

- relativamente al simbolo "T" esso è sovrimposto ad aree classificate "C" e come tali normate dall'art.12 delle N.T.A., in quanto il simbolo riguarda le destinazioni d'uso esercitabili in queste zone
- Per quanto riguarda i Centri di Municipalità che ricadono in Z.T.O. non compatibili con l'attrezzatura prevista, ed in particolare in zona E1, è stato introdotto il comma 6 nell'art.24, che impone la redazione, in questi casi, di una apposita variante urbanistica nella quale vanno perimetrate le aree da dimensionare per le necessità che una simile attrezzatura richiede, e che nelle more permane la destinazione di zona E1 prevista dal piano. Bisogna però precisare che nei casi specificatamente richiamati nel decreto, i Centri di Municipalità allo Z.E.N. e a Cruillas, il simbolo CM non ricade su una zona E1, bensì su zone classificate verde storico. Ciò determina, come in precedenza accennato, non tanto la impossibilità di realizzare l'attrezzatura prevista ma una realizzazione che tenga conto delle norme di tutela previste per gli immobili classificati verde storico e per le aree classificate verde storico, e pertanto tramite il recupero degli immobili che insistono su queste aree. Per maggiore chiarezza, ad ogni modo, in ottemperanza alle prescrizioni del decreto, in questi casi, il simbolo funzionale è stato sovrimposto all'immobile considerato.

Relativamente al Centro Nomadi di Villabate tale previsione, in ottemperanza alla esplicita prescrizione del decreto, è stata eliminata, e l'area è stata classificata E1.

Mobilità

Nel decreto si segnala la necessità di pervenire *Ad un riassetto della mobilità nel suo complesso al fine di eliminare la congestione di traffico, contenere i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico.*

Tale riassetto deve in sintesi riguardare:

- la ristrutturazione della circonvallazione portando in trincea le due carreggiate centrali di scorrimento e lasciando a livello le corsie laterali;
- il collegamento del porto con la zona industriale di Brancaccio e con l'autostrada PA –CT –ME;
- collegamento del porto con l'autostrada PA Mazzara;
- completamento ed adeguamento della "via veloce del PRG del '62";
- il prolungamento e la ristrutturazione di via Duca degli Abruzzi, in alternativa al prolungamento di via Libertà;
- la ristrutturazione come asse svincolato della via A. de Gasperi;
- nuovo collegamento della città con Mondello;
- raddoppio dei quattro ponti che scavalcano il fiume Oreto;
- costruzione di due nuovi ponti sull'Oreto;
- riesame della pedemontana del '62;
- viabilità lungo la costa;
- eliminazione delle strozzature della viabilità interna;
- realizzazione di un sistema di metropolitana leggera automatica;
- realizzazione di nuovi parcheggi;
- realizzazione di due autostazioni;
- razionalizzazione del sistema di trasporto e distribuzione merci;
- interrimento del tratto ferroviario Palermo aeroporto;
- realizzazione di aree pedonali.

Nel merito di tali interventi infrastrutturali, nel decreto si dichiara che questi *devono essere affrontati nello studio di settore (programma della mobilità) ed essere riscontrati ai fini urbanistici in una variante organica e non caso per caso.* Pertanto, in questa fase di adeguamento della Variante Generale, non sono stati approfonditi, né riportati negli elaborati di piano. L'attuazione di tali indicazioni è rinviata alla redazione di una apposita variante.

Le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nel merito delle ragioni che hanno determinato le modifiche alle N.T.A. apportate in adempimento alle prescrizioni del decreto, siano esse esplicitamente e direttamente richieste nel testo del decreto o risultanti dall'accoglimento di alcune osservazioni, queste sono state anticipate, e puntualmente relazionate nella trattazione delle singole problematiche affrontate nell'ambito della presente relazione (considerazioni generali e zonizzazioni).

Di seguito, a maggiore chiarimento delle modificazioni apportate, si riporta il testo delle N.T.A. con evidenziato in grigio chiaro le parti aggiunte ed in grigio scuro le parti sottratte al testo originario, ed inoltre a fianco il numero dell'osservazione accolta che ha determinato la modifica.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Elementi costitutivi del piano

1. La Variante Generale al piano regolatore, denominata nelle successive disposizioni anche semplicemente come "il piano", è composta dai seguenti elaborati:

a) elaborati grafici:

- A1A I vincoli sul territorio - n° 6 fogli in scala 1:10.000
- A1B I vincoli sul territorio - n° 6 fogli in scala 1:10.000
- A2 Servizi, attrezzature ed aree produttive (Stato attuale) – n° 18 fogli in scala 1: 5.000
- A3 Netto storico - n° 18 fogli in scala 1: 5.000.
- P1 Mobilità e organizzazione della città - n° 6 fogli in scala 1:10.000
- P2 Palermo città di città. Zonizzazione - n°18 fogli in scala 1: 5.000.
- P3 Norme tecniche di attuazione
- P4 Relazione generale "Palermo città di città"
- P5 Relazione dello stato di fatto in riferimento al patrimonio edilizio, alla popolazione residente ed alle attività economiche
- P6 Relazione sui problemi e soluzioni conseguenti all'analisi dello stato di fatto con particolare riferimento alle attività economiche.
- P7 Perimetrazione delle aree da sottoporre a P.E. - n° 18 fogli in scala 1 : 5.000
- P8 Relazione tecnica

Elaborati aggiornati:

- A4 Zonizzazione e delimitazione delle osservazioni accolte - adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione - n°18 fogli in scala 1: 5.000.
- P2a Zonizzazione e vincoli sul territorio - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02, di approvazione - n°18 fogli in scala 1: 5.000.
- P2b Scheda norma – Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" - adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione - n° 18 fogli in scala 1: 5.000
- P2b1 Elenco Netto Storico
- P2b2 Elenco Verde Storico
- P3a Norme Tecniche di Attuazione - adeguate ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 , di approvazione.
- P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione

2. Costituiscono inoltre allegati al piano:

- lo studio agricolo-forestale;
- lo studio geologico;
- il rilievo O.M.I.R.A. con la riproduzione di ville e fondi storici.

3. Assumono carattere prescrittivo le sole tavole P2a e P2b.

Fra i diversi elaborati grafici prevalgono quelli a scala di maggiore dettaglio.

4. In caso di contrasto, le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e nell'elaborato – "P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione", prevalgono su quelle contenute negli elaborati grafici.

Art. 2

Valore ed effetti del piano

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nell'ambito del territorio comunale, da qualsiasi soggetto promosse, sono ammesse nel rispetto della legislazione regionale e di quella statale in quanto applicabile, nonché della disciplina del piano, comprese quelle che riguardano le prescrizioni esecutive (Borgo, Porta Sud e Zone Produttive) e il "Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale", di quella del Regolamento Edilizio, adeguati alle prescrizioni dei D.Dir. 558/02 e 124/DRU/02 e di approvazione, in quanto non in contrasto con la legislazione predetta. Fatto salvo quanto previsto dalle successive disposizioni, devono sempre essere osservati i limiti e i rapporti stabiliti dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Cessano definitivamente di applicarsi il piano regolatore generale approvato con decreto del Presidente della Regione 28 giugno 1962, n. 110-A, pubblicato nel supplemento straordinario alla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 9 del 23 febbraio 1963 e le successive varianti, salvo quelle approvate:
 - a) con decreto dell'assessore regionale per il territorio e l'ambiente n° 524 del 13 luglio 1993,
 - b). con decreto dell'Assessore regionale per il Territorio e l'Ambiente n°581 del 6/8/93.
3. Cessano inoltre di applicarsi, limitatamente al territorio del Comune di Palermo, il piano territoriale di coordinamento approvato con decreto del Presidente della Regione 28 Giugno 1962, n° 110/A, pubblicato nel supplemento straordinario alla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 9 del 23 febbraio 1963 e le successive varianti.
4. Mantengono la loro efficacia:
 - a) il piano particolareggiato per il centro storico approvato con decreto dell'Assessore Regionale per il Territorio e Ambiente n. 525 del 13 luglio 1993, e quello per Albergheria Ballarò approvato con d.a. 582 del 6.8.93, nonchè i piani di recupero per le zone Scopari, Cassaro Alto, Capo, e S.Agostrino approvati con d.a. 597 del 10/8/93;
 - b) i piani particolareggiati, i piani di recupero e di lottizzazione già approvati ed i cui termini di efficacia non siano ancora scaduti, limitatamente alle parti in cui risultino conformi al piano ed alle presenti norme tecniche di attuazione, fermi restando gli obblighi previsti dalle convenzioni a carico dei privati.
 - c) Il Piano Urbano Parcheggi, approvato con Delibera di C.C. n°13 del 31.01.2002.
 - d) Il Piano di ristrutturazione e razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti di Palermo, approvato con Delibera di C.C. n°241 del 9.9.1999, ed aggiornato.
 - e) Atti concessori e autorizzativi relativi a provvedimenti comunali efficaci alla data di approvazione della presente Variante Generale.
- 4.bis All'interno delle aree interessate da prescrizioni esecutive vigono le rispettive previsioni e norme.
5. Gli interventi disciplinati dal presente piano rimangono comunque soggetti anche ai vincoli ed agli obblighi previsti dalle leggi concernenti materie diverse da quella urbanistica.
6. Su tutto il territorio comunale restano ferme le disposizioni in tema di industrie insalubri e nocive di cui al t.u. delle leggi sanitarie ed al decreto ministeriale del 5 settembre 1994.
7. All'interno del perimetro del Perimetro del Piano Regolatore del Porto vigono le relative previsioni.
8. All'interno delle aree interessate da piani di lottizzazione approvati, riportate nelle tavole P2a, vigono le previsioni del rispettivo piano di lottizzazione.

