4.

Art. 4

(Piani di lottizzazione - Procedura di approvazione)

I piani di lottizzazione, nei casi in cui sono consentiti a norma dell'art. 28 della legge sull'urbanistica, debbono essere compilati in conformità delle prescrizioni contenute nelle planimetrie di cui all'art. 3.

L'esecuzione dei piani di lottizzazione di iniziativa privata è a totale carico dei proprietari che li propongono. I piani di lottizzazione sono approvati dal Sindaco, sentita la Commissione urbanistica comunale, contestualmente alla convenzione con la quale ne vengono regolati gli oneri e le modalità di esecuzione, secondo le disposizioni di legge.

Art. 5

(Piani di lottizzazione - Elementi costitutivi)

I piani di lottizzazione hanno carattere precettivo per i presentatori e dimostrativo per gli altri proprietari degli immobili ricadenti nel piano medesimo; questi ultimi, qualora non vi aderiscano, sono tenuti, prima di procedere all'edificazione, a presentare, per le rispettive zone, una variante al piano, che dovrà essere approvata dal Sindaco, con l'osservanza delle disposizioni dell'articolo precedente.

I piani di lottizzazione sono costituiti dai seguenti elaborati:

- 1) stralcio della planimetria particolare;
- 2) planimetria con le principali quote altimetriche e planimetriche, in scala non inferiore a 1:500,

nella quale siano indicati gli edifici esistenti con le relative volumetrie, le alberature di alto fusto, i confini dei lotti, con le indicazioni dei relativi proprietari; la delimitazione degli isolati e comparti contigui a quello o a quelli che formano oggetto del piano;

3) planimetria, in scala non inferiore ad 1:500, con l'indicazione degli edifici da costruire, la sistemazione di quelli eventualmente da conservare, la relativa volumetria, i nuovi confini dei lotti, le nuove destinazioni dei vari elementi;

4) grafici con assonometria isometrica e profili regolatori, che fissino chiaramente la volumetria di tutti gli edifici;

5) estratto di mappa catastale con l'indicazione delle particelle dei proprietari interessati alla sistemazione;

6) grafici ed elenchi relativi all'eventuale nuova attribuzione delle aree ai vari proprietari;

7) schema dell'eventuale convenzione stipulata fra i proprietari interessati.

Art. 6

(Commissione urbanistica comunale)

E' istituita una Commissione urbanistica comunale, col compito di esprimere parere su tutti i problemi che interessano l'attuazione del piano regolatore.

Di tale Commissione fanno parte: il Sindaco, che la convoca e la presiede; l'Assessore per i lavori pubblici; l'Ingegnere Direttore dell'Ufficio tecnico dei lavori pubblici; l'Ufficiale sanitario comunale; il capo dell'Ufficio legale del comune; il Sovrintendente ai monumenti della Sicilia Occidentale; l'Ingegnere Capo della Sezione Piano Regolatore; un ingegnere ed un architetto particolarmente esperti in urbanistica, nominati dal Consiglio Comunale su terne proposte dalla Sezione regionale dell'Istituto Nazionale di Urbanistica; un ingegnere, avente particolare competenza in urbanistica, nominato dal Consiglio Comunale su terna proposta dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Palermo; un architetto, avente particolare competenza in urbanistica nominato dal Consiglio Comunale su terna proposta dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Palermo; due esperti, rispettivamente, in materie giuridico-amministrative ed in diritto privato, nominati dal Consiglio Comunale su terne proposte dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e Procuratori Legali di Palermo; quattro consiglieri comunali nominati dal Consiglio.

I membri nominati dal Consiglio Comunale durano in carica due anni e non possono essere nuovamente chiamati a fare parte della Commissione prima che sia trascorso un biennio dalla cessazione della carica.

Per la trattazione di argomenti che concernono questioni urbanistiche di carattere storico o monumentale, è chiamato a partecipare ai lavori della Commissione, con voto consultivo, un esperto nominato dal Consiglio Comunale su terna proposta dalla Società Italiana di storia patria. Esso dura in carica due anni e non può essere confermato per il biennio immediatamente successivo.

Oltre che nei casi previsti nel primo comma, la Commissione può essere chiamata, su richiesta del Sindaco, ad esprimere parere su tutti i problemi di interesse urbanistico.

ALLEGATO N°

Allegato alla proposta di delibera
n. 16 del 01/06/2017
Il Responsabile del Procedimento

TITOLO II

DETERMINAZIONE E DESTINAZIONE
DELLE ZONE

CAPO I

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 7.

(Zonizzazione generale)

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, il territorio comunale è suddiviso, secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale, nelle seguenti zone:

- 1) *Residenziali*: indicate con i segni grafici corrispondenti ai simboli R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 - R7 - R8 - R9 - R10 - R11 - R12 - R13 - R14 - R15;
- 2) *Industriali ed artigianali*: indicate con i segni grafici corrispondenti ai simboli I1 e I2;
- 3) *Di verde*: indicate con i segni grafici corrispondenti ai simboli V1 - V2 - V3 - V4;
- 4) *Speciali*: indicate con i segni grafici corrispondenti ai simboli S1 - S2 - S3 - S4 - S5 - S6 - S7 - S8 - S9 - S10 - S11.

Art. 8.

(Destinazioni di zona)

Le destinazioni di zona, elencate nell'art. 7, hanno carattere precettivo.

Gli edifici da costruire debbono rispondere alle specifiche destinazioni previste per ciascuna zona dal Piano Regolatore Generale e debbono essere osservate nelle costruzioni le norme edilizie stabilite per la zona medesima.

CAPO II

ZONE RESIDENZIALI

Art. 9.

(Destinazione delle zone residenziali)

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse sono consentiti soltanto:

- a) negozi e botteghe;
- b) studi professionali e commerciali;
- c) magazzini o depositi limitatamente al seminterrato o scantinato degli edifici, sempre che non ne conseguano difficoltà al traffico, pericoli, molestie o disturbi. Sono esclusi, in ogni caso, i depositi allo aperto, i capanni, le tettoie;
- d) laboratori, nei soli piani scantinati o terreni, dove si eserciti una attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa, a carattere artigianale, ferme restando le disposizioni di cui al D.M. 12 luglio 1912;
- e) case di cura ed ambulatori, a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici di abitazione (ingressi, scale, ascensori e portinerie separati, buon isolamento acustico, etc.);
- f) alberghi e pensioni;
- g) teatri e cinematografi chiusi;
- h) luoghi di divertimento e di svago con impianti relativi;

- i) autorimesse pubbliche o private;
- l) grandi magazzini di vendita;
- m) banche;
- n) sedi di tipografie di giornali.

Art. 10.

(Suddivisione delle zone residenziali)

Le zone residenziali si suddividono in:

- 1) zone del centro storico indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R1;
- 2) zone da riordinare indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R2;
- 3) zone residenziali miste indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R3;
- 4) zone da completare indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R4;
- 5) zone eseguite e da completare con piani speciali, indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R5;
- 6) zone vincolate dal Piano di Ricostruzione, indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R6;
- 7) zone regolate da convenzioni stipulate con la Amministrazione Comunale, indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R7;
- 8) zone delle borgate, indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R8;
- 9) zone di espansione con densità edilizia urbana sino a 4,50 mc/mq. indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R9;
- 10) zone di espansione con densità edilizia urbana sino a 3,50 mc/mq, indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R10;
- 11) zone di espansione con densità edilizia urbana sino a 2,50 mc/mq, indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R11;
- 12) zone di espansione con densità edilizia urbana sino a 1,50 mc/mq, indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R12;
- 13) zone di espansione con densità edilizia urbana sino a 1,00 mc/mq, indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R13;
- 14) zone di espansione con densità edilizia urbana sino a 0,5 mc/mq, indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R14;
- 15) zone di villeggiatura indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R15.

Art. 11.

