



COMUNE DI PALERMO

Originale	<input type="checkbox"/>
Copia conforme	<input type="checkbox"/>

Mod.CDC01

Archivio Segreteria Generale
 data Cat
 Fasc. Prot. n°
 P.D.L. n°

O.D.G. n°

 DELIBERAZIONE C.C.
 n°

OGGETTO: Variante agli artt. 7 e 12 delle N. T. di A. del P.R.G. - Z.T.O. "B0" e "C" – approvato con Decreti Dirigenziali dell'Urbanistica n°124 e 558/2002 D.R.U., di cui alle prese d'atto con delibere di Consiglio Comunale n.7/2004, n.125/2006 e n.106/2008.

<p align="center">AREA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA</p> <p>Proposta n° <u>32</u> Protocollo n° <u>1720478</u> del <u>20/12/2019</u> Alla Ragioneria Generale</p> <p>Per il parere di regolarità contabile previsto dall'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n. 142.</p> <p>Li</p> <p align="center">IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO <small>(arch. Marcantonio Virgadamo)</small></p>	<p align="center">CONSIGLIO COMUNALE</p> <p>Seduta del</p> <p><input type="checkbox"/> approvata <input type="checkbox"/> respinta <input type="checkbox"/> annotazioni: v. ultima pagina</p> <p>VOTI: PALESI/SEGRETI* .</p> <p><input type="checkbox"/> Immediatamente eseguibile</p>
--	---

RAGIONERIA GENERALE

Pervenuto il _____ n° _____

Alla Segreteria Generale
 IL DIRIGENTE

SEGRETERIA GENERALE

Prot. n° _____

E.p.c.: Al Settore/Ufficio proponente

Si trasmette copia conforme della deliberazione di cui all'oggetto significando che la stessa è stata pubblicata all'Albo Pretorio ed è divenuta esecutiva, come risulta delle certificazioni apposte sul retro della stessa.

Li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DELIBERE

ANNOTAZIONI: _____



COMUNE DI PALERMO
AREA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.

(Costituita da n° _____ fogli, oltre il presente, e da n° _____ allegati)

OGGETTO: Variante agli artt. 7 e 12 delle N. T. di A. del P.R.G. - Z.T.O. "B0" e "C" - approvato con Decreti Dirigenziali dell'Urbanistica n°124 e 558/2002 D.R.U., di cui alle prese d'atto con delibere di Consiglio Comunale n.7/2004, n.125/2006 e n.106/2008.

<p style="text-align: center;">PROPONENTE</p> <p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (arch. Marcantonio Virgadamo) <i>m.virgadamo@comune.palermo.it</i> Li. <u>19/12/2019</u>.....</p>	<p>IL CAPO AREA (Dott. Sergio Maneri) <i>s.maneri@comune.palermo.it</i></p>
---	--

<p>PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii. e art. 4, comma 3 del "Regolamento dei controlli interni" approvato con Deliberazione di C.C. n° 198/2013)</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità, alla regolarità e correttezza dell'atto, e dell'azione amministrativa</p> <p><input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate</p>	
<p>IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO (Dott. Sergio Maneri) <i>s.maneri@comune.palermo.it</i> DATA <u>19/12/2019</u>.....</p>	<p>VISTO: IL CAPO AREA (Dott. Sergio Maneri) <i>s.maneri@comune.palermo.it</i> DATA</p>

VISTO: L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

DATA 19/12/2019..... Prof. Giusto Catania
.....

<p>PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii.)</p>	
<p><input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate</p> <p><input type="checkbox"/> Parere non dovuto poiché l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata</p>	
<p>DATA</p>	<p style="text-align: right;">IL RAGIONIERE GENERALE </p>

Controdeduzioni dell'Ufficio Proponente alle osservazioni di cui al Parere di regolarità Contabile e/o rese dal Segretario Generale:

osservazioni controdedotte dal dirigente del servizio proponente con nota mail prot. n. _____ del _____
 Parere di regolarità tecnica confermato SI : NO

{ Gs nota mail prot. n° _____ del _____ { Gs nota mail prot. n° _____ del _____

{ Per avvenuta decorrenza dei termini di riscontro (gg. 2 lavorativi)

<p>ALLEGATO UNICO ALLA DELIBERA C.C. n°..... del</p>	
<p>IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO </p>	<p>IL SEGRETARIO GENERALE </p>

DELIBERAZIONE DI C.C. n. _____ del _____

OGGETTO: Variante agli artt. 7 e 12 delle N. T. di A. del P.R.G. - Z.T.O. "B0" e "C" – approvato con Decreti Dirigenziali dell'Urbanistica n°124 e 558/2002 D.R.U., di cui alle prese d'atto con delibere di Consiglio Comunale n.7/2004, n.125/2006 n.106/2008.

Gli allegati, sono riprodotti su supporto informatico corrispondente alla documentazione cartacea custodita in originale agli atti dell'Area della Pianificazione Urbanistica.

- Allegato "1"** – Circolare esplicativa del Coordinatore dell'Area Tecnica dell'anno 2005 recante come oggetto: "Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG ai decreti regionali di approvazione".
- Allegato "2"** – Delibera di Consiglio Comunale n.125 del 14.06.2006 – "Rettifica alla Delibera di Consiglio Comunale n.7/04 di Presa d'Atto - Errori e correzioni".
- Allegato "3"** – Delibera di Consiglio Comunale n.106 del 14.05.2008 – "Rettifica alla Delibera di Consiglio Comunale n.7/04 di Presa d'Atto - Errori e correzioni".
- Allegato "4"** - Nota di trasmissione all'ARTA del Rapporto Preliminare Ambientare ai fini dell'art.12 del D.l.152/ 2006.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(*arch. Marcantonio Virgadamo*)

Estratto di deliberazione di Consiglio Comunale

Area della Pianificazione Urbanistica

Proposta di delibera del Consiglio Comunale n.32 del 20/12/2019 prot.1720678 del 20/12/19

Deliberazione n. _____ del _____

Oggetto: Variante agli artt. 7 e 12 delle N. T. di A. del P.R.G. - Z.T.O. "B0" e "C" – approvato con Decreti Dirigenziali dell'Urbanistica n°124 e 558/2002 D.R.U., di cui alle prese d'atto con delibere di Consiglio Comunale n.7/2004, n.125/2006 e n.106/2008.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Omissis

DELIBERA

1. di adottare la modifica dell'art.7 e dell'art.12 delle N. T. di A. della Variante al P.R.G. vigente, aggiungendo all'articolato vigente undici commi e variandolo come di seguito riportato:

Art. 7
Zone B0

1. Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.
2. Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.
3. Per le costruzioni esistenti, ad esclusivo uso residenziale, ad eccezione di quelle realizzate come corpi accessori, ancorché in atto adibiti ad uso residenziale, ad una sola elevazione fuori terra e senza piano semicantinato, è consentita una seconda elevazione fuori terra, con un incremento non superiore al 100% della volumetria esistente, nel rispetto del rapporto di copertura esistente, con altezza massima di 7,20 ml. fuori terra.

4. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), 7) e 8), dell'art.5.
5. Relativamente alle aree libere da costruzioni, nelle zone B0a si applicano le norme generali di Z.T.O. "B" di cui al D.M. 02/04/'68 N.1444, come recepito dall'art.1 della L.R. 71/78, con densità fondiaria pari a quella media dei lotti contigui edificati fino ad un massimo di mc/mq 7,00.
6. Nelle zone B0b, nei lotti liberi o parzialmente impegnati di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
7. L'area di Mondello, individuata da apposito perimetro, riportato nelle tav. P2a, deve essere sottoposta a piano particolareggiato, al fine di verificare le superfici da standard e riordinare il tessuto edilizio esistente. Nelle more della redazione del Piano Particolareggiato, nei lotti liberi ricadenti in zona B0b, di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un piano attuativo.
8. Nelle zone B0b, nelle aree libere servite da opere di urbanizzazione esistenti di dimensione compresa tra mq 1.001 e mq 2.500, l'edificazione è consentita mediante permesso di costruire, senza il ricorso ai piani attuativi o al planivolumetrico assistito. Per aree con superficie compresa tra i mq 2.501 e i mq 5.000, servite da opere di urbanizzazione esistenti, è richiesta l'approvazione di un planivolumetrico assistito che preveda la cessione delle aree a verde e a parcheggio (quote di 7 mq ad abitante) sugli allineamenti stradali pubblici confinanti. La dimensione minima del lotto edificabile, in entrambi i casi, è di mq 600.
9. L'approvazione del planivolumetrico assistito non necessita della ratifica del Consiglio Comunale, ma viene approvato con determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico su parere vincolante dell'Ufficio Urbanistica. Il planivolumetrico ha validità temporale pari a 10 anni. Nel caso in cui è prevista la realizzazione e la cessione delle aree relative ai servizi pubblici, il planivolumetrico assistito verrà approvato allegando un atto unilaterale d'obbligo alla determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico Edilizia, col quale il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le opere pubbliche prima del rilascio dei Permessi di Costruire.
10. Per aree di estensione superiore a mq 5.000 è richiesta l'approvazione di un Piano di Lottizzazione, anche in questo caso il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le urbanizzazioni primarie prima del rilascio dei Permessi di Costruire.
11. L'area libera viene determinata aggregando i lotti confinanti, anche di proprietà diverse, con densità edilizia inferiore a 0,20 mc/mq.
12. Per l'individuazione del perimetro dell'area libera si dovrà tenere conto delle particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art. 2704 del Codice Civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 20 maggio 1994. Particelle libere, derivanti da frazionamenti legittimamente perfezionati in data successiva alla precedente, saranno inserite nel perimetro dell'area edificabile.

1. Le zone C comprendono le parti di territorio destinate a nuova edificazione per la realizzazione di manufatti ad uso residenziale o direzionale o ricettivo o extralberghiero, l'intervento è ammissibile previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ha carattere obbligatorio, di iniziativa pubblica o privata o a cura dei soggetti attuatori di progetti di edilizia sovvenzionata e convenzionata secondo gli indici urbanistici e i modelli tipologici di progetto indicati negli strumenti urbanistici esecutivi che hanno carattere obbligatorio, redatti per iniziativa pubblica e privata. Le zone C si distinguono in zone Ca, quelle già previste dal piano adottato, e Cb, quelle che discendono dal riclassificazione delle zone B1 con tipologia a casa isolata.
2. Nelle zone Ca e Cb sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4,5 6 e 7 dell'art. 5, ad esclusione delle strutture ricettive che offrono alloggio con servizio autonomo di cucina (residence).
3. La densità territoriale delle zone Ca è fissata in 1,5 mc/mq, quella delle zone Cb è fissata in 0,75 mc/mq.
4. Per le zone C l'estensione minima dei Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata è fissata in 10.000 mq, tuttavia, in caso di estensione inferiore fino a 5.000 mq per assicurare l'unità minima funzionale delle aree pubbliche o di uso pubblico il P. di L. è ugualmente accettato a condizione che le aree da cedere siano ragguagliate a mq 10.000. Per estensioni inferiori fino a mq 2.500 non è richiesto il P. di L., tuttavia è obbligatorio l'elaborato planivolumetrico e la cessione delle aree a verde e a parcheggio (quote di 7 mq ad abitante), vengano cedute le aree sugli allineamenti stradali pubblici confinanti, la cessione si realizza con atto d'obbligo allegato all'istanza. Per le zone Cb l'indice di densità territoriale è di 0,75 mc/mq, con lotto minimo di mq 600, limite di accorpamento massimo di due lotti e utilizzazione della tipologia a case isolate. L'attuazione delle suddette zone dovrà essere assistita da piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Al fine di compensare la dotazione complessiva degli standard, il reperimento dei servizi pubblici dovrà avvenire sia all'interno degli stessi ambiti, ove possibile, sia nelle aree libere limitrofe ad esclusione di quelle destinate a verde agricolo con colture specializzate in coerenza con quanto definito dallo Studio Agricolo Forestale.
5. Abrogato.
6. L'ampliamento di edifici esistenti in aree libere con estensione inferiore a mq 2.500 in Z.T.O. Cb sia autorizzabile con P. di C. Per ampliamenti di edifici in aree libere con estensione compresa tra i mq 2.500 e i mq 5.000 necessita l'approvazione di un planivolumetrico assistito; gli ampliamenti costituiti da corpi di fabbrica con superficie utile abitabile inferiore a mq 28,00 possono essere altresì autorizzabili con P. di C. previa monetizzazione dei servizi relativi all'incremento volumetrico.
7. L'area libera viene determinata aggregando i lotti confinanti, anche di proprietà diverse, con densità edilizia inferiore a 0,20 mc/mq.
8. Per l'individuazione del perimetro dell'area libera si dovrà tenere conto delle particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art. 2704 del Codice Civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 20 maggio 1994. Particelle libere, derivanti da frazionamenti legittimamente perfezionati in data successiva alla precedente, saranno inserite nel perimetro dell'area edificabile.