Art. 3

Attuazione del piano

1. Il piano si attua mediante gli strumenti urbanistici esecutivi i quali sono obbligatori, oltre che nei casi stabiliti dalle leggi, anche nei casi stabiliti dalle presenti norme tecniche di attuazione.
2. Fuori dei casi di cui al comma 1, il piano si attua direttamente mediante le concessioni e le autorizzazioni edilizie.
3. In adempimento a quanto prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere del 22/09/2000 sono state introdotte nelle tavole di zonizzazione alcuni perimetri all'interno dei quali l'attività edilizia ha subito le seguenti modificazioni:
 - a) aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detrito ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità. In queste aree è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti;
 - b) Zone di rispetto di pozzi potabili all'interno delle quali non è consentita alcuna antropizzazione. Nell'edilizia esistente interna a tali fasce è consentita solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria;

- c) Aree di pericolosità comprese nel D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'Assetto Idrogeologico Straordinario".
In tali aree, nelle more di una rettifica del D.A.R.T.A., gli interventi consentiti sono quelli elencati all'art. 2 del D.A.R.T.A.;
- d) Corsi d'acqua; Fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo in cui, ferma restando la destinazione di zona omogenea, non è consentita nuova attività edificatoria. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente;
- e1) Aree caratterizzate da cave storiche, cedimenti del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza di cavità sotterranee limitrofe – In tali aree i lavori dovranno essere preceduti da indagini volte all'intercettazione di cavità nel sottosuolo e qualora queste indagini dovessero rilevarne la presenza, i rispettivi lavori dovranno essere segnalati alla Soprintendenza, con la quale saranno concertare di volta in volta i criteri di intervento.
- e2) Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti;
- e3) Aree con presenza di falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità;
- e4) Aree con ristagni d'acqua e allagamenti per substrato argilloso, zone depresse;
- e5) Aree caratterizzate dalla presenza di "QANAT";

In tutte le aree "e" le successive fasi attuative (piani attuativi o concessioni edilizie) sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico che dovranno individuare gli accorgimenti e le soluzioni progettuali che rendono possibili gli interventi edilizi.

Le aree di cui ai punti "a" e "b" si intendono stralciate, e quindi disciplinate ai sensi dell'art.1 comma 1° della L.R. n° 65/81, con l'obbligo di pianificazione non appena perfezionata la revisione e la eventuale riclassificazione dei rischi. La pianificazione delle aree così stralciate dovrà partire dalle previsioni urbanistiche adottate dal Consiglio Comunale con delibera n° 45/97 adeguate alle prescrizioni dei D.Dir 558/02 e 124/CRU/02 e di approvazione del piano, e rappresentate nelle tavole A4.

4. In adempimento ai D.Dir. 558/02 e 124/DRU/02 e, di approvazione del presente piano, sono stati riportati sulle tavole P2a i seguenti vincoli:
- Vincolo boschivo, secondo lo Studio Agricolo Forestale adeguato alle LL. RR. nn. 16/96, 13/99, 06/01 e D.P. 28/06/00
 - Vincolo Idrogeologico – R.D.L. 3367 del 30/12/23;
 - Vincolo di inedificabilità nella fascia dei 150 mt dalla battigia – L.R. n° 15/91, art. 2, comma 3;
 - Vincolo paesaggistico – Decreto Legge n° 490/99, art. 146 ex legge 431/85.
 - Vincolo paesaggistico – Decreto Legge n° 490/99, art. 139 ex legge 1497/39.
 - Riserve naturali orientate di Monte Pellegrino, Capo Gallo e Grotta Molarà, istituite ai sensi della L.R. n° 14/88;
 - Fascia di rispetto cimiteriale art. 1 L. n°983 del 17/10/57;
 - Fascia di rispetto dal depuratore art. 46 L.R. n° 27 del 15/05/86
 - Vincolo aeroportuale, di cui alla L. n° 58 del 04/02/63;
 - Immobili di interesse storico monumentale, vincolati ai sensi della ex L. n° 1089/39;
 - Aree archeologiche di cui alla ex L. n° 1089/39, integrate con nota Soprintendenza n° 1732 del 09/04/02 – Relativamente all'area compresa tra Via Cappuccini e Corso Pisani, vincolata per la presenza dell'ampia necropoli punica relativa all'insediamento antico, è sufficiente che vengano sottoposte al parere della Soprintendenza solo le opere interessano il sottosuolo, siano esse infrastrutturali o relative a restauri e a ristrutturazioni;
 - Regie trazzere di cui alla nota dell'Ufficio Speciale Regie Trazzere prot.n° 1473 del 26/03/02;
 - Siti di Importanza Comunitaria e Zone a protezione Speciale, di cui alla nota dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n°75 del 16/05/2000, individuate ai sensi della Direttiva CEE "Habitat" e

della Direttiva CEE "Uccelli" recepita con D.P.R. n° 357 del 8/9/1997. Con circolare prot.n° 2843 del 19/07/2000 l'Assessorato Regionale BB.CC. e P.I. ha evidenziato che le misure di tutela paesaggistica e le relative valutazioni rimesse per legge alle Soprintendenze, dovranno tenere in adeguato conto la valenza naturalistico ambientale dei siti di importanza Comunitaria e delle zone a protezione speciale, scongiurando quelle forme dell'uso del bene paesistico che possano compromettere la sopravvivenza delle specie e degli habitat naturali che costituiscono il presupposto necessario di ogni azione di salvaguardia della percezione paesistica dei luoghi stessi. (Cfr. L. 490/99 art. 148)

- Siti fossiliferi e di interesse speleologico e/o paleontologico. (L.R. n°77/80) di cui alla nota della Soprintendenza n° 4346 del 22/05/02.

- aree interessate da Attività Estrattiva - Per l'espletamento di tale attività, consentita solo all'interno dell'area di coltivazione individuata dal rispettivo decreto di autorizzazione, si prescrivono interventi di recupero ambientale da adottare contemporaneamente all'attività estrattiva, attraverso progetti di recupero ambientale da sottoporre al preventivo parere della soprintendenza.

All'interno delle aree interessate dai vincoli sopra elencati vigono le limitazioni all'attività urbanistica ed edilizia che derivano dalle rispettive norme di legge.

TITOLO II

ZONE OMOGENEE

Art. 4

Divisione del territorio in zone omogenee

1. Ai sensi del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, con le ulteriori distinzioni di cui alle presenti norme.
2. Dette zone sono rappresentate nelle tavole P2 "Palermo città di città - Zonizzazione" in scala 1:5.000 - P2a Zonizzazione e vincoli sul territorio - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02, di approvazione - n°18 fogli in scala 1: 5.000.e ad esse corrispondono le definizioni e le norme riportate nei successivi articoli.

Art. 5

Zone A

1. Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:
 - a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;
 - b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.
2. Le zone A si distinguono in:
 - a) A1: quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi inseriti in contesto ambientale ancora oggi di rilevante pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli nonché gli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.
 - b) A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre in prevalenza i manufatti e relative pertinenze già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee o loro sedimi ancorché riedificati.

3. Per tutti i manufatti compresi Nelle zone A1 sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
- Nelle aree libere sono consentiti esclusivamente interventi volti al mantenimento e/o al ripristino della configurazione originaria.
- Nel caso in cui all'interno del perimetro di zona A1 è compresa un'area a servizio, individuata con apposito retino e/o simbolo funzionale, il servizio o l'attrezzatura possono essere realizzati solo nel rispetto delle norme di zona A1 e cioè con soli interventi di restauro e risanamento conservativo. Nel caso in cui il perimetro A1 comprenda aree campite con retino di altre destinazioni, queste aree sono comunque classificate A1. In tali casi, oltre alle funzioni proprie della zona A1, sono consentite le destinazioni d'uso delle rispettive zone, gli interventi ammessi comunque solo quelli relativi alla zona A1.
- Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.
- Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.)
- Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione"
- Negli spazi pubblici sono consentiti interventi relativi ai sottoservizi, all'arredo ed al decoro urbano.
- La ristrutturazione edilizia è consentita solo nei casi di edifici indicati come "netto storico" realizzati successivamente al 1939 sul sedime di costruzioni preesistenti nei limiti della volumetria e degli allineamenti stradali esistenti.
4. Nelle zone A1 e, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, nelle zone A2 sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza
- a) commerciale (al dettaglio), comprensiva degli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e dei locali di pubblico spettacolo;
 - b) ricettiva;
 - c) direzionale, comprensiva di agenzie bancarie e assicurative, uffici pubblici e privati e simili;
 - d) le attrezzature di interesse comune di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione che risultino compatibili con i caratteri edilizi e tipologici dei manufatti, sempre che non in contrasto con la normativa vigente;
5. Gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) che riguardino superfici lorde superiori a mq.200, sono ammessi purché venga dimostrato il soddisfacimento di uno standard pari a quello previsto dal comma 2 dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444. Per gli interventi di cui alla lettera a) si applicano le norme del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale.
6. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, le case di cura ed ogni altro tipo di struttura sanitaria di diagnosi e/o terapia eccedente il semplice studio professionale sono ammesse a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici residenziali e pertanto abbiano ingressi, scale, ascensori e portinerie separate.
7. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, i laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi sono ammessi nei soli piani scantinati e terreni locali non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio e purché non si eserciti un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le industrie che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.
8. Le aree libere non vegetate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994, comunque in atto utilizzate, ricadenti in zone A2, possono

Osservazione n° 47

Osservazione n°17 - delibera 470

Osservazione 724 - delibera 45

essere andranno prioritariamente destinate a parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 fino al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero recuperate a giardino. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la presente norma si applica anche ai piani cantinati e semicantinati.

9. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, si considerano mantenute le destinazioni d'uso attuali e i servizi pubblici esistenti.