(Zone del Centro Storico R1)

Nelle zone del centro storico, indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera R1, le costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti, le demolizioni e le altre opere edilizie debbono essere eseguiti con la osservanza delle norme del presente articolo e con particolare riguardo alla tutela monumentale ed ambientale disciplinata negli articoli 39, 40 e 41:

- a) nelle zone da ricostruire, la nuova edilizia deve essere eseguita con la osservanza delle caratteristiche della edilizia intensa B, di cui al successivo articolo 66, salvo, per l'altezza, le eventuali diverse prescrizioni dei profili regolatori;

b) nelle zone di edilizia da bonificare, gli ampliamenti, i risanamenti, le sopraelevazioni, le demolizioni e le altre opere edilizie debbono essere eseguiti rispettandosi le caratteristiche della edilizia intensa B di cui al successivo art. 66, tranne che per l'altezza, che non può in ogni caso superare i m. 20. Per gli edifici compresi in dette zone, sino all'approvazione del piano planivolumetrico di cui all'ultimo comma del presente articolo, è ammessa soltanto la manutenzione con esclusione di sopraelevazioni, ampliamenti ed in genere di qualsiasi opera che sia in contrasto con le presenti Norme o con la conservazione delle caratteristiche ambientali;

c) nelle zone di edilizia da mantenere, non è consentita alcuna sopraelevazione o aggiunta, se non nei limiti della edilizia intensa B. Ove si proceda alla demolizione e ricostruzione, le caratteristiche del nuovo edificio debbono corrispondere alle norme di cui all'art. 66, tranne che per l'altezza, la quale non può in ogni caso superare i m. 20;

d) per gli isolati fronteggianti la via Roma, non vincolati per interesse monumentale, l'eventuale ricostruzione deve essere eseguita con l'osservanza delle norme di cui all'art. 65;

e) per gli edifici fronteggianti i due lati della via Lincoln, l'altezza massima non può in ogni caso superare i ml. 24,50. Tale altezza può essere raggiunta anche dagli edifici fronteggianti la via Lincoln, i quali ricadano in zona edilizia da bonificare;

f) nelle zone di edilizia popolare deve essere adottato il tipo di edilizia intensa B.

Per le zone di cui ai precedenti commi a), b), f), deve essere redatto per ogni isolato un piano planivolumetrico a cura dei proprietari interessati.

Art. 12

(Zone da riordinare R2)

Nelle zone da riordinare, le costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, demolizioni, diradamenti ed ogni altra opera edilizia devono rispettare le destinazioni e gli allineamenti prescritti dal Piano Regolatore Generale e le norme, prescrizioni e tipi edilizi di cui al Titolo III.

Ove non sia diversamente fissato nel P.R.G., la densità edilizia fondiaria è di mc/mq 16 (sedici), classe F4.

Art. 13.

(Zone residenziali miste R3)

Nelle zone residenziali miste, le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni ed ogni altra opera edilizia debbono essere eseguiti con la osservanza delle norme, prescrizioni e tipi edilizi di cui al Titolo III.

In tali zone devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1) è vietato destinare ad abitazione il piano terreno, con la sola eccezione dell'alloggio per il portiere;

2) deve essere assicurata in ogni edificio la possibilità di sciorinare il bucato, in modo che esso non risulti visibile da spazi pubblici;

3) deve essere assicurato in ogni edificio il ricovero di automobili in ragione di almeno mq. 10 per ogni alloggio.

La densità edilizia fondiaria in tali zone, ove non sia diversamente prevista dal P.R.G., è di mc/mq 21 (ventuno) classe F6.

Art. 14.

(Zone da completare R4)

Nelle zone da completare le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni ed ogni altra opera edilizia devono essere eseguiti con la osservanza delle norme, prescrizioni e tipi edilizi di cui al Titolo III.

La densità edilizia fondiaria di tali zone, ove non diversamente previsto dal P.R.G., è di mc/mq. 18 (diciotto) classe F5.

Art. 15.

(Zone regolate da piani speciali R5)

Nelle zone regolate da piani speciali, l'edilizia si deve attuare secondo le previsioni dei piani planivolumetrici, che sono stati redatti ed approvati da parte del Consiglio Comunale entro la data del 21 novembre 1959.

La ricostruzione di edifici eventualmente demoliti deve avvenire con cubatura non maggiore di quella prevista nei piani planivolumetrici suddetti e secondo il tipo edilizio che consenta il migliore inserimento nel complesso urbanistico esistente, sentita la Commissione urbanistica comunale.

La stessa norma si applica anche nei riguardi delle aree indicate dal P.R.G., come regolate da piani speciali anche se non comprese nei piani planivolumetrici di cui al primo comma del presente articolo.

Nell'area prevista come ineditabile nei piani speciali di cui al primo comma è vietata qualsiasi attività edilizia, nonché qualsiasi destinazione diversa da quella ivi prevista.

Art. 16.

(Zone vincolate dal piano di ricostruzione R6)

Nelle zone vincolate dal Piano di Ricostruzione, indicate come tali nel Piano Regolatore Generale, sono applicabili le norme di cui al Regolamento approvato con D.P.R.S. 8 luglio 1947, n. 12.

Le cubature risultanti per i vari tipi edilizi dalla applicazione delle predette norme s'intendono come massime e non sono ammesse deroghe alle prescrizioni sulle altezze e sui distacchi anche se non sia raggiunta la cubatura massima.

Per quanto non specificato nel Regolamento suddetto si applicano le norme del successivo Titolo III.

Art. 17.

(Zone regolate da convenzioni R7)

Nelle zone regolate da convenzioni tra l'Amministrazione e i proprietari ed indicate come tali nel Piano Regolatore Generale, devono essere osservate le prescrizioni stabilite nelle convenzioni medesime. Per quanto in esse non previsto, si applicano le presenti Norme di Attuazione.

Art. 18.

(Zone delle borgate R 8)

Nelle zone delle borgate e dei nuclei rurali indicate nel Piano Regolatore Generale la densità edilizia fondiaria è fissata in mc/mq 4,00 (quattro).

Tale densità si applica esclusivamente nei lotti indicati con il segno grafico relativo alle borgate (R8) e vanno, a tal fine, osservate le prescrizioni dei tipi edilizi di cui agli artt. 75 e 79.

Art. 19.

(Zone di espansione. Segni grafici da R9 a R14)

Per gli isolati compresi in zone per le quali risulti indicata soltanto la densità edilizia urbana, la corrispondente densità fondiaria si ottiene moltiplicando la prima per il coefficiente fisso 1,66.

Nelle zone indicate con il segno grafico corrispondente al simbolo R14 sono consentiti esclusivamente i tipi edilizi di cui ai successivi articoli 78 e 80.

I limiti per le zone di espansione e per quelle vincolate a verde e segnate nel Piano Regolatore Generale, ove non siano stabiliti nelle planimetrie di dettaglio in scala 1:2000 o 1:1000, hanno carattere indicativo e possono essere variati, sempre che le superfici delle eccedenze e delle rientranze si compensino e, nel complesso, tali eccedenze e rientranze non comportino variazioni che superino il 5% della superficie considerata.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, si precisa:

— l'isolato è la più piccola area racchiusa tra spazi pubblici (sedi stradali, spazi verdi pubblici, etc.);

— la densità edilizia fondiaria è il rapporto tra la cubatura costruibile su un determinato isolato e la superficie di esso misurata tra i margini degli spazi pubblici che lo delimitano;

— la densità edilizia urbana di una zona è il rapporto tra la cubatura costruibile da destinarsi agli usi previsti dall'art. 9 e la superficie totale della zona (ivi comprese le aree da destinare ad uso pubblico), misurata sino alle mezzerie delle strade che la delimitano.

Art. 20.

(Zone di villeggiatura R15)

Nelle zone di villeggiatura è ammessa la fabbricazione con densità edilizia fondiaria non superiore a mc/mq. 1,5. Le dimensioni minime di ciascun lotto sono di mq. 600.

CAPO III

ZONE INDUSTRIALI

Art. 21.

(Destinazione delle zone industriali)

Le zone industriali indicate con il segno grafico corrispondente al simbolo I 1, sono destinate soltanto ad edifici di carattere industriale, con esclusione di quelle industrie che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono recare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali vicine.

Nelle zone industriali sono consentite, oltre agli stabilimenti industriali, anche costruzioni destinate ad attività connesse, quali abitazioni di custodi, locali per l'assistenza sociale agli operai, spogliatoi, garages, silos, depositi, ecc..

La realizzazione delle zone industriali avviene at-

traverso la adozione di appositi piani particolareggiati.

E' vietata la costruzione nelle zone industriali di industrie nocive, nonchè di tutte quelle considerate insalubri di prima classe di cui all'elenco stabilito con con RR.DD. 21 aprile 1895 e 14 marzo 1903.