9. L'approvazione del planivolumetrico assistito non necessita della ratifica del Consiglio Comunale, ma viene approvato con determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico su parere vincolante dell'Ufficio Urbanistica. Il predetto planivolumetrico ha validità temporale pari a 10 anni. Nel caso in cui è prevista la realizzazione e la cessione delle aree relative ai servizi pubblici, il planivolumetrico assistito verrà approvato allegando un atto unilaterale d'obbligo alla determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico Edilizia, col quale il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le opere pubbliche prima del rilascio dei Permessi di Costruire.
10. In merito all'approvazione dei Piani di Lottizzazione, il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le urbanizzazioni primarie prima del rilascio dei Permessi di Costruire.
11. I nuovi manufatti e quelli risultanti da ampliamenti devono avere superficie coperta massima di mq 150.

Il Dirigente Capo Area dell'Area della Pianificazione Urbanistica, in riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di Delibera nel testo che segue:

OGGETTO: Variante agli artt. 7 e 12 delle N. T. di A. del P.R.G. - Z.T.O. "B0" e "C" - approvato con Decreti Dirigenziali dell'Urbanistica n°124 e 558/2002 D.R.U., di cui alle prese d'atto con delibere di Consiglio Comunale n.7/2004, n.125/2006 e n.106/2008.

PREMESSO CHE:

- con Decreti Dirigenziali n°124 e 558/D.R.U., rispettivamente del 13.03.2002 e 29.07.2002, è stata approvata Variante Generale al PRG, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio, del Comune di Palermo.
- detti Decreti approvavano il P.R.G. con diverse modifiche ed integrazioni agli elaborati di piano, riguardanti tra l'altro le Z.T.O. "B" e "C", per le quali veniva prescritto quanto di seguito riportato:

*[...] Il progetto di piano, pur individuando le **zone B** come parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, di fatto le pone sotto un regime quasi di totale inedificabilità.*

Tale scelta risulta, in linea di principio, non condivisa, e pertanto relativamente alle sottozone si prescrive quanto di seguito.

*Relativamente alla **zona B0** (art. 7 N.T.A.), pur condividendone la definizione di zona, si ritiene che la stessa vada ridimensionata in funzione della perimetrazione della zona A, così come già esposto, e che vengano approfondite le norme soprattutto relativamente alle aree libere.*

Non si comprende inoltre la stessa classificazione di zona B0 in aree che hanno caratteristiche architettoniche e urbanistiche totalmente diverse e cioè il centro urbano, le borgate, Mondello. In particolare, si prescrive che Mondello venga sottoposto a piano particolareggiato al fine di verificare le superfici da standards e riordinare un tessuto che soprattutto nelle parti più interne presenta situazioni derivanti dalla sommatoria di singoli interventi in assenza della dovuta pianificazione. Il perimetro di tale piano particolareggiato sarà delimitato dall'agglomerato di Mondello paese, dalla via Tolomea, via Diomede, via Mattei, via Castelforte, via Venere, viale Regina Margherita, via Cerere fino alla via Principessa Maria. Si prescrive la conformità al decreto ministeriale n. 1444/68 previa verifica. Nelle more della redazione del P.P. (Mondello) nei lotti liberi di estensione non superiore ai 1.000 mq. serviti da opere di urbanizzazione esistente è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc./mq. 0,75.

[...] Nell'art. 7 comma 3° delle N.T.A. va eliminata la dicitura "e comunque con una volumetria complessiva della costruzione non superiore a 450 mc." fermo restando gli altri parametri previsti.

[...] Relativamente alle zone B1 (art. 8 N.T.A.), per le quali è consentita nuova edificazione soltanto su lotti liberi o interclusi, derivanti da frazionamenti perfezionati al 20 maggio 1994, non si comprendono i criteri che hanno guidato tale classificazione, posto che trattasi di edificazioni che in buona parte, nel P.R.G. del '62 ricadevano in verde agricolo, con indice pari a 0,2 mc./mq. In assenza di una verifica sulla rispondenza di tali zone B1 al decreto ministeriale n. 1444/68, relativamente sia all'indice di densità, indicato all'art. 6 delle N.T.A. come maggiore o uguale a 1,54 mc./mq., sia all'esistenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, tali zone vengono classificate "C".

L'estensione minima dei P. di L. convenzionata di iniziativa privata è fissata in 10.000 mq., tuttavia, in caso di estensione inferiore fino a 5.000 mq. per assicurare l'unità minima

funzionale delle aree pubbliche o di uso pubblico il P. di L. è ugualmente accettato a condizione che le aree da cedere siano ragguagliate a mq. 10.000.

Per estensione inferiore fino a mq. 2.500 non è richiesto il P. di L., tuttavia è obbligatorio l'elaborato planivolumetrico e la cessione delle aree a verde e parcheggio (quote di 7 mq. ad abitante) vengano cedute gli allineamenti stradali pubblici confinanti, la cessione si realizza con atto d'obbligo allegato all'istanza. Nei suddetti casi il lotto minimo viene fissato in mq. 600.

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

Nei casi di aree di limitata estensione ricadenti in contesti già interessati da edificazione e sufficientemente urbanizzate (vedasi il punto E della circolare A.R.T.A. n. 2/94) l'attuazione potrà avvenire con singola concessione, per intervento diretto previa verifica delle condizioni di cui sopra. Si intende pertanto disatteso il comma 2 dell'art. 8 delle N.T.A., fermo restando il lotto minimo 600 mq., i parametri stabiliti dal comma 3 dello stesso art. 8, nonché il rispetto degli allineamenti esistenti su strada.

