

# Area della Pianificazione del Territorio

## Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale



Città di Palermo



### ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D. Dir. n. 124/DRU/02 e D. Dir. n. 558/02 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente e successiva Delibera Consiliare di Presa d'Atto n. 7 del 21.01.2004.

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D2"  
"Viale Michelangelo"

ELABORATO

# R3

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Il Sindaco: **Prof. Leoluca Orlando**

L'Assessore all'Urbanistica, Mobilità ed Ambiente: **Prof. Giusto Catania**

Il Capo Area della Pianificazione del Territorio: **Arch. Nicola Di Bartolomeo**



Allegato alla proposta di delibera  
n. **20** del **09.04.2019**

Il Responsabile del Procedimento  
**Ing. Luigi Di Lorenzo**



Gruppo di Lavoro: Ing. Luigi Di Lorenzo

Ing. Marcello Cimò

Esp. Geom. Vincenzo Amato

Arch. Benedetto Cannella

Arch. Gisella Liuzzo (Aspetti Ambientali)

Dott. Vincenzo Giambruno - Dott. Gabriele Sapio (Aspetti Geologici)

Novembre 2017



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



## **Titolo I**

### **Disposizioni Generali**

#### **Art. 1**

##### **Applicabilità delle Norme**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano a tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie da effettuare, da parte degli operatori sia privati che pubblici, nel territorio compreso entro il perimetro del Piano Particolareggiato in Zona Territoriale Omogenea "D2" denominato "Viale Michelangelo".

#### **Art. 2**

##### **Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato**

1. Sono elementi costitutivi del presente Piano Particolareggiato gli Elaborati e le Tavole Grafiche di seguiti elencati:

- **Elaborato R1** – *Relazione Tecnico - Descrittiva*
- **Elaborato R2** – *Documentazione Fotografica*
- **Elaborato R3** – *Norme Tecniche di Attuazione*
- **Elaborato R4** – *Relazione di Stima Indennità di Esproprio*
- **Elaborato R5** – *Computo di Massima delle Spese per l'Attuazione del Piano*
- **Elaborato R6** – *Relazione Geologica*
- **Tavola 1** – *Inquadramento Territoriale*
- **Tavola 2** – *Stato di Fatto - Caratteristiche Edifici e Verifica Amministrativa*
- **Tavola 3** – *Zonizzazione su Cartografia*
- **Tavola 4** – *Zonizzazione su Catastale*
- **Tavola 5** – *Planimetria Generale e Distacchi*
- **Tavola 6** - *Planivolumetrico*



- **Tavola 7** – *Profili Regolatori e Sezioni Tipo*
- **Tavola 8a** – *Planimetria Generale Impianti - Idrico, Acque Nere e Acque Bianche*
- **Tavola 8b** – *Planimetria Generale Impianti - Metano, Illuminazione Pubblica e Canalizzazioni*
- **Tavola 9** – *Piano Particellare di Esproprio*
- **Tavola 10** – *Essenze Arboree*
- **Tavola 11** – *Visualizzazioni 3D*

2. Nel caso di non corrispondenza tra gli elementi costitutivi del presente Piano Particolareggiato va fatto riferimento alle Tavole Grafiche con scala a minore denominatore ed alle indicazioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione rispetto a quelle contenute negli Elaborati e nelle Tavole Grafiche.

## **Titolo II**

### ***Modalità di Attuazione del Piano***

#### **Art. 3**

#### ***Suddivisione funzionale delle aree sottoposte a Piano Particolareggiato***

1. All'interno del Piano Particolareggiato ricadono:
  - Aree Edificabili per Attività Produttive divise in lotti
  - Aree per Viabilità (nuova e/o ampliata) di Piano Particolareggiato
  - Aree per Parcheggi Pubblici da standard;
  - Aree per Verde Pubblico da standard;
  - Aree e Manufatti di pertinenza di *Villa Anello - Stazzone*;
  - Manufatti Storici da destinare a servizi connessi al funzionamento delle Aziende.