Sono industrie nocive quelle che producono fumo, polvere, rumore, esalazioni nocive ed eventuali scarichi di sostanze velenose (industrie chimiche, conciarie, minerarie, siderurgiche, fabbriche di esplosivi, etc.), industrie moleste quelle che producono fumo, polvere, rumori, ma in misura tollerabile per lo organismo umano (industrie tessili, manifatturiere, metalmeccaniche, del marmo, segherie, etc.), industrie innocue quelle che non producono nè fumo, nè esalazioni, nè rumori molesti (industrie meccaniche di precisione, artigianali, per abbigliamento, per mobili, tipografiche, etc.).

Delle industrie esistenti per le quali non risultino osservate le disposizioni del presente articolo non saranno ammessi nè ampliamenti, nè trasformazioni delle attuali strutture.

In caso di trasferimento, si applicano, per la nuova destinazione dell'area, le norme del 5° comma dell'art. 32.

Art. 22.

(Costruzioni nelle zone industriali)

Le nuove costruzioni nelle zone industriali devono attenersi alle norme del R.D. 14 aprile 1927, n. 530, alle successive disposizioni in materia, nonchè alle seguenti prescrizioni:

— gli edifici destinati al processo industriale devono essere arretrati di almeno ml. 15 (quindici) dal fronte stradale;

— debbono essere previsti adeguati spazi destinati al parcheggio delle macchine e alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali;

— nella fascia di arretramento potrà essere consentita la costruzione di piccoli edifici accessori, quali abitazioni per il custode e guardiole.

Art. 23.

(Zone artigianali. Destinazioni e costruzioni)

Nelle zone artigianali, indicate con il segno grafico corrispondente al simbolo I 2, è consentita la coesistenza in uno stesso edificio di abitazioni e di attività artigianali, con uffici, magazzini, laboratori, purchè venga evitata ogni causa di molestia e sia assicurato, con gli opportuni provvedimenti, l'isolamento acustico nel caso di attività rumorose.

Nelle costruzioni da eseguire nelle zone suddette, i locali a piano terra devono essere esclusivamente destinati ad attività artigianali.

Le attività artigianali, escluse quelle nocive e moleste, sono consentite in tutte le zone residenziali, purchè si ottemperi alle superiori prescrizioni e purchè l'isolamento acustico sia assicurato anche nell'ambito del fabbricato in cui hanno sede le attività artigianali.

La densità fondiaria è di mc/mq. 7. La parte destinata ad abitazioni non può superare i 3/4 di detto indice.

CAPO IV

ZONE DI VERDE

Art. 24.

(Suddivisione delle zone di verde)

Le zone di verde si suddividono in:

- a) zone di verde pubblico, indicate con il segno grafico corrispondente al simbolo V1;
- b) zone di verde privato, indicate col segno grafico corrispondente al simbolo V2;
- c) zone di verde attrezzato, indicate col segno grafico corrispondente al simbolo V3;
- d) zone di verde agricolo, indicate col segno grafico corrispondente al simbolo V4, nonché quelle indicate dall'art. 28, ultimo comma.

Art. 25.

(Verde pubblico V1)

Nelle zone destinate a verde pubblico è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini.

Potrà essere concessa la facoltà di costruire chioschi od altre attrezzature connesse con l'utilizzazione del verde, purchè la loro cubatura non superi i mc. 200 e le relative costruzioni siano limitate ad una per ettaro.

Art. 26.

(Verde privato V2)

Nelle zone vincolate a verde privato sono consentite le sole costruzioni che siano connesse con la diretta utilizzazione del verde, con la sua conservazione e con la sua custodia, nonché la costruzione di una o più palazzine isolate, queste ultime per una cubatura non maggiore di mc. 1000 per ogni ettaro di terreno e con l'osservanza delle norme della edilizia libera B di cui al successivo art. 73.

Art. 27.

(Verde attrezzato V3)

Nelle zone destinate a verde attrezzato è consentita la costruzione delle attrezzature indicate nel Piano Regolatore Generale e di quelle relative alle attività connesse.

Nella costruzione devono essere osservate le norme di cui al successivo articolo 32 e il rapporto di copertura deve essere non superiore a 1/5.

Art. 28.

(Verde agricolo V4)

Nelle zone destinate a verde agricolo, sono consentiti fabbricati essenzialmente destinati al servizio dell'agricoltura.

La cubatura complessiva costruibile è di mc. 2000 per ogni ha, comprensiva degli edifici esistenti.

Entro tale limite, dopo soddisfatte le necessità dell'agricoltura sarà ammessa la costruzione di edifici residenziali del tipo a casette unifamiliari, a non più di due piani fuori terra e aventi un distacco minimo dalle strade di grande viabilità di non meno di ml. 20 (venti).

Il vincolo di verde agricolo si estende anche a tutte le zone del territorio comunale che non risultino rappresentate nelle tavole di P.R.G.

CAPO V

ZONE SPECIALI

Art. 29.

(Zone turistiche S2)

Le zone turistiche sono destinate prevalentemente ad impianti ed attrezzature che servano a costituire centri ricettivi, di attrazione o di svago.

In dette zone la densità edilizia fondiaria ammessa è di mc/mq 7.

Di tale cubatura almeno il 30 % deve essere destinato ad alberghi e pensioni in complessi unitari, teatri, cinematografi, sale da concerto, sale da conferenze ed edifici per lo svago in genere, ristoranti e edifici con destinazioni similari, salvi gli eventuali vincoli per le zone panoramiche.

Per la rimanente volumetria è consentita la destinazione residenziale.

Art. 30.

(Zone del Centro Direzionale S3)

Nelle zone destinate a centro direzionale è consentita la costruzione di:

- fabbricati per uffici pubblici, di enti o di complessi aziendali e commerciali;
- fabbricati per uffici o studi professionali privati
- edifici di carattere rappresentativo, pubblico culturale;
- edifici per lo spettacolo e lo svago;
- edifici per il culto;
- edifici con esclusiva destinazione residenziale.

E' in ogni caso obbligatoria la destinazione dei piani terreni a negozi.

Il volume dell'edilizia residenziale non può essere superiore al 40% del volume totale.

La densità edilizia fondiaria in tali zone è di mc/mq. 12,5 (dodici e mezzo).

Art. 31.

(Zone di centri di quartiere S4)

Le zone di centri di quartiere debbono essere destinate a sede delle varie attività d'interesse pubblico e collettivo, e cioè:

- a) edifici per uffici pubblici;
- b) mercati di quartiere;
- c) centri culturali, locali per riunioni, circoli;
- d) campi ricreativi;
- e) edifici per il culto;

f) fabbricati di carattere residenziale, con una densità fondiaria non superiore a mc/mq. 2,50 (due e mezzo) per i quali è prescritto il tipo edilizio previsto nell'art. 73.

Art. 32.

(Zona delle attrezzature S5)

Nelle zone delle attrezzature è consentita esclusivamente la costruzione di edifici destinati a sede delle varie attività di interesse pubblico e collettivo, secondo i simboli funzionali indicati nelle tavole di P.R.G.

Per le attrezzature di svago, sportive, religiose ed assistenziali, è consentita la realizzazione anche ad iniziativa di privati, enti e società.

Le densità edilizie in tali zone verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione delle zone circostanti, previo parere della Commissione Urbanistica comunale.

Tali densità non potranno in nessun caso superare quelle delle zone immediatamente adiacenti.

Nelle zone destinate ad istituti religiosi od assistenziali è consentita la sola attività edilizia connessa con gli scopi che detti enti si propongono, con esclusione di qualsiasi altra costruzione (alberghi, pensioni, sale per spettacoli pubblici, uffici etc.).

Nel caso di trasferimento di una delle attrezzature esistenti indicate nel P.R.G., gli interessati possono proporre all'Amministrazione Comunale una nuova destinazione dell'area, in conformità della situazione urbanistica delle zone contigue, e, se l'area è compresa fra zone di espansione, con l'osservanza delle norme di cui all'art. 19. La nuova destinazione deve formare oggetto di deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione urbanistica comunale.

Nelle zone delle attrezzature esistenti, comprendenti in parte immobili a destinazione residenziale, artigianale e commerciale, è consentito il mantenimento delle rispettive destinazioni.

Art. 33

(Zone delle comunicazioni S1-S6)

Nelle zone riservate per le comunicazioni potranno eseguirsi dalle Amministrazioni delle FF.SS., del Porto e dell'Aeronautica le costruzioni strettamente legate alle necessità dei traffici ferroviari, portuali ed aeroportuali.