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

- In adempimento alle sopracitate prescrizioni dei decreti di approvazione, l'Ufficio ha operato adeguando le iniziali previsioni adottate con delibera di C.C. n.45/1997 come segue:

- distinguendo la iniziale previsione di Z.T.O. "B0" in Z.T.O. "B0a" (che comprende parti del territorio contigue alle Z.T.O. "A2" del centro urbano) e Z.T.O. "B0b" (che comprende parti del territorio contigue alle Z.T.O. "A2" delle borgate) e normando l'attuazione nelle aree libere differenziandone l'edificazione;

- individuando, all'interno delle aree inizialmente classificate in Z.T.O. "B1", quelle non adeguatamente provviste delle urbanizzazioni primarie e secondarie e con indice di densità inferiore a 1,54 mc/mq, distinguendo quest'ultime con la Z.T.O. "Cb".

- Con Delibera di C.C. n.7 del 21.01.2004 - Presa d'Atto delle modifiche apportate agli elaborati di Piano in adempimento alle prescrizioni dei D.Dir n°124 e 558/D.R.U./2002 di approvazione, gli articoli 6, 7 e 12 delle N.T. di A. della Variante Generale al P.R.G. venivano, di conseguenza, così variati:

Art. 6 - Zone B

1) *Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:*

a) *B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.*

a1) *B0b: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.*

b) *B1: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari;*

Art. 7 - Zone B0

1) *Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.*

2) Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.

3) Per le costruzioni esistenti, ad esclusivo uso residenziale, ad eccezione di quelle realizzate come corpi accessori, ancorché in atto adibiti ad uso residenziale, ad una sola elevazione fuori terra e senza piano semicantinato, è consentita una seconda elevazione fuori terra, con un incremento non superiore al 100% della volumetria esistente, nel rispetto del rapporto di copertura esistente, con altezza massima di 7,20 ml. fuori terra.

4) Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), 7) e 8), dell'art.5.

5) Relativamente alle aree libere da costruzioni, nelle zone B0a si applicano le norme generali di Z.T.O. "B" di cui al D.M. 02/04/'68 N.1444, come recepito dall'art.1 della L.R. 71/78, con densità fondiaria pari a quella media dei lotti contigui edificati fino ad un massimo di mc/mq 7,00.

6) Nelle zone B0b, nei lotti liberi o parzialmente impegnati di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

7) L'area di Mondello, individuata da apposito perimetro, riportato nelle tav. P2a, deve essere sottoposta a piano particolareggiato, al fine di verificare le superfici da standard e riordinare il tessuto edilizio esistente. Nelle more della redazione del Piano Particolareggiato, nei lotti liberi ricadenti in zona B0b, di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un piano attuativo.

Art. 12 - Zone C

1) Le zone C comprendono le parti di territorio destinate a nuova edificazione per la realizzazione di manufatti ad uso residenziale o direzionale o ricettivo o extralberghiero, l'intervento è ammissibile previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ha carattere obbligatorio, di iniziativa pubblica o privata a cura dei soggetti attuatori di progetti di edilizia sovvenzionata e convenzionata secondo gli indici urbanistici e i modelli tipologici di progetto indicati negli strumenti urbanistici esecutivi che hanno carattere obbligatorio, redatti per iniziativa pubblica e privata.

Le zone C si distinguono in zone Ca, quelle già previste dal piano adottato, e Cb, quelle che discendono dalla riclassificazione delle zone B1.

2) Nelle zone Ca e Cb sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4,5 6 e 7 dell'art. 5, ad esclusione delle strutture ricettive che offrono alloggio con servizio autonomo di cucina (residence).

3) La densità territoriale delle zone Ca è fissata in 1,5 mc/mq, quella delle zone Cb è fissata in 0,75 mc/mq.

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

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

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

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

In tutti i casi il lotto massimo è di mq. 1200.

5) *Per le zone Cb nei casi di aree di limitata estensione ricadenti in contesti già interessati da edificazione e sufficientemente urbanizzate, l'attuazione potrà avvenire con singola concessione, per intervento diretto previa verifica delle condizioni di cui sopra. In questi casi il lotto minimo rimane fissato in mq 600, con i parametri di cui al 3° comma del precedente art. 8 ed il rispetto degli allineamenti esistenti su strada.*

- Con nota n.67158 del 18.10.2004 l'Assessorato Territorio Ambiente della Regione Siciliana, a seguito della delibera di Consiglio Comunale n.7/2004 di Presa d'Atto prescrive l'eliminazione del comma 5 dell'art.12 dalle NTA del PRG in quanto "si riferisce a una condizione da verificare caso per caso che non costituisce norma del PRG approvato".

ATTESO CHE:

- Al fine di risolvere determinate problematiche riscontrate nell'applicazione delle Norme Tecniche di attuazione del PRG con particolare riferimento alle zone B0b e Cb, che creavano incertezze nell'operato degli Uffici, nel 2005 il Coordinatore dell'Area Tecnica emetteva una Circolare esplicativa la quale venivano date indicazioni di carattere interpretativo e procedurale agli Uffici. In particolare la circolare prevede quanto segue:
 - a) *In riferimento alle Z.T.O. B0, in analogia con quanto previsto per le zone Cb, nel caso in cui il lotto sia inserito in un'area libera di dimensione compresa tra mq 1.000 e mq 5.000, è sufficiente l'approvazione di un planivolumetrico. Per aree di dimensione superiore a mq 5.000 permane l'obbligo della pianificazione particolareggiata.*
 - b) *Nel merito dell'approvazione dei planivolumetrici, in quanto assimilabili a progetti edilizi e non a piani urbanistici, non necessitano dell'approvazione del Consiglio Comunale.*
 - c) *La cessione delle aree a servizi dovrà essere garantita dall'atto d'obbligo da allegare alla concessione edilizia.*
 - d) *Anche per le zone Cb i planivolumetrici saranno, pertanto, approvati dal Settore Edilizia Privata previo parere del Settore Urbanistica.*
 - e) *In considerazione che, con nota n°67158 del 18/10/2004, l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, nel merito delle modifiche apportate dalle Variante Generale al PRG in ottemperanza alle disposizioni dei decreti regionali di approvazione, ha disposto che sia eliminata dal comma 4 dell'articolo 12 (zone Cb) la dicitura "in tutti casi il lotto massimo è di mq 1.200" il "limite di accorpamento massimo di due lotti", riscontrabile nello stesso comma, non possiede alcuna efficacia normativa.*
 - e) *Nel merito della possibilità in zona Cb di effettuare ampliamenti di edifici esistenti, questi sono autorizzabili nei limiti di densità della zona. L'ampliamento è autorizzato con concessione diretta nei casi in cui il lotto sia inferiore di mq 2.500. Per lotti di dimensione superiore è necessario presentare un planivolumetrico o un piano di lottizzazione rispettivamente nei casi in cui il lotto è inferiore o superiore a mq 5.000.*
 - f) *Nel caso in cui, in fase di redazione di piani di lottizzazione o di planivolumetrici, è dimostrata l'impossibilità di localizzare le aree a servizi in aree accessibili tramite strade pubbliche, è necessario garantire la possibilità di monetizzare i servizi stessi.*
 - g) *Per ricorrere al rilascio della singola concessione, per "aree di limitata estensione" possono essere intese quelle libere da edifici con superficie inferiore a mq 2.500, in quanto per aree di dimensione superiore, ai sensi del comma 4 dell'art.12 è necessaria l'approvazione di planivolumetrico*
 - h) *Relativamente al perimetro dell'area libera, può essere inteso come "contesto edificato" quello contenente lotti con densità edilizia pari o superiore a 0,20 mc/mq.*
 - i) *In considerazione che il comma 5 dell'art.12 va inteso come "norma procedurale", nel rinvio al comma 3 dell'art.8, si ritiene opportuno utilizzare l'indice di copertura massima pari al 25%*