2. Negli interventi all'interno delle suddette Aree e sui suddetti Manufatti vanno osservate tutte le prescrizioni contenute negli Elaborati e nelle Tavole Grafiche costituenti il presente Piano Particolareggiato.

#### **Art. 4**

##### ***Aree Edificabili per Attività Produttive***

1. Nelle Aree Edificabili ricadenti all'interno del perimetro del presente Piano Particolareggiato sono ammesse le destinazioni d'uso industriale, artigianale e commerciale, comprensive dei depositi di merci e dei servizi connessi al funzionamento delle aziende. Si intendono servizi connessi al funzionamento delle aziende anche quelli utili alla ricerca, alla sperimentazione, alla formazione professionale nel settore delle attività produttive, alla progettazione, alla promozione e distribuzione di prodotti. E' ammessa la realizzazione di centri di rottamazione.

2. Le nuove costruzioni vanno realizzate nel rispetto delle indicazioni contenute negli Elaborati e Tavole Grafiche di progetto del presente Piano Particolareggiato e del Regolamento Edilizio Comunale.

3. Gli interventi edilizi sono in ogni caso regolati dai seguenti parametri:

- Lotto minimo 3.000,00 mq;
- Rapporto di copertura non superiore al 40%;
- Altezza massima 10,00 ml (derogabile in rapporto a specifiche esigenze di produzione);
- Indice minimo di piantumazione arborea 20%;
- Distacchi minimi dai confini 5,00 ml;
- Distacco dal filo stradale 15,00 ml
- Distacco minimo da edifici classificati come "Netto Storico" 25,00 ml
- Limite massimo di densità edilizia fondiaria 3,50 mc/mq.



4. E' consentito il mantenimento delle strutture esistenti, legittimamente realizzate o oggetto di istanze di sanatoria, per le quali ricorrono le condizioni di sanabilità, se non classificate, nella Tavola 2, come "*EDIFICI DA DEMOLIRE*".

5. Le attività commerciali, compresa l'attività di ristorazione, previa verifica della dotazione degli spazi da standard di cui al comma 2 dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sono consentite nel rispetto del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale.

6. Le destinazioni d'uso per uffici sono ammesse solo se direttamente e strettamente complementari alle destinazioni di cui al comma 1.

7. La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti.

## **Art. 5**

### ***Divisione delle aree edificabili in lotti***

1. I tre singoli lotti produttivi in cui è suddivisa l'area edificabile sono esattamente individuati nella Tavola Grafica n. 4 "Zonizzazione su catastale", in scala 1:500, dove vengono evidenziate anche le particelle catastali interessate dalla suddivisione in lotti.

2. Il proprietario dell'area ricadente in un lotto del Piano Particolareggiato può richiedere il permesso di costruire, impegnandosi eventualmente a cedere le aree destinate a viabilità e servizi pubblici di sua proprietà limitrofe al lotto da edificare, e/o realizzare le relative opere, a scomputo degli oneri dovuti per il permesso di costruire, con atto unilaterale d'obbligo da perfezionare con atto pubblico preliminarmente al rilascio del certificato di agibilità.

3. Il permesso di costruire può essere rilasciato solamente se esistono le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano Particolareggiato, ovvero se il richiedente il permesso di costruire si impegna a realizzare direttamente, contestualmente all'edificio oggetto del permesso di costruire, almeno quelle afferenti il proprio lotto (verde



pubblico e parcheggi) e quelle sufficienti a consentire il collegamento alle reti stradale, idrica e fognaria più vicine esistenti.

4. Nel caso in cui all'interno di un lotto di Piano Particolareggiato ricadano particelle appartenenti a più proprietari, il permesso di costruire dovrà essere richiesto da tutti i proprietari interessati.

5. Le perimetrazioni dei lotti indicate negli elaborati sono da intendersi prescrittive; tuttavia è possibile, previa sottoscrizione da parte di tutti i proprietari interessati, in sede di richiesta di permesso di costruire, accorpate più lotti o frazionare quelli previsti dal Piano, nel rispetto dei parametri di cui al comma 3 dell'art. 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed a condizione che l'accorpamento o il frazionamento non comporti modifiche delle aree destinate a viabilità o a servizi pubblici di Piano.