E' vietata ogni costruzione a destinazione residenziale.

Art. 34

(Zone di rispetto S7)

Nelle zone di rispetto è vietata qualsivoglia attività edilizia.

Art. 35

(Zone cimiteriali S8)

Nelle zone cimiteriali si applicano le disposizioni del Titolo VI del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265, e del R.D. 21 dicembre 1942, n. 1880, e successive modificazioni.

Art. 36

(Zona sacra S9)

Nella zona sacra si applicano le disposizioni di cui alla convenzione fra il Comune e la Curia arcivescovile stipulata in data 23 giugno 1956, registrata a Palermo il 12 aprile 1957, n. 7978, libro III, vol. 522.

Art. 37

(Zone fieristiche S10)

Nella zona fieristica non è ammessa la costruzione di edifici residenziali.

Tale zona, che verrà attuata con le norme del precedente articolo 32, è destinata agli edifici occorrenti per la nuova sistemazione della Fiera del Mediterraneo.

Art. 38

(Zone annonarie S11)

Nelle zone annonarie si possono eseguire da parte degli enti interessati tutte le opere necessarie per la costruzione di mercati generali, di mercati rionali e del macello.

E' vietata ogni altra attività edilizia.

CAPO VI

VINCOLI PARTICOLARI

Art. 39

(Vincoli monumentali ed ambientali)

Per gli edifici o parte di essi, indicati come soggetti al vincolo di interesse monumentale o ambientale nel Piano Regolatore Generale o nell'elenco degli edifici di interesse monumentale o ambientale e nelle annesse planimetrie, ogni opera soggetta a licenza è subordinata, ai fini della salvaguardia del patrimonio monumentale, alle speciali norme dettate dal Sindaco, previo parere della Commissione urbanistica e sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Non possono essere eseguite opere che non siano di semplice manutenzione ordinaria quando esse, a giudizio della Commissione urbanistica, sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti, compromettano il carattere monumentale o ambientale degli edifici o di parti di essi. Il rilascio della licenza è comunque subordinato alla stipulazione di un'apposita convenzione nella quale il proprietario dell'immobile si obblighi ad adeguarsi alle norme dettate dal Sindaco.

Art. 40

(Cautele a salvaguardia del patrimonio monumentale)

Coloro che opereranno le demolizioni previste nel P.R.G. dovranno curare la conservazione e la consegna alle Autorità Comunali di tutti gli elementi di interesse storico ed artistico (particolari architettonici, sculture, dipinti, lapidi, iscrizioni...), esistenti negli immobili soggetti a demolizione ed indicati nell'elenco degli edifici di interesse monumentale o ambientale e nelle annesse planimetrie, oltre alla conservazione e alla consegna di tutti quegli altri elementi di interesse storico ed artistico che dovessero emergere nel corso dei lavori; analogamente se i detti lavori di demolizione potessero mettere in pericolo la incolumità e la esistenza di opere di interesse storico o artistico, prima di iniziare i lavori, il proprietario ha l'obbligo di chiedere all'Amministrazione Comunale le prescrizioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime, informandone in pari tempo, la Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 41

(Nuove costruzioni in zone di interesse ambientale o monumentale)

Fino a quando non sarà approvato il piano particolareggiato, le nuove costruzioni e la modifica di quelle esistenti contigue ad edifici di interesse monumentale o situati lungo gli antichi tracciati viari o dentro le zone di interesse ambientale, come indicato nell'apposita planimetria allegata all'elenco degli edi-

fici di interesse monumentale o ambientale, possono essere limitate in altezza e dimensioni o modificate nella colorazione nei modi che prescriverà il Sindaco, previo parere della Commissione urbanistica e sentita la Soprintendenza ai Monumenti, quando il raggiungimento delle altezze previste dal P.R.G., in base al tipo edilizio ed in base ai profili regolatori, o il colore prescelto possano turbare o alterare le visuali e il carattere del monumento, della via o del complesso ambientale.

Nei casi di maggiore interesse l'Amministrazione Comunale potrà procedere per la determinazione dell'aspetto architettonico delle nuove costruzioni in tali zone, ad un pubblico concorso.

Art. 42

(Vincoli panoramici)

Nelle zone per le quali sia imposto il vincolo panoramico, si applicano le norme della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e del Regolamento 3 giugno 1940, numero 1357.

Tutte le costruzioni situate a valle del segno grafico corrispondente nel P.R.G. a detto vincolo e fino alla distanza di m. 200, devono essere eseguite in modo da assicurare la libera visuale; gli edifici dovranno essere di altezza inferiore alla quota stradale ed in ogni caso la linea che congiunge un punto sito a ml. 1,00 sul bordo a valle della strada ed il punto più alto dell'edificio non deve formare con la orizzontale un angolo inferiore a 15 gradi.

Nel caso di vincolo panoramico per le vie litoranee, l'edificazione a valle di esse deve avvenire in modo che l'edificio sia tutto compreso al di sotto della linea che congiunge un punto posto a ml. 1.00 sopra il bordo stradale con la battigia.

Art. 43

(Rispetto della vegetazione)

In tutto il territorio del Comune è fatto divieto di abbattere alberi di alto e medio fusto, ed è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione anche quando le aree sono utilizzate a scopo edificatorio.

Ove si proceda all'abbattimento di tali alberi, da autorizzarsi caso per caso per dimostrata ed assoluta necessità, si deve provvedere alla messa a dimora nella restante area di altrettanti alberi della stessa essenza e grandezza o di altre essenze similari.

Le limitazioni suddette non si applicano quando l'abbattimento sia conseguente alla normale attività agricola, in zone non destinate alla edificazione.

Art. 44

(Portici e zone pedonali coperte)

E' obbligatoria la costruzione di portici destinati al pubblico transito nelle strade previste porticate dal Piano Regolatore Generale.

Le caratteristiche dei portici sono fissate nei piani particolareggiati o di lottizzazione; nelle strade parzialmente porticate le nuove costruzioni devono avere portici in armonia con quelli degli edifici esistenti.

Art. 45

(Strade private)

Le strade private previste dai piani di lottizzazione possono essere aperte al pubblico solo dopo autorizzazione del Sindaco.

Tale autorizzazione può essere rilasciata solo a condizione che le strade stesse siano costruite, pavimentate, illuminate e mantenute a spese dei proprietari, secondo le prescrizioni del Comune.

Il rilascio dell'autorizzazione suddetta è subordinata alle seguenti condizioni:

a) le strade private devono rispondere, sia per larghezza, sia per conformazione, alle esigenze del traffico prevedibile;

b) devono essere massicciate, pavimentate, illuminate, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale;

c) devono avere il punto di innesto e la forma del raccordo fra la strada privata e quella comunale in tutto conformi alle prescrizioni del Comune;

d) deve essere assicurato e regolato lo scolo delle acque piovane e luride con opportuni canali di fognature, la cui sezione verrà stabilita dall'Amministrazione Comunale, che prescriverà inoltre il numero dei pluviali e dei pozzetti di ispezione;

e) gli edifici prospicienti su tali strade devono corrispondere alle prescrizioni del presente regolamento, per quanto concerne la cubatura e il rapporto fra altezza e distacchi.

Art. 46

(Rettifica di allineamenti stradali)

Ai fini delle esigenze del traffico e di quelle della sistemazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale può nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, prescrivere la rettifica di allineamenti irregolari.

Art. 47

(Recinzioni)

Le opere di recinzione tra le proprietà private e gli spazi pubblici, oltre ad essere conformi al carattere ed al decoro della località, devono lasciare libera la visuale verso l'interno delle proprietà private.

L'altezza delle recinzioni non può superare nel complesso i m. 2,50 e la parte più alta di cm. 50 dal suolo deve essere a giorno, preferibilmente con cancellata.

Lungo i tratti di strada soggetti al vincolo panoramico di cui all'art. 42 sono vietate le recinzioni non a giorno più alte di cm. 40.

TITOLO III

NORME RIGUARDANTI LA MASSA ED IL CARATTERE DEGLI EDIFICI

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 48

(Caratteri edilizi delle zone edificabili)

I caratteri edilizi delle zone edificabili sono definiti mediante le densità edilizie fondiari dei singoli isolati.