della superficie del lotto, in luogo della superficie massima di copertura di mq 150, e la densità edilizia massima pari a 1 mc/mq, in luogo del volume massimo realizzabile di mc 600.

Il Coordinatore dell'Area Tecnica, in conclusione, dispone quanto segue:

Il settore Urbanistica è pertanto onerato di predisporre le necessarie varianti e di effettuare le seguenti correzioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

- *Inserire la dicitura "con tipologia a case isolate" in conclusione del comma 1 dell'art.12;*
- *eliminare la dicitura "in tutti casi il lotto massimo è di mq 1.200" dal comma 4 dell'art.12;*
- *eliminare il comma 5 dell'art.12.*

Le correzioni effettuate dovranno essere trasmesse al Consiglio Comunale per la Presa d'Atto.

- Successivamente, il Consiglio Comunale con Delibera n.125 del 14.06.2006 – Rettifica alla Delibera di Consiglio Comunale n.7/04 di Presa d'Atto - Errori e correzioni, (ALL.2) prende atto delle indicazioni di carattere interpretativo e procedurale sopra riportate, contenute nella circolare esplicativa del 2005 a firma del coordinatore dell'Area Tecnica.
- Con Delibera di Consiglio Comunale n.106 del 14.05.2008 – Rettifica alla Delibera di Consiglio Comunale n.7/04 di Presa d'Atto - Errori e correzioni, (ALL.3) viene approvata la rettifica al testo della Delibera di C.C. n.125/2006 relativa al comma 5 dell'art.12 dalle NTA del PRG, disponendo, in luogo dell'indice di copertura massima del 25% per ogni lotto, la volumetria massima di mc 600 per lotti di mq 600 da realizzarsi in aree di progetto con superficie inferiore a mq 2.500.

CONSIDERATO CHE:

- L'attuazione delle zone C e B0b, alla luce delle indicazioni assunte con le delibere di C.C. n.125/2006 e n.106/2008 e alle criticità riscontrate fino ad oggi nella gestione operativa delle problematiche emerse in fase istruttoria, ha obbligato l'Ufficio ad adottare marginali criteri di discrezionalità nell'interpretazione della normativa.
- L'analisi delle incertezze e delle complessità emerse in questi anni nella trattazione degli art.7 e 12 delle N.T. di A., in relazione alla molteplice casistica esaminata, ha fornito all'Ufficio numerosi spunti di riflessione e approfondimento grazie ai quali sono state individuate alcune criticità e definite le linee guida da adottare per chiarire definitivamente il quadro di riferimento per una corretta applicazione delle disposizioni di che trattasi.

CONSIDERATO ALTRESI'CHE:

- Necessita disciplinare il criterio da utilizzare per l'individuazione del perimetro delle aree libere da edificare, in riferimento a quanto previsto dalla giurisprudenza in merito ai cosiddetti "lotti interclusi", in modo da chiarire inequivocabilmente la procedura da adottare per l'attuazione delle zone B0 e C (permesso di costruire, planivolumetrico o piano attuativo).
- Risulta necessario disciplinare in maniera univoca la procedura da adottare per l'attuazione delle zone B0b e C (permesso di costruire, planivolumetrico o piano attuativo) fissando, in riferimento a quanto previsto dalla giurisprudenza in merito ai cosiddetti "lotti interclusi", le caratteristiche dimensionali delle aree e il criterio da utilizzare per l'individuazione del perimetro delle aree libere da edificare.

- Necessita procedere ad una specifica definizione del planivolumetrico in quanto non rappresenta uno strumento urbanistico attuativo per definizione, bensì, così come definito dall'art. 2, comma 16 del Regolamento Edilizio, un elaborato tecnico costitutivo degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G. Il suddetto planivolumetrico, che consiste nella progettazione di limitate aree già urbanizzate, per le quali viene predisposta sia la divisione in lotti edificabili con la volumetria da insediare, che la disposizione delle aree da cedere per i servizi pubblici (aree a verde e a parcheggio in misura di 7 mq ad abitante da realizzarsi sugli allineamenti stradali pubblici confinanti) o la loro monetizzazione, dovrà essere "assistito" dagli uffici comunali, così come prescritto dai Decreti Dirigenziali n°124 e 558/D.R.U di approvazione del PRG.
- Necessita determinarsi in merito alla sussistenza del lotto minimo pari a mq 600 in Z.T.O.B0b, così come prescritto per le Z.T.O. C.
- Necessita pronunciarsi sulle procedure da adottare per l'ampliamento di edifici esistenti in Z.T.O. Cb;
- Necessita pronunciarsi in merito alla validità dei frazionamenti in Z.T.O. B0 e C.