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 generalmente 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;
 - c) B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
 - d) B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
 - e) B4a: comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.
 - e1) B4b: comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata
 - f) B5: comprendono le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione.
2. In tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5 e 6, dell'art. 5.

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 è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti 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 e comunque con una volumetria complessiva della costruzione non superiore a 450 mc.
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 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.

Osservazione n° 1235 -
delibera 45

esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

Art. 10

Zone B4a - B4b

1. Nelle zone B4a e B4b sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 relativamente ai soli commi 1 e 2.
2. La demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi, nelle sole zone B4b, e la nuova edificazione, nelle zone B4a e B4b, sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.
3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6) e 7) dell'art. 5.
4. I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

Osservazione 724 e 2462 -
delibera 45

Art. 11

Zone B5

1. abrogato Nelle zone B5 sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti. Altresì è consentita la ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione per la successiva ricostruzione purché finalizzata all'adeguamento a norme igienico - sanitarie o per necessità di salvaguardia strutturale dell'edificio.
2. abrogato Non è consentita nessuna nuova edificazione, anche accessoria, a servizio dei manufatti esistenti.
3. abrogato In caso di demolizione dei manufatti edilizi tranne i casi di demolizione per eventi calamitosi naturali non è consentita la loro ricostruzione, ma devono essere recuperati i valori paesaggistici ed ambientali dell'area attraverso la ripiantumazione di vegetazione.
4. abrogato È ammessa la destinazione d'uso residenziale e commerciale al dettaglio. Si applicano le disposizioni contenute nel comma 6) dell'art. 5.
5. Le zone B5 sono da sottoporre a piano attuativo finalizzato alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previa verifica delle condizioni di sanatoria o di sanabilità degli edifici compresi e delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici per gli eventuali fabbisogni.
6. Nelle more della redazione dei piani particolareggiati, le zone B5 sono da considerare stralciate ed in esse sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e nelle aree libere o che si rendono libere si opera con i parametri di zona agricola.

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 dal 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 media complessiva delle zone Ca è fissata in 1,5 mc/mq, quella delle zone Cb è fissata in 0,75 mc/mq. La densità territoriale di ciascuna zona sarà fissata, in funzione delle caratteristiche urbanistiche delle aree limitrofe, entro il limite minimo di 0,20 mc/mq e quello massimo di 2,5 mc/mq.

Osservazione n° 46 -
delibera 45

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.

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.

ART. 13

Zone D

1. Le zone D comprendono le aree destinate alle attività produttive, non agricole, a valenza varia. Esse si distinguono nelle zone:
 - a) D1: comprendono le aree produttive esistenti con tipologie settoriali prevalenti ma con promiscuità di funzioni, da razionalizzare secondo gli obiettivi del piano;
 - b) D2: nuove aree il cui assetto urbanistico è soggetto a pianificazione mediante piani degli insediamenti produttivi o mediante piani particolareggiati.
2. In tutte le zone D 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 industriale delle attività produttive, alla progettazione, alla promozione e distribuzione di prodotti, la quota parte riservata a tali servizi non potrà essere superiore al 15% delle aree comprese nelle zone D.
3. Le destinazioni d'uso per uffici sono ammesse solo se direttamente e strettamente complementari alle destinazioni di cui al comma 2.
4. La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti e alle necessità eventualmente connesse ai servizi pubblici essenziali.
5. Non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici identificati nelle tavole di netto storico o comunque a distanza inferiore a 100 25 ml. dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati. In tali manufatti, in aggiunta alle destinazioni d'uso previste al comma 4) dell'art.5, sono consentite anche le attività produttive qualora le caratteristiche degli edifici lo consentano, e comunque secondo le modalità di intervento previste al comma 3) dell'art.5)

Art. 14

Zone D1

1. Nelle zone D1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e il mutamento di destinazione d'uso con l'installazione di nuovi impianti industriali e artigianali.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per depositi commerciali, strutture di vendita all'ingrosso, impianti industriali e manifatturieri legati alle attività agricole. Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici o delle parti di edifici esistenti ancorché

Osservazioni n° 45, 690,
587, 659 – delibera 45

utilizzati per le finalità proprie della zona alla data del 31/12/95. Nei lotti liberi sono ammessi solo interventi produttivi nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68 escluso ogni altra destinazione, ad eccezione dei soli servizi da destinare alla formazione e qualificazione del personale, connessi al funzionamento delle aziende.

3. Gli interventi di nuova edificazione negli eventuali lotti liberi, e/o di ampliamento dei manufatti esistenti, saranno regolati dai seguenti parametri:
 - a) lotto minimo 3.000 mq.;
 - b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
 - c) altezza massima ml. 10; quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione.
 - d) indice di piantumazione 20%
 - e) distacchi minimi dai confini ml.5
 - f) distacco dal filo stradale ml. 15 .

Art. 15

Zone D2

1. Gli interventi ammessi nelle zone D2 sono definiti dai piani urbanistici esecutivi, unitamente alle relative destinazioni d'uso, ivi compresi i centri di rottamazione stabilite sulla base di criteri di omogeneità e compatibilità, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
2. Si applicano le disposizioni contenute nel comma 3) dell'art. 14 nel limite di densità edilizia fondiaria di ~~3~~ 3,5 mc/mq.
3. I piani di cui al comma 1 potranno presentare motivate deroghe alle distanze da edifici o complessi storici di cui al V° comma dell'art. 13.

Osservazione n° 1240 –
delibera 45

Art. 16

Zone E

1. Le zone E comprendono aree agricole in cui si manifestano le colture in modo variamente articolato. Esse si distinguono nelle zone:
 - a) E1: comprendono le parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole;
 - b) E2: comprendono le parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo (gariga, macchia, aree boscate e di riforestazione) il cui integrale mantenimento è ritenuto essenziale per la salvaguardia idrogeologica e paesistica del territorio comunale. Di tale zona omogenea fanno parte le riserve naturali orientate di Monte Pellegrino, Monte Gallo, Grotta Conza e Grotta Molara.
4. Nelle zone E sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e produttive connesse all'esercizio dell'agricoltura, comprese la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.
4. Sono inoltre ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso connessi alla fruizione sociale e pubblica del verde.
5. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 17

Zone E1

1. Nelle zone E1 è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq.
2. Non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici identificati nelle tavole del netto storico o comunque a distanza inferiore a 100 ml dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati.
5. Nell'ambito delle zone E1 sono soggette a speciale tutela le aree individuate come parchi urbani; per tali aree si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 23.
6. Secondo le prescrizioni dei D.Dir 558 e 124 /DRU/02 di approvazione del presente piano, gli agglomerati edilizi in zona E1 sono stati individuati e perimetrati per essere sottoposti a pianificazione attuativa ai fini delle dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, laddove ricorrono le condizioni per l'ammissibilità della sanatoria.

Nelle more della redazione dei piani attuativi permane la previsione di Zona "E1" così come sopra normata, la quale permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrate.

All'interno degli ambiti perimetrati, in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d).

Art. 18

Zone E2

1. Nelle zone E2 non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale e comunque con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq.

I progetti devono curare il rispetto della morfologia dell'ambiente e la rinaturalizzazione delle parti degradate

2. Nella zona collinare E2 denominata "Pizzo Sella" al fine di ripristinare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche originarie si rinvia alla sentenza della Corte di Cassazione del 19.12.2002 per gli adempimenti da adottarsi da parte del Comune nei confronti degli edifici realizzati in detta zona. prevede la demolizione di tutte le costruzioni residenziali e dei relativi servizi.

3. Secondo le prescrizioni dei D. Dir 558 e 124 /DRU/02 di approvazione del presente piano, le porzioni di zona E2 che hanno subito processi di edificazione e risultano oggi caratterizzate da costruzioni, sono individuate e perimetrate per essere sottoposte a pianificazione attuativa, previa verifica sulla situazione amministrativa al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuta sanatoria delle stesse o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima.

I piani particolareggiati, oltre all'adeguamento agli standard, dovranno prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

Nelle more di detti adempimenti permane la previsione di zona "E1", così come sopra normata, la quale permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrate.

All'interno degli ambiti perimetrati, in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d).

4. Nelle more di detti adempimenti le zone E2 sono da considerarsi stralciate alla stregua delle zone E1 ed in esse si opera con i parametri di zona agricola (0,01 mc/mq).

Art.19

Zone F

- 1 Le zone F comprendono gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, si distinguono secondo le seguenti destinazioni:

- F1 Istituti di istruzione secondaria superiore
- F2 Ospedali, e luoghi di cura, presidi sanitari e medicina di base
- F3 Attrezzature sportive
- F4 Parchi urbani e territoriali
- F5 Mercati generali
- F6 Macelli
- F7 Servizi giudiziari e penitenziari
- F8 Cimiteri
- F9 Fiera espositiva
- F10 Caserme e aree militari
- F11 Università
- F12 Attrezzature museali, culturali ed espositive
- F13 Impianti tecnologici (elettrici, del gas e metano, telefonici e telegrafici, depuratori, cantieri municipali, serbatoi, ecc.)
- F14 Attrezzature assistenziali
- F15 Uffici e sedi direzionali sovracomunali
- F16 Aree Ferroviarie e portuali
- F17 Parco tecnologico Aeroporto
- F18 Discariche per rifiuti solidi urbani e speciali
- F19 Luna Park
- F20 Aree circensi
- F21 Autostazione
- F22 Deposito tranviario
- F23 Laboratorio di astrofisica spaziale

Osservazione n° 1329 –
delibera 45

Osservazione n° 882 –
Delibera 45

Variante urbanistica (D.A.
n°74/DRU del 19.02.01)