In ciascun isolato la cubatura massima è eguale al prodotto della superficie dell'isolato, misurata sugli allineamenti stradali, per la densità fondiaria fissata

nelle planimetrie particolari o nelle presenti norme. Ove siano indicate classi di densità edilizia, la cubatura massima è eguale al prodotto della superficie di cui sopra per la densità edilizia media della classe.

Tale cubatura deve essere realizzata con l'osservanza dei tipi edilizi elencati nel successivo Capo III.

L'edilizia di ciascuna classe può realizzarsi con l'osservanza dei seguenti tipi edilizi:

<i>densità edilizia media</i>	
	mc/mq.
Classe E1 - Villini A - Villini B - Villini C - Edilizia nel Parco	0,75
Classe E2 - Villini A - Villini B - Edilizia nel Parco	1,25
Classe E3 - Libera B - Villini A - Rada	2,50
Classe E4 - Libera B - Rada - Semirada	4
Classe E5 - Libera A - Libera B - Semirada	5,25
Classe E6 - Libera - Semirada - A Palazzine	7
Classe E7 - Libera A - A Palazzine - A Torre	9
Classe E8 - A Palazzine - Libera A - A Torre	12,50

A ciascuna classe F corrispondono i seguenti tipi edilizi, salvo quanto stabilito al successivo art. 62.

<i>densità edilizia</i>	
	mc/mq.
Classe F1 - Semintensa B	10
Classe F2 - Semintensa B	12
Classe F3 - Semintensa A	14
Classe F4 - Intensa B	16
Classe F5 - Intensa B - non qualificata	18
Classe F6 - Intensa A - non qualificata	21

Per le zone ove è indicato soltanto il tipo edilizio e non anche la densità fondiaria, l'edificazione è disciplinata dalle norme relative del successivo Capo III.

Art. 49

(Norme relative alla cubatura dei fabbricati)

La cubatura massima stabilita nell'articolo precedente comprende la parte fuori terra degli edifici, gli eventuali attici, e le parti in oggetto chiuse. Sono esclusi dal compito della cubatura le sovrastrutture per locali ascensori e stenditoi (volumi tecnici), l'eventuale maggior volume del piano terreno ed ammezzato nei cortili e nei distacchi.

Anche nel caso in cui, con l'adozione dei tipi edilizi ammessi, non possa essere raggiunta la cubatura prevista dal P.R.G. devono essere osservate le norme relative ai distacchi ed alle altezze.

Art. 50.

(Vincolo di non edificazione)

La costruzione di uno o più edifici aventi complessivamente la cubatura prevista dal P.R.G., calcolata secondo gli articoli 28 e 48 esclude che possa addiversarsi ad ulteriori costruzioni sulle aree eventualmente rimaste scoperte od alla sopraelevazione degli edifici costruiti.

La impossibilità di ulteriore edificazione è sancita mediante atto con il Comune da trasciversi nei regi-

stri immobiliari. Solo dopo tale adempimento può essere disposto il rilascio della licenza.

Art. 51

(Misura delle distanze e delle altezze)

Le prescrizioni del successivo Capo II relative ai distacchi ed alle altezze debbono essere osservate con le seguenti avvertenze:

— le distanze devono essere misurate sulle rette orizzontali che individuano le distanze minime fra gli elementi che si considerano;

— nel caso di elementi non paralleli o con più di un allineamento, può ammettersi una riduzione della distanza minima consentita nella misura massima del 10% a condizione che la distanza media fra gli elementi che si considerano non sia inferiore a quella minima prescritta; le altezze degli edifici prospettanti su piazze o slarghi devono essere dimensionate in funzione degli spazi su cui prospettano, salvo che per i tipi edilizi di cui agli articoli 64, 65, 66, 67 e 68, per i quali le altezze devono essere stabilite in funzione della via di maggior larghezza che sbocchi nella piazza; l'altezza dei fabbricati è misurata dal piano del marciapiedi al piano orizzontale passante per il filo di gronda;

— per larghezza di una strada, ai fini delle altezze delle costruzioni, si intende la distanza fra gli allineamenti delle fronti previste nei piani, compresi arretramenti e villette.

Se l'edificio sorge a distanza dalla strada pubblica o privata maggiore di quella minima prescritta, l'altezza va misurata egualmente a partire dal marciapiedi e dal piano orizzontale sopra definito.

Nelle vie e nei terreni in pendenza le altezze sono misurate in corrispondenza del punto mediano dei prospetti. In questi casi è ammessa una tolleranza massima nella misura dell'altezza di ml. 1,00 al fine di consentire un unico piano orizzontale su fronti a diverso livello, sempre che i distacchi consentano di raggiungere le altezze relative.

Nei casi in cui in base alle norme dei successivi articoli, possano essere raggiunte altezze diverse su diversi fronti, è consentito un risvolto del corpo ad altezza maggiore verso la fronte ad altezza minore, di larghezza massima di ml. 13 (tredici); non è consentita l'adozione di una altezza media ponderale.

Art. 52

(Allineamenti, arretramenti ed obblighi connessi)

Gli allineamenti degli edifici su strada sono determinati dal P.R.G.; ove non risulti diversamente stabilito dal P.R.G., l'allineamento è di regola prescritto in corrispondenza del filo stradale per tutte le classi edilizie denominate « F ».

L'Amministrazione comunale, su parere della Commissione urbanistica comunale, può prescrivere nei piani di lottizzazione l'arretramento dal filo stradale nei seguenti casi:

a) necessità di uniformare il costruendo fabbricato alle costruzioni esistenti;

b) destinazione del costruendo edificio ad uso che comporti particolare notevole traffico (cinema, banca, magazzino).

Per le classi edilizie denominate « E » è obbligatorio un arretramento dal filo stradale di ml. 6,00 (sei) da destinare a villetta.

Tale arretramento può variare, qualora sia necessario uniformare il costruendo fabbricato alle costruzioni esistenti.

Art. 53

*(Altezze e numero dei piani.
Opere accessorie sopra il piano di gronda)*

L'interpiano dei piani di abitazione non deve essere inferiore a ml. 3,20 (tre e venti); quello dei piani terreni, destinati a negozio, magazzini, a ml. 4.

I piani rialzati destinati ad abitazione devono essere sopraelevati di almeno cm. 80 rispetto al piano del marciapiedi.

Sono consentiti per gli uffici interpiani non inferiori a ml. 2,60.

E' consentita l'altezza libera di ml. 2,80 per i piani attici.

Possono consentirsi attici e soffitte arretrati rispetto ai prospetti, sempre che compresi entro una inclinata che formi con l'orizzontale un angolo di 45 gradi.

I serbatoi d'acqua, i macchinari di ascensori, i lavatoi, gli stenditoi, posti alla sommità dei fabbricati devono essere sistemati entro appositi locali da rifinire all'esterno decorosamente e da includere nelle architetture degli edifici.

Sulle terrazze di collegamento e di copertura sono vietati lungo le linee di confine, i diaframmi in muratura.

Art. 54

(Spazi liberi interni ed esterni - cortili - chiostrine - distacchi)

Le aree che devono essere lasciate libere nelle costruzioni si distinguono in:

1) cortili; 2) chiostrine; 3) distacchi.

I cortili e le chiostrine possono essere chiusi o aperti, a seconda che i fabbricati che li recingono presentino o meno soluzioni di continuità secondo i relativi tipi edilizi.

Le dimensioni degli spazi sopraindicati sono indicate nel successivo Capo III.

Nei cortili e nei distacchi possono prospettare ambienti di qualsiasi specie; nelle chiostrine soltanto scale ed ambienti di servizio, con esclusione di cucine e di ripostigli, questi ultimi se di superficie superiore a metri quadrati 6. Per le scale è consentita la illuminazione dall'alto mediante lucernari, soltanto quando il fabbricato non sia più alto di 3 piani fuori terra e lo spazio libero fra le rampe non sia in alcuna direzione inferiore a cm. 90 (novanta).

Nelle zone in cui è consentita la costruzione a confine, possono essere realizzati cortili comuni a più proprietari, con l'osservanza delle prescrizioni del presente articolo e previa la stipulazione di convenzione tra i proprietari, regolarmente trascritta.

Dall'area delle chiostrine è sottratta la proiezione dei balconi che si affacciano su di esse, mentre le faccie dei muri vengono computate per la loro superficie effettiva.