TENUTO CONTO CHE:

- L'art. 21 della L.R. n. 71 del 27.12.1978 prevede che "l'attuazione degli strumenti urbanistici generali, relativamente alle zone territoriali «B», può effettuarsi a mezzo di singole concessioni, quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria".
- Con la Circolare 6 luglio 1994, n. 2/D.R.U., l'Assessorato Territorio ed Ambiente asserisce, in merito alla Z.T.O. B, che *"la giurisprudenza amministrativa è sempre stata costante nel ritenere non necessaria (seppur prescritta dalle norme di piano) la preventiva lottizzazione nei casi in cui le singole concessioni edilizie riguardassero aree di limitata estensione in zone già edificate e sufficientemente urbanizzate; ciò in quanto la funzione del piano di lottizzazione è sempre stata ritenuta quella di prevedere insediamenti che siano comprensivi anche delle necessarie opere di urbanizzazione in zone ancora sprovviste di quelle attrezzature e di quei servizi che le rendono immediatamente idonee all'edificazione. [...] In tal caso, si ritiene che i comuni non possano negare il rilascio di singole concessioni edilizie rinviando alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione, ma debbano, caso per caso, compiere una indagine volta a stabilire se la parte del territorio su cui verrà ad incidere ogni nuovo intervento costruttivo proposto sia dotata delle necessarie infrastrutture o meno, e, sulla base degli accertamenti effettuati, concedere o negare il rilascio della concessione edilizia"*.
- Il comma 1 dell'art. 20 della L.R. n.16 del 10 agosto 2016 prescrive che "è ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione".

- Il comma 2 dell'art. 20 della L.R. n.16 del 10 agosto 2016 prevede che *"nei casi di cui al comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate"*.

- Con le N.T.A. vigenti si determina una contraddizione nell'attuazione delle zone Bob e le zone Cb nel senso che le N.T.A. paradossalmente sono più restrittive per le zone Bob, che per la loro natura sono zone di completamento, rispetto le zone Cb, che per natura sono le zone di espansione e quindi prive in genere di urbanizzazioni.

- Le N. T. di A. vigenti, in conformità a quanto disposto dai decreti regionali di approvazione nn°124 e 558/D.R.U, determinano un atteggiamento discrepante con le linee generalmente adottate dalla disciplina urbanistica. Questa invero, distinguendo le aree totalmente o parzialmente edificate (indicate con la Z.T.O. B dal D.M. n.1444 del 2 aprile 1968) da quelle destinate a nuovi complessi insediativi (indicate con la Z.T.O. C dal D.M. n.1444 del 2 aprile 1968), ne prevede per le prime l'attuazione mediante concessione diretta, mentre per le seconde, in quanto non ancora urbanizzate, dell'attuazione esclusivamente tramite pianificazione di secondo livello. Ne consegue che prescrivere il ricorso alla pianificazione attuativa in Z.T.O. B0 per aree libere di dimensione superiore a mq 1.000 e prevedere la medesima misura in Z.T.O. C per aree libere di dimensione superiore a mq 5.000 risulta, non solo in controtendenza con la normativa urbanistica, ma altresì, in determinati casi, con la conformazione specifica del territorio.

RITENUTO:

opportuno quanto necessario, procedere in tempi brevi e prima dell'approvazione del redigendo nuovo P.R.G., il cui procedimento complesso prevede tempi certamente non contingentati, alle modifiche dell'art.7, dell'art.12 commi delle N. T. di A. della Variante al P.R.G. vigente aggiungendo all'articolato vigente i seguenti commi:

art. 7 - Zone B0

(....)

- 8) Nelle zone B0b, nelle aree libere servite da opere di urbanizzazione esistenti di dimensione compresa tra mq 1.001 e mq 2.500, l'edificazione è consentita mediante permesso di costruire, senza il ricorso ai piani attuativi o al planivolumetrico assistito. Per aree con superficie compresa tra i mq 2.501 e i mq 5.000, servite da opere di urbanizzazione esistenti, è richiesta l'approvazione di un planivolumetrico assistito che preveda la cessione delle aree a verde e a parcheggio (quote di 7 mq ad abitante) sugli allineamenti stradali pubblici confinanti. La dimensione minima del lotto edificabile, in entrambi i casi, è di mq 600.
- 9) L'approvazione del planivolumetrico assistito non necessita della ratifica del Consiglio Comunale, ma viene approvato con determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico su parere vincolante dell'Ufficio Urbanistica. Il planivolumetrico ha validità temporale pari a 10 anni. Nel caso in cui è prevista la realizzazione e la cessione delle aree relative ai servizi pubblici, il planivolumetrico assistito verrà approvato allegando un atto unilaterale d'obbligo alla determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico Edilizia, col quale il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le opere pubbliche prima del rilascio dei Permessi di Costruire.

- 10) Per aree di estensione superiore a mq 5.000 è richiesta l'approvazione di un Piano di Lottizzazione, anche in questo caso il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le urbanizzazioni primarie prima del rilascio dei Permessi di Costruire.
- 11) L'area libera viene determinata aggregando i lotti confinanti, anche di proprietà diverse, con densità edilizia inferiore a 0,20 mc/mq.
- 12) Per l'individuazione del perimetro dell'area libera si dovrà tenere conto delle particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art. 2704 del Codice Civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 20 maggio 1994. Particelle libere, derivanti da frazionamenti legittimamente perfezionati in data successiva alla precedente, saranno inserite nel perimetro dell'area edificabile.

art. 12 – Zone C

(...)