- F24 Istituto Universitario Zootecnico
2. Nelle zone F sono ammessi unicamente interventi edilizi destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale da parte dei soggetti istituzionalmente competenti. Il Consiglio comunale stabilirà i limiti dimensionali, le modalità e le priorità d'attuazione.
 3. I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere.
 - 3.bis Nelle zone F2 di interesse nazionale e regionale è consentita la realizzazione di strutture di ricezione finalizzate alla accoglienza di malati in day hospital e/o loro accompagnatori con una capienza massima del 5% dei posti letto nelle strutture sanitarie esistenti nella singola zona.
 4. Le nuove opere di cui al presente articolo sono soggette al limite massimo di 30 ml. di altezza e a quello di 3 mc/mq di densità edilizia fondiaria, con un rapporto massimo di copertura del 20%, e un indice di piantumazione arborea non inferiore al 60%. Per le aree F1- F2 - F6 - F12 - F13 - F14 - F15 - ed F22 ed F23. La densità fondiaria massima sarà di mc/mq 2,0 per le aree F3 - F5 - F9 - F10 ed F11; di 1,3 mc/mq per le aree F21; di 0,3 mc/mq per le aree F18; di 0,1 mc/mq per le aree F8, F16, ed F17; di 0,01 mc/mq per le aree F4, F19, F20 e F24. Per il calcolo delle densità vanno computate le cubature degli edifici esistenti.
Per esigenze discendenti da norme igienico-sanitarie e tecniche emanate successivamente alla adozione del Piano ovvero per soddisfare esigenze di progetti di eccezionale rilevanza architettonica, il Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia può autorizzare la deroga alle densità fondiaria sopra elencate, nella misura non superiore al 50% e comunque entro i 3 mc/mq.
In tutte le zone F, quando la superficie sia maggiore di mq. 10.000, l'attuazione dovrà essere regolata attraverso la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area da predisporre a cura dell'Ente interessato, che dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.
 5. Le nuove aree individuate dal piano in adiacenza alle attrezzature esistenti, sono destinate prioritariamente al soddisfacimento del rapporto di copertura ed a normative specifiche di ciascun tipo di attrezzatura e subordinatamente ad eventuali espansioni della medesima.
 6. Relativamente all'area F15 – centro direzionale della Regione a fondo Gelsomino si prescrive che in sede di progettazione esecutiva venga mitigato al massimo l'impatto in relazione alla protezione salvaguardia delle essenze vegetali di pregio insistenti nell'area, anche con una adeguata destinazione di verde pubblico con carattere di verde storico. Si prescrive altresì la salvaguardia ed il recupero dei capannoni di architettura preindustriale che vanno conteggiati nei parametri di cubatura e superficie coperta dell'intera area, con adeguati parcheggi ai margini nel rispetto della densità di 3 mc/mq.
 7. Per le zone individuate con simbolo funzionale F ricadente in zone E non compatibili con la funzione dell'impianto pubblico è necessario approvare apposita variante urbanistica al fine di sottoporre a vincolo di destinazione pubblica le aree necessarie alla realizzazione degli impianti e delle attrezzature previste. Nelle more vige la destinazione di Z.T.O. in cui i simboli funzionali ricadono.

TITOLO III

TUTELA AMBIENTALE

Art. 20

Netto storico

1. Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all'interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono. Si intendono compresi all'interno di una zona territoriale omogenea quegli edifici per i quali tale zona si estende attorno a tutte e quattro i lati dell'edificio.
Per gli edifici individuati nelle tavole A3 quali come "netto storico" in qualunque zona omogenea essi ricadano, Per tali edifici, qualunque

destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione"

Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.

Gli interventi su immobili classificati "netto storico" compresi all'interno dei perimetri di zona A1, devono rispettare le norme di zona A1.

2. In tutte le zone omogenee gli interventi ammessi dagli articoli precedenti andranno realizzati nel rispetto dei valori ambientali e monumentali dei manufatti storici individuati nelle tavole del come "netto storico" e relative pertinenze eventualmente ivi inclusi.
3. Gli usi compatibili sono disciplinati dalle rispettive norme di zona territoriale omogenea che gli immobili classificati "netto storico" possiedono.
4. Nel caso in cui sugli immobili classificati Netto Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce che disciplina l'uso dell'immobile. Anche in questi casi sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi.

Art. 21

Aree a verde storico, privato e pubblico

1. Le aree indicate a verde storico devono essere mantenute a giardino. Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione e recupero della vegetazione e delle essenze arboree. Su tali aree è vietata ogni alterazione permanente dell'originaria conformazione naturale del terreno.

Lo svolgimento dell'attività agricola è consentito a pieno titolo, compreso la realizzazione di opere ed attività legate alla fruizione ed al migliore sfruttamento degli impianti vegetali, nei limiti di densità previsti per le zone E1.

2. Oltre le attività di cui al precedente comma 1 è ammesso l'esercizio delle attività agro-turistiche con possibilità di edificazione nei limiti di densità previsti per le zone F1a a condizione che non comporti una alterazione di manufatti esistenti, senza aumenti di cubatura e nuova costruzione.
3. È ammesso altresì l'esercizio delle attività vivaistiche a condizione che non comporti la trasformazione della sistemazione originaria del fondo (rispetto della viabilità interna, forma delle aiuole, orografia etc.) e la cancellazione di eventuali impianti ornamentali.
La realizzazione di serre è consentita, a condizione che le stesse siano realizzate in materiali tradizionali (ghisa, ferro, vetro, ect.) e nel rispetto di quanto sopra.
4. Nel caso in cui sulle aree classificate Verde Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce e vigono le rispettive norme di attuazione.

Osservazione n° 48 -
delibera 45

Art. 22

Zone Costiere

1. Sono indicate come zone Fc le aree costiere, aggregate alle zone omogenee adiacenti, attualmente interessate, in prevalenza, da interventi ed usi impropri rispetto ad una congrua fruizione della costa.
2. Gli interventi ammessi in queste zone saranno definiti nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla realizzazione di interventi di interesse pubblico e privato relativi ad attività ricettive, ricreative e comunque connesse alla fruizione della costa, anche in deroga alle prescrizioni dettate per le zone omogenee adiacenti.
3. Fino all'approvazione dei piani di cui al comma 2 sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Osservazioni n° 1294, 2238,
1008 e 567 - delibera 45

Art. 23

Parchi urbani

1. I parchi urbani, individuati con un perimetro nelle tavole P2, sono aree di grande estensione, parti residue di un tessuto agricolo ove è riconoscibile una unità di paesaggio. Al loro interno sono predominanti aree a colture intensive o estensive, che coesistono con altre destinate ad attrezzature e servizi a scala urbana e a residenza.
 2. Nei parchi urbani sono mantenute le attività agricole esistenti, non subordinate all'esproprio, ed i relativi interventi consentiti devono essere finalizzati al mantenimento del paesaggio agrario esistente.
 3. Gli interventi ammessi dagli articoli precedenti devono comunque essere tesi al mantenimento o recupero della vegetazione e delle essenze arboree, nonché delle caratteristiche ambientali d'origine ed in particolare per le aree agricole è consentito l'esercizio dell'attività agricola, sempre che essa non contrasti con gli specifici usi pubblici indicati dal piano per le singole aree.
 4. Gli interventi in contrasto con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree non sono ammessi. In particolare sono vietati:
 - a) la prosecuzione di ogni attività estrattiva. Le cave dismesse dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'amministrazione comunale;
 - b) le alterazioni, anche se provvisorie, delle condizioni naturali del terreno non finalizzate all'esercizio dell'attività agricola (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), salvo autorizzazione che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente;
 - c) l'alterazione del deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, e comunque del coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale. Sono inoltre vietati nuovi scarichi suscettibili di provocare l'inquinamento, le attività produttive, ad eccezione di quelle agricole, nonché le discariche di rifiuti solidi e urbani e speciali.
 5. Sono ammesse recinzioni naturali, come siepi e simili, fatta salva la possibilità di recinzioni in filo spinato, o in rete a protezione delle aree coltivate, nonché di recinzioni con cancellate di altezza fino a ml. 1,80 di altezza su zoccolo in muratura alto cm. 50 per gli edifici residenziali o destinati ad altre funzioni.
 6. Gli edifici esistenti, usati per l'attività agricola, possono essere destinati alla realizzazione di punti attrezzati.
 7. Nelle aree adibite alla fruizione pubblica dei parchi non è consentita alcuna edificazione, ad eccezione dei piccoli manufatti - per il ristoro nel solo caso in cui non sia possibile il recupero a tale uso di edifici esistenti.
- All'interno dei parchi urbani è consentita la previsione di area adibita alla funzione pubblica subordinata all'esproprio, da prevedersi in appositi progetti esecutivi del parco, in variante allo strumento urbanistico, finalizzata all'apposizione dei vincoli.
- Tutte le aree di diversa destinazione da quelle di mantenimento del paesaggio agrario preesistente e da quelle da sottoporre a progetto di parco sono normate dalle rispettive destinazioni urbanistiche, costituendo la linea di definizione del parco un mero riferimento ambientale.
8. All'interno del perimetro dei parchi, gli interventi ammessi nelle zone omogenee diverse da quelle agricole (attrezzature, servizi pubblici, residenze, etc.), nei limiti della normativa prescritta per le zone territoriali omogenee di appartenenza, dovranno comunque essere improntati al rispetto dell'unità di paesaggio ed ambientale.
 9. Gli interventi ammessi nelle diverse zone omogenee comprese nel perimetro dei parchi sono regolati dalla normativa di zona di cui ai precedenti articoli; tuttavia, ogni intervento, compresi quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, è subordinato al preventivo parere della Commissione Edilizia, che ne dovrà verificare la compatibilità con gli obiettivi generali di tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Tale normativa si applica anche per i manufatti al servizio delle attività agricole i quali dovranno rispettare i seguenti parametri: altezza massima mi 8,00 e rapporto di

copertura massima del 10% i parametri di cui all'art. 17 relativi alla zona E1.