Le eventuali rientranze, sia nei prospetti su strada che nei cortili, chiostrine, distacchi, ove abbiano profondità maggiore dei 2/3 della larghezza, vanno considerate in relazione agli ambienti che vi prospettano, rispettivamente come cortili o chiostrine indipendenti osservate, quanto alla dimensione, le

norme del tipo edilizio adottato. Le chiostrine devono essere pavimentate e facilmente accessibili per le pulizie. Ai fini delle dimensioni delle chiostrine aperte a confine e dei cortili, il muro su confine si considera come chiuso e della massima altezza raggiungibile, salvo il caso di cui al 5° comma.

Art. 55

*(Utilizzazione dei cortili e dei distacchi.
Campi di giuoco)*

Nelle zone edificabili con classi edilizie « F » è consentito coprire il piano terreno ed eventualmente parte dell'ammezzato, purchè sia assicurata l'osservanza delle seguenti disposizioni.

Gli ambienti devono essere destinati ad uso commerciale e pubblico, con esclusione di abitazioni e di ogni attività che comporti la installazione di impianti rumorosi, molesti o maleodoranti.

Nelle documentazioni per licenze di costruzioni relative alla predetta utilizzazione deve essere specificato il genere di attività al quale si intende destinare il locale, e le autorizzazioni sono rilasciate tenendo presente caso per caso le condizioni ambientali, con particolare riguardo all'igiene ed alla tranquillità delle abitazioni circostanti e soprastanti.

Gli spazi di distacco nelle zone con classi edilizie « E », salvo quanto fissato al successivo articolo 56, relativo alle costruzioni accessorie, devono in genere essere destinati a verde e accuratamente mantenuti a cura e spese dei proprietari.

Nelle zone edificabili destinate ad una delle classi da « E3 » a « E8 », i nuovi isolati devono essere dotati di campi da giuoco per bambini, nella proporzione di mq. 1 (uno) per ogni vano utile dell'isolato.

Detti campi da giuoco devono essere previsti nei piani di lottizzazione e devono essere ubicati in posizione di facile accesso e soleggiata e, in mancanza di diverso accordo tra i proprietari, graveranno sulle varie proprietà che compongono l'isolato in proporzione all'ampiezza dei lotti.

Gli oneri relativi ai lavori di sistemazione e manutenzione, (spianamento, drenaggio, spandimento periodico di ghiaia, recinzione, spiazzo con sabbia di mare, piantagione di alberi, impianto di giuochi fissi, altalene, panchine, etc.) sono a carico dei vari proprietari nella proporzione suddetta.

Art. 56

(Costruzioni accessorie)

Negli spazi liberi è ammessa la costruzione di fabbricati accessori per una superficie coperta pari alla proporzione fissata dalle prescrizioni relative ai tipi edilizi. Le norme relative ad allineamenti ed arretramenti di cui all'art. 52 si applicano anche a dette costruzioni. Sono consentite le costruzioni accessorie lungo i confini interni, sempre che di altezza non superiore ai ml. 3,00.

L'altezza può raggiungere ml. 4,00 se le costruzioni sono staccate dai confini di almeno ml. 1,50.

E' vietato destinare le costruzioni accessorie ad abitazioni, nonchè a pollai, conigliere e simili, o a deposito di materie maleodoranti od infiammabili.

Le costruzioni accessorie possono avere anche carattere provvisorio, purchè decoroso, e devono comunque essere adibite ad usi consentiti dalle norme di Polizia Urbana.

CAPO II

CASI PARTICOLARI RELATIVI
ALLE MASSE DEGLI EDIFICI

Art. 57

(Distacchi)

Il prescritto distacco tra costruzioni che sorgono in proprietà confinanti deve essere osservato per metà da ciascuno dei due proprietari interessati, salvo diverso accordo tra gli stessi che dovrà essere trascritto. Le norme suddette non si applicano per il tipo di edilizia non qualificata prevista dall'art. 64.

Nel caso in cui un edificio non raggiunga l'altezza massima ammissibile, la distanza dal confine può essere stabilita in rapporto alla minore altezza effettiva prevista nel piano di lottizzazione. In tal caso il proprietario non può sopraelevare e si osservano le disposizioni dell'art. 50, secondo comma.

In ogni caso il distacco dal confine non può essere inferiore alla metà di quello massimo stabilito per il relativo tipo edilizio.

Le norme sui distacchi dai confini si applicano anche nel caso di lotti che confinino con edifici esistenti per i quali non risultino osservate le presenti norme.

Art. 58

(Cortili e chiostrine)

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti per i quali i cortili e le chiostrine non risultino rispondenti alle presenti norme, gli spazi liberi da lasciare nella sopraelevazione devono dimensionarsi in modo che la media ponderale della superficie del cortile o della chiostrina sia regolamentare.

Qualora non siano raggiunte le altezze massime stabilite per i vari tipi edilizi, gli spazi liberi debbono essere dimensionati in rapporto ad una altezza non inferiore a quella massima.

Art. 59

(Distacchi speciali)

Nel caso di lotti confinanti con zone destinate a verde pubblico o attrezzato, i distacchi dai confini fissati per i vari tipi edilizi devono essere aumentati di ml. 6,00.

La superficie corrispondente a tale maggiore distacco è inedificabile.

Ai limiti fra zone edilizie diverse, ciascun distacco dal confine deve essere calcolato in conformità delle prescrizioni del relativo tipo edilizio.

Nel caso di contiguità fra zone a villini e zone destinate ad altri tipi edilizi i distacchi dai confini da osservarsi per queste ultime zone devono essere aumentati di ml. 4,00.

Nel caso di contiguità con zone destinate ad edilizia scolastica, i distacchi di confine devono essere aumentati di ml. 4,00.

In nessuno dei casi suddetti è consentita la costruzione a confine.

I distacchi fissati per i vari tipi edilizi possono essere ridotti quando uno dei fronti fra i quali si misura il distacco abbia una lunghezza non inferiore a ml. 13. In tal caso, se il fronte è minore di ml. 6,00, il distacco può essere ridotto ad 1/2; se la lunghezza del fronte è compresa fra i ml. 6 e i ml. 13 il distacco può essere ridotto fino ai 2/3. Qualora i fronti siano

ambidue inferiori a ml. 13,00, il distacco può essere ridotto ad 1/3. Tali riduzioni di distacchi sono consentite soltanto se il fronte di lunghezza inferiore a ml. 13,00 mantiene tale dimensione costante fino a che sia raggiunto il distacco regolamentare dal fronte opposto, in rapporto al corrispondente tipo edilizio.

Tali riduzioni dei distacchi non sono consentite nelle classi E1, E2, nella edilizia a palazzina, nella edilizia a torre, nella edilizia della nuova strada sull'Oreto ed in tutte le classi F.

Art. 60

(Piani attici e relativi arretramenti)

Le altezze massime dei vari tipi possono essere superate, entro i limiti di cubatura fissati, con piani arretrati secondo una retta inclinata a 45 gradi.

Art. 61

(Compenso di volumi)

Su parere favorevole della Commissione Edilizia comunale, può essere consentita la compensazione dei volumi in modo, sia di aumentare la superficie coperta con riduzione dell'altezza, sia di aumentare l'altezza con riduzione della superficie coperta; nell'uno e nello altro caso limitatamente ad un solo piano, per una altezza complessiva di ml. 3,50 (tre e cinquanta).

In nessun caso può essere autorizzato un volume maggiore di quello risultante dall'applicazione delle presenti norme, nè può consentirsi la riduzione delle distanze dai confini e dalle altre costruzioni; tali distacchi devono essere dimensionati in base alla altezza effettivamente raggiunta.

L'aumento di altezza non può essere consentito nei tipi edilizi: intensa A, semintensa A, villini tipo A, B, C, periferica, semirurale, libera A, libera B e nelle zone del centro storico.

Art. 62

(Deroga per i tipi edilizi)

In deroga alle disposizioni dell'art. 48, per gli isolati compresi nelle classi F3 e F4 e nelle zone R2, R3, R4, è consentita la edificazione con il tipo di edilizia non qualificata, quando le costruzioni già eseguite occupino una superficie superiore alla metà della superficie dell'isolato.

Non sono considerate come costruzioni già eseguite ai fini del calcolo della predetta superficie quelle la cui altezza sia inferiore ad un terzo dell'altezza massima raggiungibile.

Agli effetti dell'applicazione del presente articolo per superficie occupata da costruzioni esistenti si intende quella effettivamente coperta, nonchè quella dei cortili, delle chiostrine interne ai fabbricati, degli spazi di distacco dai confini o da altri fabbricati.