- 6) L'ampliamento di edifici esistenti in aree libere con estensione inferiore a mq 2.500 in Z.T.O. Cb sia autorizzabile con P. di C. Per ampliamenti di edifici in aree libere con estensione compresa tra i mq 2.500 e i mq 5.000 necessita l'approvazione di un planivolumetrico assistito; gli ampliamenti costituiti da corpi di fabbrica con superficie utile abitabile inferiore a mq 28,00 possono essere altresì autorizzabili con P. di C. previa monetizzazione dei servizi relativi all'incremento volumetrico.
- 7) L'area libera viene determinata aggregando i lotti confinanti, anche di proprietà diverse, con densità edilizia inferiore a 0,20 mc/mq.
- 8) Per l'individuazione del perimetro dell'area libera si dovrà tenere conto delle particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art. 2704 del Codice Civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 20 maggio 1994. Particelle libere, derivanti da frazionamenti legittimamente perfezionati in data successiva alla precedente, saranno inserite nel perimetro dell'area edificabile.
- 9) L'approvazione del planivolumetrico assistito non necessita della ratifica del Consiglio Comunale, ma viene approvato con determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico su parere vincolante dell'Ufficio Urbanistica. Il predetto planivolumetrico ha validità temporale pari a 10 anni. Nel caso in cui è prevista la realizzazione e la cessione delle aree relative ai servizi pubblici, il planivolumetrico assistito verrà approvato allegando un atto unilaterale d'obbligo alla determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico Edilizia, col quale il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le opere pubbliche prima del rilascio dei Permessi di Costruire.
- 10) In merito all'approvazione dei Piani di Lottizzazione, il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le urbanizzazioni primarie prima del rilascio dei Permessi di Costruire.
- 11) I nuovi manufatti e quelli risultanti da ampliamenti devono avere superficie coperta massima di mq 150.

Dare mandato alla segreteria generale di procedere alla pubblicazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78

VISTI:

- il Decreto Interministeriale del 1° aprile 1968 n°1444;
- la Legge Regionale n°71 del 27 dicembre 1978;
- la Circolare 6 luglio 1994, n. 2/D.R.U., l'Assessorato Territorio ed Ambiente;
- Con Delibera di C.C. n.45 del 13.03.1997;
- I D. Dir. 124 e 558/DRU/02 di approvazione della Variante Generale al P.R.G.;
- La Deliberazione di C.C. n.7 del 21.01.2004;
- La Deliberazione di Consiglio Comunale n°125 del 14.06.2006;
- La Delibera di Consiglio Comunale n.106 del 14.05.2008;
- Gli artt. 7, 12e 27 delle N. T. di A. del P. R. G.;
- Il punto 16 dell'art. 2 del Regolamento Edilizio;
- la superiore relata.
- La nota di trasmissione all'ARTA del Rapporto Preliminare Ambientare ai fini dell'art.12 del D.l.152/ 2006 (All.4).

PROPONE:

- di adottare la modifica dell'art.7 e dell'art.12 delle N. T. di A. della Variante al P.R.G. vigente, aggiungendo all'articolo vigente undici commi e variandolo come di seguito riportato:

TESTO N. T. di A. VIGENTI – ART.7

Art. 7

Zone B0

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

l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

7. L'area di Mondello, individuata da apposito perimetro, riportato nelle tav. P2a, deve essere sottoposta a piano particolareggiato, al fine di verificare le superfici da standard e riordinare il tessuto edilizio esistente. Nelle more della redazione del Piano Particolareggiato, nei lotti liberi ricadenti in zona B0b, di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un piano attuativo.

TESTO N. T. di A. PROPOSTO IN VARIANTE – ART.7 (in corsivo i commi aggiunti alle Norme vigenti)

Art. 7

Zone B0

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

8. *Nelle zone B0b, nelle aree libere servite da opere di urbanizzazione esistenti di dimensione compresa tra mq 1.001 e mq 2.500, l'edificazione è consentita mediante permesso di costruire, senza il ricorso ai piani attuativi o al planivolumetrico assistito. Per aree con superficie compresa tra i mq 2.501 e i mq 5.000, servite da opere di urbanizzazione esistenti, è richiesta l'approvazione di un planivolumetrico assistito che preveda la cessione delle aree a verde e a parcheggio (quote di 7 mq ad abitante) sugli allineamenti stradali pubblici confinanti. La dimensione minima del lotto edificabile, in entrambi i casi, è di mq 600.*
9. *L'approvazione del planivolumetrico assistito non necessita della ratifica del Consiglio Comunale, ma viene approvato con determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico su parere vincolante dell'Ufficio Urbanistica. Il planivolumetrico ha validità temporale pari a 10 anni. Nel caso in cui è prevista la realizzazione e la cessione delle aree relative ai servizi pubblici, il planivolumetrico assistito verrà approvato allegando un atto unilaterale d'obbligo alla determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico Edilizia, col quale il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le opere pubbliche prima del rilascio dei Permessi di Costruire.*
10. *Per aree di estensione superiore a mq 5.000 è richiesta l'approvazione di un Piano di Lottizzazione, anche in questo caso il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le urbanizzazioni primarie prima del rilascio dei Permessi di Costruire.*
11. *L'area libera viene determinata aggregando i lotti confinanti, anche di proprietà diverse, con densità edilizia inferiore a 0,20 mc/mq.*
12. *Per l'individuazione del perimetro dell'area libera si dovrà tenere conto delle particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art. 2704 del Codice Civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 20 maggio 1994. Particelle libere, derivanti da frazionamenti legittimamente perfezionati in data successiva alla precedente, saranno inserite nel perimetro dell'area edificabile.*

TESTO N. T. di A. VIGENTI – ART.12

Art. 12

Zone C

1. **Le zone C comprendono le parti di territorio destinate a nuova edificazione per la realizzazione di manufatti ad uso residenziale o direzionale o ricettivo o extralberghiero, l'intervento è ammissibile previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ha carattere obbligatorio, di iniziativa pubblica o privata o a cura dei soggetti attuatori di progetti di edilizia sovvenzionata e convenzionata secondo gli indici urbanistici e i modelli tipologici di progetto indicati negli strumenti urbanistici esecutivi che hanno carattere obbligatorio, redatti per iniziativa pubblica e privata. Le zone C si distinguono in zone Ca, quelle già previste dal piano adottato, e Cb, quelle che discendono dal riclassificazione delle zone B1 con tipologia a casa isolata.**