10. L'assetto definitivo dei parchi urbani è stabilito mediante appositi piani di iniziativa pubblica, progetti esecutivi alla stregua di opere pubbliche volti a definire le relative modalità di salvaguardia, valorizzazione e fruizione. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano fino all'entrata in vigore dei predetti piani all'approvazione dei predetti progetti.

Art.23 bis

Tutela della vegetazione

1. In tutte le zone territoriali omogenee diverse dalle zone E1 ed E2, è fatto divieto di abbattere alberi di medio e di alto fusto, tranne che per motivi di necessità da documentare in apposita istanza volta ad ottenere autorizzazione sindacale. Nelle zone E1 ed E2, tale divieto è limitato agli alberi di alto fusto.

TITOLO IV

ZONE SPECIALI

Art. 24

Servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive

1. Gli spazi per servizi pubblici e per attività collettive sono individuati negli elaborati grafici (Tav. P2a) nelle misure previste dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 secondo la seguente classificazione:

S - attrezzature relative all'istruzione:

- S1 - Asilo nido
- S2 - Scuola Materna
- S3 - Scuola Elementare
- S4 - Scuola Media
- S2 - Scuola dell'obbligo

Osservazioni 2502, 1407/u,
1642/u - delibera 45

IC - Attrezzature d'interesse comune

- IC1: Chiese e centri religiosi
- IC2: Edifici per il tempo libero
- IC3: Edifici per la pubblica amministrazione
- IC4: Centri culturali
- IC5: Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base
- IC6: Consultori
- IC7: Uffici PP.TT.- Carabinieri, forze dell'ordine
- IC8: Teatri
- IC9: Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86,
n° 22

Osservazione n° 1329
Delibera 45

- IC10: Biblioteche
- IC11: Centri di formazione
- IC12: Mercatini rionali
- IC13: Attrezzature per l'igiene ambientale
- IC14: Canile Municipale

Osservazione n° 1330
Delibera 45

V - Verde pubblico ed attrezzature sportive:

- V1: Campi gioco bambini
- V2: Campi sportivi
- V3: Spazi pubblici a verde
- V4: Aree attrezzate a parco
- V5: Impianti sportivi
- V6: Piste ciclabili

P - Parcheggi

distinti nella tavola P1 della mobilità (scala 1:10.000) in:

- PI: Parcheggi di interscambio
- PO: Parcheggi operativi
- PR: Parcheggi residenziali

CM - Centro della Municipalità

5. I servizi pubblici e le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curando già nella progettazione di massima, ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 29 aprile 1985 n° 21, il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente esistenti. 3. Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai commi 3), 4) e 5) dell'art.19.

- Tali disposizioni non si applicano per l'area destinata a zona IC3 sita in via Achille Grandi, per la quale è stato redatto il progetto del Centro di Quartiere Sperone dove è prevista una volumetria pari a 3,5 mc7mq.
4. Sulle aree di cui al presente articolo nelle more della realizzazione degli interventi è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, nonché la conduzione agricola e vivaistica. Nel caso di aree non piantumate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994 è consentita la realizzazione provvisoria di depositi su aree libere previa autorizzazione temporanea del Sindaco la quale specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Valgono a tal fine le disposizioni contenute ai commi 2) e 3) dell'art.29.
 5. Sulle aree di verde pubblico sono ammessi esclusivamente piccoli manufatti e servizi strettamente connessi alla cura del verde ed alla sua fruizione sociale.
 - 6- Per le zone individuate con simbolo funzionale S, IC, e CM ricadente in zone E non compatibili con la funzione dell'impianto pubblico è necessario approvare apposita variante urbanistica al fine di sottoporre a vincolo di destinazione pubblica le aree necessarie alla realizzazione degli impianti e delle attrezzature previste. Nelle more vige la destinazione di Z.T.O. in cui i simboli funzionali ricadono.

Osservazione n° 2202/U
Delibera 45

Art. 25

Sedi stradali

1. Le sedi stradali sono le superfici ad esclusivo uso viario che comprendono carreggiate, svincoli, piazze e loro pertinenze.
 2. Le sedi stradali esistenti si intendono confermate nell'attuale sedime e tracciato ancorché anche se campite con simboli grafici di zone omogenee alle cui superfici comunque non contribuiscono.
 3. Le nuove strade sono individuate nella cartografia in scala 1:10.000 della mobilità nell'ambito del sistema dei trasporti e sono riportate nelle tavole 1:5.000 della zonizzazione.
 4. Gli interventi (tecnologici, di arredo, etc.) ammessi sulle sedi stradali saranno definiti nelle sezioni tipo e sistemazioni di svincoli e piazze e nelle schede progettuali relative.
 5. Nelle sedi stradali, compatibilmente con le caratteristiche dimensionali delle stesse, è sempre consentita la realizzazione di piste ciclabili; le piste ciclabili sono consentite anche nelle aree destinate a zone V3 e V4.
 6. E' consentita la realizzazione del "Progetto di riconversione ad uso ciclabile delle ferrovie dismesse della provincia di Palermo" lungo la ex linea ferrata Palermo Monreale, così come individuata nell'elaborato P2a.
 7. Nelle are interne alle fasce di rispetto stradale, definite secondo i criteri stabiliti dal vigente Codice della Strada, vigono le relative limitazioni all'attività edilizia.
- I distacchi tra edifici con strada pubblica interposta, previsti dal vigente Regolamento Edilizio, si applicano qualora non in contrasto con le presenti N.T.A..

Osservazione n° 1067
Delibera 45

Osservazioni n° 242 e 607
Delibera 45

Osservazioni n° 212 e 214
Delibera 470

TITOLO V

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 26

Destinazioni specifiche

1. Nelle tavole P2a sono individuate, con simbolo funzionale, le seguenti destinazioni specifiche:
 - a) CM: Centro della municipalità
 - b) CD: Centro direzionale
 - c) CN: Centro nomadi
 - d) T: Attività turistiche, alberghiere, extralberghiere e complementari.
 - f) IDC: Impianto Distributore Carburanti
2. I simboli sopra elencati determinano la destinazione d'uso specifica delle zone all'interno delle quali i simboli ricadono. Ove dette destinazioni sono incompatibili con la destinazione urbanistica dell'area occorre redigere una specifica variante urbanistica e nelle more vige la destinazione di zona dell'area entro cui i simboli ricadono.

Art. 27

Disposizioni transitorie

1. Le destinazioni d'uso in atto all'entrata in vigore del piano che risultino incompatibili con quelle stabilite dagli articoli precedenti ma conformi alla disciplina precedentemente in vigore continuano ad essere ammesse.
2. In caso di interventi di restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia è comunque fatto obbligo di rispettare le prescrizioni sulle destinazioni d'uso.
3. Sono fatte salve tutte le prescrizioni, modifiche e rettifiche imposte dai D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione del presente piano. Eventuali correzioni degli elaborati della presa d'atto del Consiglio Comunale, potranno essere apportati attraverso le medesime procedure previste dai citati decreti.

Art. 28

Definizioni

1. Ai fini dell'attuazione del piano si osservano le definizioni di cui ai commi successivi.
2. Per rapporto di copertura si intende l'incidenza percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.
3. Per superficie fondiaria si intende la superficie di un lotto, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume realizzabile e la superficie di un'area, comprensiva degli spazi da destinare ad uso pubblico e delle superfici fondiarie.
5. Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria.
6. Per indice di piantumazione si intende la percentuale di superficie realmente vegetata rispetto alla superficie scoperta di un lotto.

Art. 29

Parcheggi

1. E' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo anche multipiano e ai piani terreno ed ammezzato degli edifici. Si possono realizzare parcheggi privati al piano terra e nel sottosuolo anche nei lotti liberi della zona B3 ad esclusione delle zone A limitatamente per il piano ammezzato fatte salve le condizioni imposte dalla legge in tema di inquinamento ambientale.
2. L'amministrazione comunale può autorizzare l'utilizzazione provvisoria delle aree gravate da vincoli preordinati all'espropriazione, fino all'emanazione del provvedimento espropriativo, per parcheggi sia privati che pubblici, quando lo reputi urbanisticamente opportuno. Analoga disposizione può essere concessa per le aree di verde agricolo compromesso.
L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco a titolo precario per un periodo non superiore ad un anno, subordinatamente ad un atto unilaterale d'obbligo con cui il proprietario interessato si impegna a:
 - a) utilizzare l'area esclusivamente per parcheggio, senza alcun impianto fisso, salvo quelli strettamente funzionali al parcheggio;
 - b) riconoscere ed accettare la disciplina urbanistica dell'area;
 - c) far cessare l'utilizzazione provvisoria dell'area alla scadenza del termine o, se precedente, alla data di comunicazione del provvedimento di occupazione o di espropriazione dell'area;
 - d) non costituire diritti personali o reali di godimento o di garanzia sull'area a favore di terzi fino alla scadenza del termine medesimo;
 - e) riconoscere come causa di estinzione anticipata della autorizzazione richiesta, senza diritto a speciale indennizzo in relazione agli impegni assunti ed alla autorizzazione richiesta, il provvedimento di occupazione di urgenza o di espropriazione dell'area;
 - f) eseguire le sistemazioni a tutela del decoro e dell'ambiente eventualmente richieste dall'amministrazione comunale;
 - g) fornire adeguata cauzione o fideiussione a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti.
3. L'autorizzazione è rinnovabile alla scadenza subordinatamente alla conferma degli impegni assunti con atto unilaterale d'obbligo e sempre che non sia prevedibile l'imminente espropriazione dell'area interessata.

4. I parcheggi pubblici e quelli privati dovranno essere alberati e pavimentati con materiali permeabili, tranne che non ne sia dimostrata l'impossibilità.