CAPO III

EDILIZIA RESIDENZIALE

Art. 63

(Tipi edilizi)

La cubatura massima consentita per ogni isolato deve essere realizzata con l'osservanza dei seguenti tipi edilizi, da scegliere per ciascuna classe con le specificazioni di cui all'art. 48:

- 1) Edilizia non qualificata;
- 2) Edilizia intensa A;
- 3) Edilizia intensa B;
- 4) Edilizia semintensa A;
- 5) Edilizia semintensa B;
- 6) Edilizia a palazzine;
- 7) Edilizia a torre;
- 8) Edilizia semirada;
- 9) Edilizia libera A;
- 10) Edilizia libera B;
- 11) Edilizia rada;
- 12) Edilizia periferica;
- 13) Edilizia a villini tipo A;
- 14) Edilizia a villini tipo B;
- 15) Edilizia a villini tipo C;
- 16) Edilizia semirurale;
- 17) Edilizia nel parco;
- 18) Edilizia della nuova strada sull'Oreto.

Agli effetti dell'applicazione delle disposizioni dei successivi articoli, si intende per edilizia lineare quella la cui minima dimensione non sia superiore a ml. 13,00 e per la quale due qualsiasi perpendicolari agli assi maggiori dei vari corpi di fabbrica formino un angolo inferiore a 45 gradi.

Entro la dimensione massima di ml. 13,00, sono consentite rientranze in conformità all'art. 54 terzo comma. Non sono ammesse le chiostrine.

Art. 64

(Edilizia non qualificata)

Per tale tipo di edilizia sono consentiti i cortili e le chiostrine dimensionati come segue.

I cortili devono avere superficie non inferiore ad $\frac{1}{8}$ della superficie delle facce dei muri che li recingono e dimensione minima non inferiore a $\frac{1}{3}$ della altezza e, comunque, non inferiore a ml. 5,00.

Nel computo delle superfici dei muri vanno considerate come esistenti, e della altezza massima raggiungibile, le facce sui confini di proprietà. Non vanno, invece, computate le facce aperte verso vie o spazi pubblici. Un cortile aperto su strada non deve avere profondità maggiore di tre volte la larghezza. Ove superi tale profondità, si computa, ai fini del dimensionamento del cortile, anche la parte aperta su strada ed il cortile viene considerato chiuso.

Le chiostrine devono avere superficie non inferiore ad $\frac{1}{15}$ della superficie delle facce dei muri che li recingono e dimensione minima non inferiore ai ml. 4,00.

Ove i piani inferiori dell'edificio siano destinati ad ambienti per i quali, a norma del Regolamento Edilizio, non sia richiesta l'areazione ed illuminazione diretta, è consentito che il cortile o la chiostrina abbiano il calpestio sulla copertura del piano più alto, avente tale destinazione. In tal caso le norme di dimensionamento sopra fissate si applicano a partire da tale calpestio. Analogamente è ammesso che la superficie dello spazio interno aumenti ai piani più elevati, purchè la superficie media ponderale dello spazio sia corrispondente a quanto sopra fissato e non si superino le inclinate determinate dai rapporti fra altezze e larghezze e le dimensioni minime sopra fissate.

L'altezza massima su strada si ottiene:

— per le strade fino a ml. 18 di larghezza, moltiplicando per il coefficiente 2 la larghezza stradale, semprecchè essa non superi i ml. 24,50;

— per le strade aventi larghezza superiore, moltiplicando per il coefficiente 1,40 la larghezza stradale, semprecchè essa non superi i ml. 27,50.

Art. 65

(Edilizia intensa A)

Sono consentiti i cortili chiusi di estensione non inferiore ad un quarto della intera superficie dell'isolato.

Sono consentite le chiostrine dimensionate in conformità dell'art. 64, che vanno considerate come superficie coperta.

E' consentita la costruzione nei cortili, ai piani inferiori, con l'osservanza delle norme dell'art. 64.

L'altezza dei corpi su strada non può superare una volta e mezzo la larghezza della strada ed in ogni caso i m. 27,50.

L'altezza dei corpi sul cortile e sui distacchi deve essere il doppio della larghezza del cortile o del distacco.

Tale tipo edilizio deve essere osservato per tutte le costruzioni fronteggianti via Libertà, da Piazza Alberigo Gentile sino a piazza Vittorio Veneto, e via Roma ed il suo prolungamento fino a via delle Croci.

Art. 66

(Edilizia intensa B)

Per l'edilizia intensa B si applicano le disposizioni previste all'art. 65, tranne che per l'altezza massima, la quale è limitata a ml. 24,50.

Art. 67

(Edilizia semintensa A)

Sono consentiti i cortili aperti da un solo lato su strada di estensione non inferiore ad un terzo della intera superficie dell'isolato; non sono, invece, consentiti quelli chiusi.

L'apertura del cortile verso la strada deve corrispondere alle norme sui distacchi e deve avere larghezza almeno uguale a quella della testata di maggiore dimensione che si affaccia su di essa.

Sono consentite le chiostrine dimensionate secondo le disposizioni dell'art. 64, che vanno considerate come superficie coperta.

L'altezza dei corpi su strada non può superare quella che si ottiene moltiplicando per il coefficiente 1,20 la larghezza della strada e, in ogni caso, i ml. 25,50; l'altezza dei corpi sui cortili o sui distacchi può raggiungere una volta e mezzo la larghezza del cortile o del distacco.

Art. 68

(Edilizia semintensa B)

Per l'edilizia semintensa B, si applicano le disposizioni previste all'art. 67, tranne che per l'altezza massima su strada, la quale è limitata a ml. 21,00.

Art. 69

(Edilizia a Palazzine)

Nell'edilizia a palazzine sono consentiti corpi lineari di lunghezza non maggiore di ml. 60. Può essere aggiunto ad ogni estremità del corpo lineare un solo risvolto la cui lunghezza non deve superare i ml. 13 (tredici). Nel caso che vengano aggiunti ri-

svolti alle due estremità dello stesso fronte, il cortile aperto che ne viene a risultare deve avere l'apertura della lunghezza almeno doppia della profondità e corrispondere alle norme sui distacchi. L'area occupata dal fabbricato non può superare i due terzi della superficie del lotto. L'altezza degli edifici non può superare quella che si ottiene moltiplicando per il coefficiente 1,20 la larghezza degli spazi su cui prospettano e, in ogni caso, i ml. 22,00.

Il collegamento con terrazze delle testate è ammesso a condizione che lo sviluppo totale del corpo che si ottiene con il collegamento non superi i ml. 90 (novanta) con esclusione della lunghezza della terrazza. In tal caso il distacco tra le testate può essere ridotto sino al minimo di ml. 10 (dieci), indipendentemente dalle altezze dei fabbricati. E' vietato il collegamento con terrazze sia delle testate munite di risvolti, sia dei risvolti stessi.

Sono consentite costruzioni accessorie su un quarto dell'area che rimane scoperta, con esclusione da tale computo di quella destinata a villette con fronte su strada.

Per il tipo dell'edilizia a palazzine non sono consentite le diminuzioni dei distacchi previste dall'articolo 59.

Art. 70

(Edilizia a torre)

Il tipo di edilizia a torre è ad edifici distinti, con lotti aventi superficie minima di mq. 5.000.

L'area coperta non può superare 1/5 della superficie del lotto.

I distacchi da ogni lato devono essere eguali alla altezza, la quale non può superare i m. 50.

Sono consentite chiostrine che abbiano la superficie stabilita dall'art. 64.

Le costruzioni accessorie possono coprire non più di 1/10 della superficie che rimane scoperta, con esclusione da tale area di quella delle zone di arretramento su strada; tale arretramento deve essere di larghezza non inferiore a ml. 10,00.

Art. 71

(Edilizia semirada)

E' consentita l'edilizia a corpi lineari di lunghezza non superiore a ml. 60. Qualora i corpi di fabbrica siano sfalsati di almeno ml. 6 tale lunghezza può raggiungere i ml. 90.

La superficie coperta non può superare un terzo della superficie totale. I distacchi sono eguali alla altezza, che non può superare i m. 21.