## **Art. 6**

### ***Caratteristiche dei manufatti***

1. Le giaciture e le sagome dei nuovi edifici indicate negli elaborati di Piano Particolareggiato hanno valore indicativo; possono essere proposte, in sede di richiesta di permesso di costruire, variazioni nelle giaciture e delle sagome indicate nel rispetto dei parametri di cui al comma 3 dell'art. 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. Nelle nuove costruzioni, in sede di rilascio del permesso di costruire, dovrà essere garantita la dotazione di spazi a parcheggio pertinenziale prevista dalla normativa vigente o dal Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale

3. E' consentita la realizzazione di un piano cantinato, da adibire a parcheggio pertinenziale o a deposito merci, posto a profondità non maggiore di 3,00 ml dal piano di campagna.

4. E' consentita la recinzione dei lotti. La eventuale recinzione su strada e spazi pubblici dovrà essere costituita da una semplice cancellata in ferro su basamento avente altezza non superiore a 1,00 ml, risvoltare sui confini interni dei lotti per una profondità non



inferiore a 3,00 ml. Lungo i confini dei lotti prospicienti spazi pubblici ed il Viale Michelangelo dovrà essere prevista apposita schermatura visiva con idonea alberatura.

5. Gli edifici esistenti ricadenti nei lotti, interessati da istanze di sanatoria per le quali ricorrono condizioni di sanabilità, non classificati nella Tavola 2, come "*EDIFICI DA DEMOLIRE*", possono essere mantenuti. Sugli stessi, sarà possibile effettuare solamente interventi di manutenzione ordinaria. Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria qualora sia stata definita positivamente la procedura di sanatoria. In caso di interventi diversi dai suddetti i proprietari dovranno uniformarsi a quanto previsto nel presente Piano Particolareggiato.

6. Gli edifici esistenti ricadenti nei lotti, autorizzati, ai sensi dell'art. 208 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss. mm. ed ii., non classificati nella Tavola 2, come "*EDIFICI DA DEMOLIRE*", possono essere mantenuti fino alla decadenza del relativo Decreto Regionale autorizzativo. Su tali edifici, sarà possibile effettuare solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Una volta decaduto il Decreto Regionale o in caso di interventi diversi dai suddetti i proprietari dovranno uniformarsi a quanto previsto nel presente Piano Particolareggiato.

## **Art. 7**

### ***Manufatto storico***

1. Individuato con perimetrazione magenta nella "Tav. 3 – Zonizzazione su Cartografia" è costituito da una serie di piccoli magazzini e relativa pertinenza.

2. Gli interventi ammessi sono quelli a cui rimanda l'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

3. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle a servizi connessi al funzionamento delle aziende, sedi di rappresentanza, artigianale, commerciale e ristorazione.





## **Art. 8**

### ***Pertinenza dell'edificio storico di Villa Anello***

1. Individuata con campitura quadrettata rossa nella "Tav. 3 – Zonizzazione su Cartografia" è costituita da uno spazio in cui trovano allocazione una serie di piccoli manufatti (lavatoio, fontana, scala monumentale, giardino murato, piloni e piccoli locali diroccati) di pertinenza dell'edificio storico di Villa Anello - Stazzone non incluso nella perimetrazione di Piano Particolareggiato.

2. Gli interventi ammessi sono quelli a cui rimanda l'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente ed afferenti all'edificio storico di Villa Anello – Stazzone di cui costituiscono pertinenza.

## **Art. 9**

### ***Sistemazione degli spazi pubblici***

1. Le sistemazioni degli spazi pubblici riportate negli elaborati progettuali di Piano Particolareggiato (Tavola 10) hanno valore indicativo per la Pubblica Amministrazione, la quale, fermi restando i perimetri esterni, può adottare soluzioni diverse:

## **Art. 10**

### ***Norme Finali***

1. Per quanto non esplicitamente riportato nelle presenti Norme di Attuazione dovrà farsi riferimento agli elaborati del Piano Particolareggiato, alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, al Regolamento Edilizio Comunale, nonché alle Leggi Statali e Regionali vigenti in materia.