Art. 30

Chioschi, edicole, distributori di carburante

1. L'Amministrazione comunale può consentire l'installazione di chioschi, edicole, distributori di carburante e altre analoghe strutture precarie ad una elevazione, di piccole dimensioni, su aree pubbliche o aree destinate a servizi pubblici indipendentemente dalle prescrizioni urbanistiche di zona.

Relativamente ai distributori di carburante l'installazione, i trasferimenti e gli interventi sugli impianti esistenti, possono essere autorizzati solo se in conformità alle presenti norme e al Piano Comunale Carburanti, i cui aggiornamenti successivi, da effettuarsi con atto di Giunta Municipale, rimangono di competenza del Settore Attività Produttive, previo parere del Settore Urbanistica e degli uffici competenti. Le aree asservite, in totale, non potranno in ogni caso superare il 10% dell'area pubblica.

2. La concessione edilizia per tali strutture è rilasciata quando sia accertata la loro effettiva utilità pubblica e la loro compatibilità con le esigenze del traffico veicolare e della circolazione dei pedoni, il decoro dell'ambiente e l'ordinata sistemazione urbanistica della zona.
3. Ove le opere di cui al presente articolo siano localizzate su aree destinate a servizi pubblici, la concessione è rilasciata a titolo precario, previo atto unilaterale d'obbligo con cui il privato assuma in quanto compatibili, con gli impegni di cui al comma 2 dell'articolo precedente.
4. Ove le opere di cui al presente articolo siano localizzate su aree pubbliche, la concessione è subordinata al rilascio del provvedimento di consenso all'utilizzazione del suolo pubblico e a titolo precario per un periodo di tempo corrispondente. Il concessionario è tenuto a prestare idonea cauzione o fidejussione a garanzia dell'obbligo di demolire le opere oggetto della concessione alla relativa scadenza.

Art. 31

Beni pubblici statali

1. Le previsioni di piano, contenute nelle tavole P2, relative ai beni del demanio e del patrimonio indisponibile dello Stato, diversi dal demanio marittimo, quando diverse da quelle in atto, sono da considerarsi indicatorie dei programmi che l'amministrazione comunale intende perseguire in accordo con le amministrazioni statali competenti.

Art. 32

Manufatti da demolire

1. Gli interventi di demolizione previsti negli elaborati grafici in scala 1:5.000 della zonizzazione sono opere connesse agli interventi di riqualificazione ambientale ed urbanistica di parti del territorio comunale realizzazione di nuove opere pubbliche o di nuove sedi stradali.
2. Nelle aree vincolate a destinazione pubblica, ad esclusione delle nuove sedi viarie del piano, le opere di demolizione sono subordinate alla realizzazione di piani particolareggiati esecutivi di iniziativa comunale, da predisporre sulle aree "C" attigue e che prevedano il trasferimento delle residenze demolite.
3. I proprietari dei manufatti residenziali da demolire su aree vincolate a destinazione pubblica possono chiedere in luogo dell'indennità di esproprio che vengano loro assegnate almeno una equivalente superficie residenziale ed eventuali pertinenze e locali accessori.

Art. 33

Relazione sull'attuazione del Piano

1. Nel mese di ottobre di ogni anno il Sindaco presenta al consiglio comunale una relazione sulla situazione urbanistica della città e sull'attuazione del piano regolatore generale nell'anno solare precedente, unitamente alle eventuali proposte di varianti del piano, all'individuazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica da promuovere nell'anno solare successivo, alla proposta di programma annuale di opere di urbanizzazione e in generale di opere pubbliche da realizzare da parte del Comune.
2. Sulla relazione e sulle proposte il consiglio comunale esercita le funzioni di controllo e di indirizzo di sua spettanza.
3. Le varianti al piano regolatore generale e gli strumenti urbanistici esecutivi sono adottati previo parere della Commissione edilizia comunale.

LE PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Le prescrizioni esecutive presentate con la Variante Generale al P.R.G. sono:

- Porta Sud;
- Zone produttive "D2": Viale Resurrezione, Villa Magnisi, Bonagia e Via Ugo La Malfa;
- Borgo Vecchio.

Nel decreto sono dichiarate tutte condivisibili.

Le uniche modifiche riportate agli elaborati delle prescrizioni esecutive sono quelle che derivano dall'accoglimento di osservazioni.

Tali modifiche in particolare riguardano solo la prescrizione esecutiva delle zone produttive "D2" – Villa Magnisi, dove a seguito dell'accoglimento di una osservazione, è stato necessario modificare l'ampiezza di una sezione stradale. In tal senso è stata modificata la tav. 5 – Planimetria di progetto – scala 1: 1.0000.

Tale elaborato grafico adeguato è stato presentato come elaborato della Variante Generale adeguata, denominato "Prescrizioni esecutive zone produttive – Villa Magnisi – Elaborato adeguato al D.Dir 558/02, di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione"

Relativamente agli elaborati delle altre prescrizioni esecutive, non avendo riscontrato alcuna modifica da effettuare, vigono nella definizione di adozione e pertanto non sono stati ripresentati al Consiglio Comunale per la presa d'atto.

Scheda Norma – interventi sugli immobili classificati come Netto Storico

Nel decreto si dichiara non condivisibile tale elaborato.

Si ritiene che la "Scheda norma" così come concepita e strutturata, pur essendo un valido strumento di analisi a supporto degli interventi di recupero sull'edilizia storica, non può considerarsi alla stregua di prescrizioni esecutive perché delle stesse non ha le caratteristiche, né gli elaborati previsti dalle norme vigenti (manca infatti di un piano particellare di esproprio, di supporto cartografico catastale, etc.).

A parere di questo Consiglio, pertanto, gli elaborati relativi alla "scheda - norma per gli interventi sugli immobili classificati come netto storico" sono da integrare, dopo averne verificato caso per caso la sussistenza delle valenze storico architettoniche, con un esatto elenco degli immobili stessi, delle pertinenze e delle aree adiacenti definite "Verde storico", per consentire un reale utilizzo finalizzato alla salvaguardia e al recupero del patrimonio storico della città e del territorio di Palermo; così integrata la scheda - norma va considerata e utilizzata come elaborato della Variante Generale.

Gli approfondimenti richiesti, quali al verifica della sussistenza delle valenze storiche degli edifici classificati netto storico e delle aree classificate verde storico, come in precedenza accennato, ed i rispettivi elenchi, sono stati effettuati in questa fase di adeguamento della Variante Generale. Nel merito dei criteri utilizzati si richiama quanto in precedenza argomentato (vedi netto storico).

Il netto storico e il verde storico risultanti dalla verifica effettuata, sono riportati in una serie di 18 tavole in scala 1:5.000 denominate "tav. P2b – Scheda norma per gli immobili classificati come netto storico". Tali tavole hanno valore prescrittivo e disciplinano gli interventi ammissibili e le destinazioni d'uso esercitabili in tutti gli edifici che la Variante Generale adeguata classifica come netto storico. Ciò in adempimento delle prescrizioni del decreto che dichiara utilizzabili come elaborati di piano gli elaborati della scheda norma, qualora verificata alla luce delle prescrizioni del decreto.

Come in precedenza accennato tutti i netti storici sono, inoltre, in tale elaborato, classificate tipologicamente e numerati. Nel merito della classificazione tipologica questa è stata in parte riesaminata, come in precedenza accennato, anche alla luce di una differente definizione delle tipologie edilizie in linea e a schiera.

La classificazione tipologica permette di utilizzare le prescrizioni delle N.T.A. della scheda norma. La numerazione permette di localizzare tutti i netti storici del rispettivo elenco. Sulle tavole P2b sono riportati anche tutti i verdi storici, numerati per tavola in modo da rendere localizzabili tutte le aree classificate come tali nel rispettivo elenco.

Nelle tavole sono riportati anche, a carattere indicativo, i perimetri delle zone A1 ed A2.

Analogamente a quanto accade per gli elaborati grafici, sono da considerare come elaborato di piano anche le N.T.A. della scheda norma.

Tali norme sono state adeguate alle prescrizioni del decreto ed al conseguente differente significato che assume la classificazione tipologica degli edifici. In particolare non è stata più riportata l'"edilizia di sostituzione" in quanto gli edifici storici che sono risultati sostituiti non sono classificati come netto storico

nella Variante Generale adeguata. Inoltre, come in precedenza accennato, è stata effettuata con criteri leggermente diversi la distinzione tra edilizia in linea ed edilizia a schiera.
Di seguito si riporta il testo delle "Norme Tecniche di Attuazione – Scheda norma per gli immobili classificati come Netto Storico", con evidenziate le modifiche riportate (in grigio chiaro le parti aggiunte ed in grigio scuro le parti del testo originario eliminate)

Titolo I°

NORME GENERALI

Art. 1

Finalità della scheda norma

1. Finalità delle presenti norme è la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio classificato "netto storico" negli elaborati della Variante Generale in scala 1:5.000 e, ove possibile, il ripristino delle configurazioni originarie dei manufatti e dei contesti; al contempo l'adeguamento degli immobili alle odierne esigenze abitative e di uso compatibile con la struttura tipologica degli edifici.

Art. 2

Manufatti interessati dalle norme

1. Le presenti Norme di Attuazione si applicano a tutti gli edifici classificati come "Netto Storico" dalla Variante Generale, indipendentemente dalla zona omogenea in cui ricadono, ad esclusione di quelli ricadenti in zona A1, e suddivisi in residenziali e non residenziali, a loro volta suddivisi nelle categorie tipologiche di appartenenza; in particolare le tipologie residenziali sono differenziate per colore, mentre le non residenziali riportano una lettera a cui corrisponde la specifica tipologia edilizia.

Art. 3

Valori ed effetti della scheda norma

1. Le presenti norme tecniche per gli immobili facenti parte della scheda norma, integrano prevalgono e sostituiscono le Norme di Attuazione del piano adottate con deliberazione 45/97.