Sono consentite distanze minori da colmare con terrazze aperte sui due fronti, semprechè vengano rispettate le seguenti condizioni:

a) nel caso di distanza fra corpo di fabbrica e testata di spessore non superiore a ml. 13,00, il distacco deve essere uguale almeno allo spessore della testata e comunque non inferiore a ml. 10;

b) nel caso di distanza fra testata e testata, ambedue di spessore non superiore a ml. 13,00, il distacco deve essere eguale almeno a 2/3 dello spessore della testata maggiore e detto spessore deve mantenersi costante per almeno ml. 7,00 da ogni lato delle terrazze.

La riduzione delle distanze di cui alle precedenti lettere a) e b) può essere consentita per ogni isolato, una sola volta ogni ml. 80 (ottanta) di sviluppo lineare di corpo di fabbrica; ciascun fabbricato continuo

distinto può essere collegato con terrazza con altro fabbricato una sola volta. Non possono unirsi con terrazza due fabbricati quando uno dei fronti del corpo complessivo che ne risulta abbia una lunghezza superiore a ml. 130 (centotrenta).

Sono consentite costruzioni accessorie su 1/5 della area che risulta scoperta, con esclusione di quella degli arretramenti a villette su strada.

Art. 72

(Edilizia libera A)

Per l'edilizia libera A, che deve essere lineare, e fissata la altezza massima di ml. 45 e devono essere osservati distacchi eguali alle altezze da tutti i lati anche su strada. Per i distacchi sono consentite le riduzioni previste dall'art. 59. Sono ammessi i collegamenti a terrazza, secondo le disposizioni dell'art. 71.

La lunghezza dei corpi di fabbrica non può superare i ml. 100.

Le costruzioni accessorie si possono realizzare nei limiti di cui all'articolo precedente.

Art. 73

(Edilizia libera B)

Per l'edilizia libera B, che deve essere lineare, è fissata l'altezza massima di m. 45 e devono essere assicurati distacchi dimensionati moltiplicando l'altezza per il coefficiente 1,20 per tutti i lati ed anche su strada.

Per i distacchi sono consentite le riduzioni previste dall'art. 59.

Sono ammessi collegamenti a terrazza, secondo le disposizioni dell'art. 71.

La lunghezza dei corpi di fabbrica non deve superare i ml. 80,00.

Sono ammesse costruzioni accessorie su 1/6 della area rimasta scoperta, con esclusione da tale computo di quella degli arretramenti su strada.

Art. 74

(Edilizia rada)

Il tipo di edilizia rada è ad edifici lineari isolati, con non più di 4 piani fuori terra, per un'altezza complessiva non superiore a ml. 15,00.

L'area coperta non può essere superiore al 25% della superficie del lotto.

I distacchi non possono essere da nessun lato inferiori a ml. 20,00.

Nessun fronte può avere una lunghezza superiore a ml. 35.

Sono ammesse costruzioni accessorie su 1/6 della superficie scoperta, con esclusione da tale computo di quelle degli arretramenti su strada.

Art. 75

(Edilizia periferica)

Per il tipo di edilizia periferica è consentita la costruzione di edifici aventi un'area coperta eguale alla metà della superficie del lotto e non più di tre piani fuori terra, per un'altezza complessiva non superiore a ml. 10,50. La lunghezza minima del fronte deve essere di ml. 8,00.

E' consentita la costruzione a confine e nel caso di distacco, questo deve essere non inferiore a ml. 4,00

e la distanza fra due edifici deve essere non inferiore a ml. 8,00. La superficie minima del lotto deve essere di mq. 200 (duecento).

E' prescritto l'arretramento minimo dal fronte stradale di ml. 3,00 e l'area corrispondente, al primo piano, può essere coperta con una terrazza; sono fatte salve le maggiori distanze che devono essere osservate lungo le strade provinciali e nazionali.

Non sono ammesse costruzioni accessorie.

Art. 76

(Edilizia a villini tipo A)

Il tipo di edilizia a villini tipo A è costituito da edifici isolati aventi non più di due piani fuori terra, per una altezza complessiva non superiore a ml. 8,00 ed una superficie coperta non superiore ad 1/5 della superficie del lotto. Il distacco minimo dalle strade deve essere di ml. 5 e quelle dai confini di ml. 3; il distacco fra due fabbricati deve essere di almeno ml. 6,00.

Non sono consentite le chiostrine. Sono ammessi cortili, semprechè abbiano una superficie non inferiore a 1/3 di quella delle pareti che vi prospettano.

Sono ammesse costruzioni accessorie su non più di 1/8 dell'area scoperta.

La superficie minima del lotto deve essere di metri quadrati 600.

Art. 77

(Edilizia a villini tipo B)

Il tipo di edilizia a villini tipo B è costituito da edifici isolati aventi non più di due piani fuori terra, per una altezza complessiva non superiore a ml. 8,00 ed una superficie coperta non superiore a 1/8 della superficie del lotto.

Il distacco minimo dalle strade deve essere di ml. 8,00 e quello dai confini di ml. 6,00; il distacco fra due fabbricati deve essere almeno di ml. 12,00.

Non sono consentite le chiostrine. Sono ammessi cortili, semprechè abbiano superficie non inferiore a 1/3 di quella delle pareti che vi prospettano.

Sono ammesse costruzioni accessorie su non più di 1/5 della area scoperta.

La superficie minima del lotto deve essere di mq. 1000 (mille).

Art. 78

(Edilizia a villini tipo C)

Il tipo di edilizia a villini tipo C è costituito da edifici isolati aventi non più di due piani fuori terra per una altezza complessiva non superiore a ml. 8,00 ed una superficie coperta non superiore ad 1/15 della superficie del lotto. Il distacco minimo dalle strade e dai confini deve essere di ml. 10; il distacco tra due fabbricati deve essere di almeno ml. 20,00.

Non sono consentite le chiostrine. Sono ammessi cortili, semprechè abbiano superficie non inferiore a 1/3 di quella delle pareti che vi prospettano.

Sono ammesse le costruzioni accessorie su non più di 1/20 della superficie scoperta.

La superficie minima del lotto che deve essere di mq. 1500 (millecinquecento).

Art. 79

(Edilizia semirurale)

Per il tipo di edilizia semirurale è consentita la costruzione di edifici aventi non più di due piani fuori terra, per una altezza complessiva non superiore a ml. 8,00 ed una superficie coperta non superiore al 15% della superficie del lotto.

E' consentita la costruzione a confine, ma, nel caso di distacchi, questi devono essere non inferiori a ml. 5,50 dal confine.

Il distacco minimo tra due edifici deve essere di ml. 11,00.

La superficie minima del lotto deve essere di metri quadrati 800.

E' prescritto l'arretramento minimo dal fronte stradale di ml. 3,00, salve le maggiori distanze da osservarsi sulle strade provinciali e nazionali.

Sono ammesse costruzioni accessorie per non più di mq. 30 per ogni lotto di mq. 800.

Art. 80

(Edilizia nel parco)

Per il tipo di edilizia nel parco sono consentite palazzine, isolate aventi non più di tre piani fuori terra per un'altezza complessiva non superiore a m. 12 con corpi lineari di lunghezza non superiori a ml. 20.

L'area coperta non può superare 1/20 della superficie del lotto, che deve essere di almeno mq. 3.000.

Il distacco fra due palazzine deve essere di almeno ml. 50 e tra edificio e confine di almeno ml. 25. Lo arretramento dal fronte stradale deve essere di almeno ml. 10,00.

Sono ammesse costruzioni accessorie su 1/30 della area scoperta.

Art. 81

(Edilizia della nuova strada sull'Oreto)

Nelle due fasce di edilizia latitanti il viale previsto dal P.R.G. a copertura del fiume Oreto, compreso tra la via Messina Marine e il corso dei Mille, l'edilizia deve corrispondere alle seguenti caratteristiche: la pianta dell'edificio deve essere contenuta in un quadrato avente lato di m. 25; l'altezza deve essere compresa tra i m. 45 (quarantacinque) ed i m. 50 (cinquanta); i distacchi tra gli edifici devono essere eguali alle altezze.

Sono consentiti i cortili aperti e le chiostrine, dimensionati con l'osservanza delle disposizioni dello art. 64. Non sono ammessi i cortili chiusi. L'arretramento dal fronte stradale deve essere di ml. 6,00 (sei).

TITOLO IV

NORME FINALI

Art. 82

(Abrogazione di norme diverse)

Sono abrogate le disposizioni dei Regolamenti Edilizi del Comune di Palermo che risultino in contrasto con le presenti norme.

Visto:

D'ANGELO
BINO NAPOLI
LENTINI