2. Nelle zone Ca e Cb sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4,5 6 e 7 dell'art. 5, ad esclusione delle strutture ricettive che offrono alloggio con servizio autonomo di cucina (residence).
3. La densità territoriale delle zone Ca è fissata in 1,5 mc/mq, quella delle zone Cb è fissata in 0,75 mc/mq.
4. Per le zone C l'estensione minima dei Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata è fissata in 10.000 mq, tuttavia, in caso di estensione inferiore fino a 5.000 mq per assicurare l'unità minima funzionale delle aree pubbliche o di uso pubblico il P. di L. è ugualmente accettato a condizione che le aree da cedere siano ragguagliate a mq 10.000. Per estensioni inferiori fino a mq 2.500 non è richiesto il P. di L., tuttavia è obbligatorio l'elaborato planivolumetrico e la cessione delle aree a verde e a parcheggio (quote di 7 mq ad abitante), vengano cedute le aree sugli allineamenti stradali pubblici confinanti, la cessione si realizza con atto d'obbligo allegato all'istanza. Per le zone Cb l'indice di densità territoriale è di 0,75 mc/mq, con lotto minimo di mq 600, limite di accorpamento massimo di due lotti e utilizzazione della tipologia a case isolate. L'attuazione delle suddette zone dovrà essere assistita da piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Al fine di compensare la dotazione complessiva degli standard, il reperimento dei servizi pubblici dovrà avvenire sia all'interno degli stessi ambiti, ove possibile, sia nelle aree libere limitrofe ad esclusione di quelle destinate a verde agricolo con colture specializzate in coerenza con quanto definito dallo Studio Agricolo Forestale.
5. Abrogato.

TESTO N. T. di A. PROPOSTO IN VARIANTE-ART.12 (in corsivo i commi aggiunti alle Norme vigenti)

Art. 12

Zone C

1. Le zone C comprendono le parti di territorio destinate a nuova edificazione per la realizzazione di manufatti ad uso residenziale o direzionale o ricettivo o extralberghiero, l'intervento è ammissibile previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ha carattere obbligatorio, di iniziativa pubblica o privata o a cura dei soggetti attuatori di progetti di edilizia sovvenzionata e convenzionata secondo gli indici urbanistici e i modelli tipologici di progetto indicati negli strumenti urbanistici esecutivi che hanno carattere obbligatorio, redatti per iniziativa pubblica e privata. Le zone C si distinguono in zone Ca, quelle già previste dal piano adottato, e Cb, quelle che discendono da riclassificazione delle zone B1 con tipologia a casa isolata.
2. Nelle zone Ca e Cb sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4,5 6 e 7 dell'art. 5, ad esclusione delle strutture ricettive che offrono alloggio con servizio autonomo di cucina (residence).
3. La densità territoriale delle zone Ca è fissata in 1,5 mc/mq, quella delle zone Cb è fissata in 0,75 mc/mq.

4. Per le zone C l'estensione minima dei Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata è fissata in 10.000 mq, tuttavia, in caso di estensione inferiore fino a 5.000 mq per assicurare l'unità minima funzionale delle aree pubbliche o di uso pubblico il P. di L. è ugualmente accettato a condizione che le aree da cedere siano ragguagliate a mq 10.000. Per estensioni inferiori fino a mq 2.500 non è richiesto il P. di L., tuttavia è obbligatorio l'elaborato planivolumetrico e la cessione delle aree a verde e a parcheggio (quote di 7 mq ad abitante), vengano cedute le aree sugli allineamenti stradali pubblici confinanti, la cessione si realizza con atto d'obbligo allegato all'istanza. Per le zone Cb l'indice di densità territoriale è di 0,75 mc/mq, con lotto minimo di mq 600, limite di accorpamento massimo di due lotti e utilizzazione della tipologia a case isolate. L'attuazione delle suddette zone dovrà essere assistita da piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Al fine di compensare la dotazione complessiva degli standard, il reperimento dei servizi pubblici dovrà avvenire sia all'interno degli stessi ambiti, ove possibile, sia nelle aree libere limitrofe ad esclusione di quelle destinate a verde agricolo con colture specializzate in coerenza con quanto definito dallo Studio Agricolo Forestale.
5. Abrogato.
6. *L'ampliamento di edifici esistenti in aree libere con estensione inferiore a mq 2.500 in Z.T.O. Cb sia autorizzabile con P. di C. Per ampliamenti di edifici in aree libere con estensione compresa tra i mq 2.500 e i mq 5.000 necessita l'approvazione di un planivolumetrico assistito; gli ampliamenti costituiti da corpi di fabbrica con superficie utile abitabile inferiore a mq 28,00 possono essere altresì autorizzabili con P. di C. previa monetizzazione dei servizi relativi all'incremento volumetrico.*
7. *L'area libera viene determinata aggregando i lotti confinanti, anche di proprietà diverse, con densità edilizia inferiore a 0,20 mc/mq.*
8. *Per l'individuazione del perimetro dell'area libera si dovrà tenere conto delle particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art. 2704 del Codice Civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 20 maggio 1994. Particelle libere, derivanti da frazionamenti legittimamente perfezionati in data successiva alla precedente, saranno inserite nel perimetro dell'area edificabile.*
9. *L'approvazione del planivolumetrico assistito non necessita della ratifica del Consiglio Comunale, ma viene approvato con determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico su parere vincolante dell'Ufficio Urbanistica. Il predetto planivolumetrico ha validità temporale pari a 10 anni. Nel caso in cui è prevista la realizzazione e la cessione delle aree relative ai servizi pubblici, il planivolumetrico assistito verrà approvato allegando un atto unilaterale d'obbligo alla determina dirigenziale dell'Ufficio Sportello Unico Edilizia, col quale il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le opere pubbliche prima del rilascio dei Permessi di Costruire.*

10. In merito all'approvazione dei Piani di Lottizzazione, il richiedente è impegnato a realizzare e cedere le urbanizzazioni primarie prima del rilascio dei Permessi di Costruire.

11. I nuovi manufatti e quelli risultanti da ampliamenti devono avere superficie coperta massima di mq 150.

- di dare mandato alla Segreteria Generale di procedere alla pubblicazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71 /78.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa

Il Dirigente
dott. Sergio Maneri



Il Dirigente esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Dirigente
(Dott. Sergio Maneri)

Il Capo Area Tecnica della Pianificazione Urbanistica, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, appone il proprio visto per condivisione del suddetto parere tecnico.

Il Capo Area
(Dott. Sergio Maneri)

L'Assessore al ramo, letta la superiore proposta e ritenuto che la stessa rientra tra gli obiettivi programmati dell'Ente, ne propone l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

L'Assessore all'Urbanistica, Mobilità ed Ambiente
(Prof. Giusto Catania)

Il Dirigente responsabile di Ragioneria esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto (*motivare il parere contrario e citare la norma violata*).

Il Dirigente Responsabile di Ragioneria
(Dott. Bohuslav Basile)