Art. 4

Elaborati della scheda norma

1. La presente scheda norma è costituita dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione
 - b) Cartografia di progetto in scala 1:2.000 1 : 5.000, tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 124 e 258/CRU/2002", con la individuazione del patrimonio edilizio storico, classificato in base alle diverse tipologie edilizie di riferimento, rispetto alle quali determinare le categorie di intervento e le destinazioni d'uso compatibili.
 - c) Elaborato- P3b Norme Tecniche di Attuazione - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" – Adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione
 - d) Elaborato P2b1 - Elenco Netto Storico
 - e) Elaborato P2b2 - Elenco Verde Storico

Titolo II°

Attuazione

Art. 5

Interventi

1. Gli interventi si riferiscono alle unità tipologiche individuate nella scheda norma e possono riguardare singole unità immobiliari e/o un'intera unità edilizia, parti di essa o anche estendersi a porzioni di unità edilizie adiacenti funzionalmente collegate fra loro.
2. Quando il progetto edilizio non impegna una porzione edilizia funzionalmente autonoma (unità edilizia) dovrà essere redatto un elaborato esplicativo che relazioni la porzione di immobile oggetto dell'intervento alla restante parte dell'unità edilizia in modo da dimostrare la congruenza.

Art. 6

Modalità d'intervento

1. Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della L.N. 457/78, e nell'art. 20 della L.R. 71/78, con le ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti.
2. In relazione alla natura dell'intervento e al campo di applicazione essi sono classificati come segue:

Interventi di manutenzione

Gli interventi di manutenzione riguardano singole opere su strutture e rifiniture esterne o interne, estese a qualunque campo, senza modificarne l'assetto distributivo e costruttivo e le destinazioni d'uso. Questi interventi sono ammessi per tutte le tipologie di edifici e comprendono:

- manutenzione ordinaria (art. 7)
- manutenzione straordinaria (art. 8)

Interventi su unità tipologiche o parti di esse

Gli interventi su unità tipologiche, o parti di esse, sono insiemi sistematici di opere appartenenti a tutte le categorie e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta. Essi comprendono:

- restauro (art. 9)
- ripristino (art. 10)
- ristrutturazione (art. 11)

- demolizione (art. 15)
- ricostruzione (art. 16)

Art. 7

Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o di rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.
2. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 37/85 gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione.
3. Sono interventi di manutenzione ordinaria (cfr. L.N. 457/78):
 - la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
 - la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi dei materiali, delle tinte e delle tecnologie;
 - il rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
 - la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione, o la destinazione ex novo, di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - il rifacimento degli intonaci interni, la loro tinteggiatura;
 - la sostituzione di infissi interni, grondaie e la riparazione di canne fumarie.

Art. 8

Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non comportino modifiche alla distribuzione interna, alle destinazioni d'uso e al numero di unità immobiliari. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.
2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa.
3. Sono interventi di manutenzione straordinaria (cfr. L.N. 457/78):
 - il rifacimento totale degli intonaci esterni;
 - il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
 - il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
 - la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte);
 - la realizzazioni di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;
 - il rifacimento con gli stessi materiali degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, etc..
3. In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture antiche, di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione, e pendenza delle rampe di scale e delle coperture.
5. Le opere interne di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche dell'involucro esterno, ma conducono a rimodernare un alloggio rispettandone la distribuzione interna e le destinazioni d'uso, richiedono, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, semplice comunicazione, mediante relazione di professionista abilitato che accerti la natura delle opere, l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, e delle norme relative agli interventi di restauro o ristrutturazione (ai fini del rispetto delle "originali caratteristiche tipologiche e costruttive").

Art. 9

Restauro

1. Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare, nell'edificio considerato, l'assetto distributivo originario, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o ad un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.
2. Tali interventi sono costituiti da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di una unità tipologica nel rispetto dei suoi elementi formali e strutturali, delle sue caratteristiche tipologiche e delle attuali destinazioni d'uso, o comunque di altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio che possono comportare anche la parziale redistribuzione dei locali interni all'edificio, la ridefinizione o il ricollocamento dei servizi igienici, l'introduzione di vani ascensore, leggere variazioni della quota d'imposta dei solai interni.
3. Nel caso di una unità tipologica che ha subito alterazioni o superfetazioni, gli interventi di restauro devono essere finalizzati alla eliminazione di tali alterazioni e/o superfetazioni per ricondurre il manufatto alla sua originaria configurazione.
4. Nel caso di irreversibile trasformazione dell'assetto originario, è consentito il ripristino delle parti mancanti, secondo le modalità del ripristino filologico di cui al successivo art.10.
5. Ai sensi e nei limiti dell'art. 5 della L.R. n°37/85, gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa

Art. 10

Ripristino Filologico

1. Gli interventi di ripristino filologico sono finalizzati alla ricostruzione dell'edificio preesistente, già demolito totalmente o parzialmente, o in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi.
2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di ripristino richiedono concessione onerosa, dovuta per il solo costo di costruzione.
3. Tutte le superfetazioni eventualmente esistenti all'interno dell'area di sedime dell'edificio ed incompatibili con una corretta ricostruzione dello stesso, devono essere demolite.
4. Il ripristino filologico interessa gli edifici di cui esiste una documentazione completa -formata dalle parti superstiti dell'edificio medesimo (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o da rilievi grafici e fotografici recenti, etc.- quando essi sono in stato di rovina completa o già così avanzata, da configurare l'operazione come una ricostruzione filologica.
5. L'intervento di ripristino deve prevedere il mantenimento delle eventuali parti superstiti dell'impianto originario.

Art. 11

Ristrutturazione Edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio anche totalmente diverso dal preesistente.
2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di ristrutturazione edilizia richiedono concessione onerosa.
3. La ristrutturazione edilizia può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento all'edificio preesistente:
 - *Ristrutturazione edilizia semplice*
Riguarda gli edifici di recente costruzione che hanno sostituito i manufatti preesistenti, alterati o/e sopraelevati che hanno in parte perduto le caratteristiche originarie.
 - *Ristrutturazione edilizia guidata*
Riguarda gli edifici premoderni che non presentano particolari elementi di pregio architettonico e/o ambientali, dei quali però va mantenuto l'allineamento su spazi pubblici, e le caratteristiche tipologiche, la misura urbana dell'edilizia preesistente.
 - *Ristrutturazione con nuovi volumi*
Riguarda gli edifici ad una sola elevazione fuori terra che non presentano particolari elementi di pregio architettonico e/o ambientale.

Art. 12

Ristrutturazione edilizia semplice

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice comprendono la modifica delle coperture, dei prospetti esterni, delle quote di solai, della posizione e del numero dei collegamenti verticali, della distribuzione interna delle unità edilizie, del numero di unità immobiliari, purché rimangano inalterate l'altezza, e la superficie lorda complessiva.
2. E' consentito il cambio di destinazione d'uso.

Art. 13

Ristrutturazione edilizia guidata

1. La ristrutturazione edilizia guidata consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando una parte dei suoi elementi formali e strutturali, e delle sue caratteristiche tipologiche, assicurando comunque la funzionalità per le originarie destinazioni d'uso o per nuove destinazioni consentite dalle presenti norme.
2. Tutti gli interventi devono adottare materiali, tecnologie, colori, legati alla tradizione storica e non devono comportare la modifica dell'altezza, della volumetria e della sagoma esterna dell'edificio.

Rientrano in questo tipo d'intervento le seguenti modifiche:

- quote dei solai;
- posizione e numero dei collegamenti verticali;
- distribuzione interna delle unità edilizie;
- numero delle unità edilizie;
- forma e posizione delle aperture solo sui fronti secondari che non prospettano su strade e piazze di uso pubblico.

Rientrano inoltre in questo tipo di intervento.

- la realizzazione di chiostrine, interne alla costruzione, di qualsiasi dimensione, per l'areazione e illuminazione di locali interni;
 - la realizzazione di lucernari e di abbaini per l'areazione.
3. La ristrutturazione così definita può comprendere la ricostruzione di una parte del volume originario, sempre che documentato, o da demolire per ricostruirla in maniera più durevole.
 4. Sono consentite limitate variazioni dei volumi originari al fine di migliorare la funzionalità e la configurazione spaziale delle unità, sempre che tali variazioni non modifichino o interferiscano con percorsi e spazi pubblici, e purché queste operazioni siano subordinate ad una sostanziale conservazione del manufatto originario.
 5. I nuovi volumi non potranno in ogni caso essere superiori al 10% del volume già esistente, superfetazioni escluse.
 6. Vanno in ogni caso mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere, affreschi, etc.).

Art. 14

Ristrutturazione con nuovi volumi

1. La ristrutturazione con nuovi volumi è costituita dagli stessi interventi di cui al precedente art. 13, oltre che dalla possibilità di realizzare nuovi volumi con sopraelevazione o ampliamento della giacitura originaria.
2. L'aumento di volumetria è consentito quando le pertinenze dell'immobile lo consentono nel senso che la densità complessiva dell'unità edilizia trasformata non dovrà superare i 5 mc/mq di cui al D.M. 1444/68 ; la nuova volumetria dovrà utilizzare materiali, tecnologie, colori, dettagli costruttivi e decorativi della tradizione storica e mantenere le partiture già presenti nei prospetti dell'unità edilizia d'origine.

Art. 15

Demolizioni

1. Gli interventi di demolizione costituiscono parti di un progetto di restauro o di ristrutturazione di un'intera unità tipologica, o di parte di essa.
2. La demolizione senza ricostruzione richiede autorizzazione non onerosa.
3. La demolizione, finalizzata al ripristino o alla ricostruzione, è autorizzata insieme a quest'ultimo, mediante concessione onerosa.

Art. 16

Ricostruzione

1. Gli interventi di ricostruzione prevedono la riproposizione di manufatti edilizi preesistenti che sono venuti meno o per vetustà o per altri eventi, o per i quali lo stato di degrado è tale da non consentire altri interventi per la conservazione dell'edificio.
2. Il progetto di ricostruzione deve prevedere una volumetria che non superi quella preesistente, sulla base di documentazione, e può differire dalla giacitura originaria per adattare l'edificio alle condizioni di utilizzazione.
3. Ove l'immobile preesistente prospetti su tracciato storico stradale, va riproposto tale allineamento

Art. 17

Destinazioni d'uso

1. Gli usi compatibili con la struttura urbana e le tipologie edilizie (come specificate nel successivo art. 18) sono quelle di seguito elencate per ogni singola tipologia edilizia. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dalle rispettive Norme di Attuazione delle zone territoriali omogenee nelle quali gli stessi immobili ricadono.

Oltre alle suddette destinazioni d'uso sono consentite quelle originarie derivanti dalle rispettive tipologie di appartenenza di cui al successivo art. 18 – tipologie edilizie.

2. Abrogato L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio, in quanto ogni unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza. Le attività non residenziali possono interessare solo quegli edifici o parti di edifici la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per le caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico-sanitarie, non possono essere adibiti ad uso residenziale.

3. Abrogato L'uso residenziale è ammesso per tutti i tipi edilizi della categoria residenziale.

4. Le attività commerciali e produttive ammesse in combinazione con la residenza nelle norme per le singole tipologie, devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge.

5. Il sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto, o per altri motivi possono danneggiare l'equilibrio urbanistico della città.

6. Nei piani terra di tutte le tipologie prevalentemente residenziali sono ammessi gli asili nido, quando le unità tipologiche posseggono adeguati spazi di pertinenza per assicurare la salubrità connessa al servizio.

Art. 18

Tipologie edilizie

1. Le unità tipologiche sono caratterizzate dalla corrispondenza ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.
2. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, costruttivi e distributivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

- 1) Edilizia residenziale

- a) Villa, baglio, casena, masseria, palazzo
- b) edilizia in linea
- c) edilizia rurale e a schiera e rurale di borgata
- d) villini

- 2) Edilizia non residenziale

- A - Edifici per la pubblica amministrazione
- C - Edifici ad uso culturale, per lo spettacolo
- D - Edifici produttivi

- H - Ospedali
- M - Manufatti isolati
- R - Edifici di culto, religiosi e assistenziali
- S - Scuole, Istituti di istruzioni secondaria, Università
- T - Alberghi e impianti turistici
- V - Vasche

Art. 19

Edilizia residenziale

Ville, bagli, casene, masserie, palazzi

1. Le ville, i bagli, le casene, le masserie e i palazzi sono indicati con il colore rosso con apposito colore nella tavola "P2b - Scheda norma - interventi sugli immobili classificati Netto Storico - adeguata ai D.Dir. 124 e 258/CRU/2002", della scheda norma.
2. Le ville comprendono grandi complessi edilizi e scenografici, che ripropongono l'impianto dei grandi palazzi del centro storico, con alcune varianti, le più sostanziali delle quali sono costituite dal corpo scala principale esterno al manufatto e la complementarità con la parte esterna, di cui il cosiddetto "giardino murato" ne è l'espressione scenografica più importante.
3. I bagli, le casene e le masserie comprendono complessi edilizi a prevalente carattere agricolo, in cui la parte residenziale non è preponderante rispetto al resto del costruito. In particolare la tipologia a "baglio", caratteristica per la sua struttura definita intorno ad una corte interna, denuncia la sua origine di presidio fortificato a difesa di uomini, animali, mezzi e prodotti agricoli.
4. La tipologia "palazzo" comprende gli edifici, prevalentemente residenziali delle classi agiate, variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile. Può essere organizzato intorno ad un cortile interno accessibile da un androne carrabile.
5. Le modalità di intervento consentite sono il restauro e il ripristino filologico.
6. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:
 - La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
 - La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, frutteti;
 - La manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti;
 - La manutenzione o il ripristino di fronti interni ed esterni;
 - La manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
 - La manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
 - Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti
 - solai e volte
 - scale
 - copertura con ripristino del manto originario
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle norme di cui all'art 9.
7. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturare in maniera discordante all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro dovrà comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.
8. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio principale da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte del manufatto. Essa ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.

9. Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o in subordine quelle relative a servizi, attività sociali, culturali, amministrativo-burocratiche compatibili.

Art. 20

Edilizia in linea

1. L'edilizia in linea è indicata con il colore marrone apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma - interventi sugli immobili classificati Netto Storico - adeguata ai D.Dir. 124 e 258/CRU/2002", della scheda norma.
2. Essa è caratterizzata da sistemi insediativi che si sono prevalentemente sviluppati nel tessuto di espansione ottocentesca. Costituiscono una maglia regolare di isolati ad elevato rapporto di copertura, delimitati sui quattro fronti da cortine edilizie separate tra loro da esigue intercapedini, cortili, passaggi, etc. su cui affacciano i retrospetti. Sono generalmente caratterizzati da un impianto distributivo plurifamiliare articolato su un androne e un corpo scala unico con più di una unità abitativa per piano. Spesso il piano terra è rialzato per consentire l'uso residenziale della prima elevazione fuori terra e conseguentemente esistono locali seminterrati. In alcuni casi gli immobili presentano pertinenze

scoperte sul fronte stradale anche con sistemazioni a verde. Il numero delle elevazioni fuori terra è variabile.

3. La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione guidata di cui all'art. 13, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile e la posizione della scala principale, le coperture a falda, la configurazione dei fronti principali, tutti gli elementi decorativi esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.) Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume.
4. E' consentita la realizzazione di soppalcature nei vani in cui la luce libera totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale, e comunque senza che questo comporti l'aumento di unità abitativa.
5. ~~abrogato~~ La destinazione d'uso ammessa è la residenza e gli uffici pubblici o privati; al piano terra e al primo piano sono ammesse le attività commerciali e/o artigianali, sempre che compatibili con la distribuzione funzionale dell'immobile.
6. Quando il progetto edilizio prevede la realizzazione di un nuovo insediamento direzionale o commerciale, con una superficie lorda complessiva superiore a mq 1.000, dovranno essere rispettati i servizi previsti dall'art. 5 del D.M. 1444/68, ancorché riferito alle zone A.

Art. 21

Edilizia rurale e a schiera di borgata e rurale

1. L'edilizia rurale e a schiera di borgata e rurale è indicata con il colore nocciola apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma - interventi sugli immobili classificati Netto Storico - adeguata ai D.Dir. 124 e 258/CRU/2002", della scheda norma.
2. Essa è caratterizzata da sistemi insediativi lineari a margine della viabilità di collegamento tra aree periferiche e centro urbano e comprende generalmente unità unifamiliari o plurifamiliari; quando si sviluppa su più elevazioni è dotata di scala autonoma. Episodicamente si presentano unità edilizie comprendenti più di un alloggio e solo eccezionalmente si presentano complessi edilizi unitari costituiti da una serie di alloggi in aderenza. La superficie coperta di ciascuna unità consiste o di un unico ambiente negli episodi più elementari, o da suoi multipli disposti lateralmente o posteriormente, nelle forme più evolute. Le unità edilizie sono costituite mediamente da due a quattro elevazioni fuori terra. Sono classificate come storiche anche le unità edilizie, siano esse rurali che a schiera, che hanno subito delle alterazioni, in prospetto e/o nei locali interni, e/o che sono state sopraelevate, anche quando non è più riconoscibile la configurazione originaria dell'immobile, purché sia rimasta inalterata la "regola urbana" di aggregazione delle unità edilizie ancora leggibile dalle sue dimensioni planimetriche e dall'allineamento su strada.
3. Le modalità d'intervento previste sono la ristrutturazione semplice e con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.). E' prevista anche l'aggregazione di più unità per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, sempre che venga mantenuta la diversificazione dei prospetti e dei volumi edilizi correlati alle diverse unità edilizie di appartenenza. Le scale di accesso possono essere conservate o distribuite in maniera diversa; le coperture possono essere riorganizzate senza aumento di volume o di superficie lorda.
4. ~~Abrogato~~ La destinazione d'uso ammessa è la residenza e gli uffici pubblici e privati. La residenza può interessare anche il piano terra solo se essa è organizzata su più livelli, mentre di norma il piano terra è destinato ad attività commerciali e/o artigianali.

Art. 22

Villini

1. I villini sono indicati con il colore rosa apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma - interventi sugli immobili classificati Netto Storico - adeguata ai D.Dir. 124 e 258/CRU/2002", delle tipologie.
2. I villini sono singoli edifici isolati, circondati da aree di pertinenza vegetate con essenze ornamentali; le unità generalmente sono mono - bifamiliari, ad una o due elevazioni fuori terra. La tipologia a villino è episodicamente presente nelle aree urbane, prevalentemente nelle zone di residenze stagionali dove ha dato luogo alla formazione di sistemi insediativi, anche assai estesi.
3. La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione guidata, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; deve tuttavia essere salvaguardato il rapporto di copertura tra la porzione edificata e le pertinenze vegetate, le coperture a falda, la configurazione dei fronti, tutti gli elementi decorativi della tradizione storica esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, ringhiere, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere, affreschi, etc.). Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume.
4. E' consentita la realizzazione di soppalcature nei vani in cui la luce totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale e comunque senza che questo comporti l'aumento di nuove unità.
5. ~~Abrogato~~ Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e gli studi professionali.

Art. 23

Edilizia non residenziale

1. L'edilizia non residenziale è indicata con il colore celeste apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma - interventi sugli immobili classificati Netto Storico - adeguata ai D.Dir. 124 e 258/CRU/2002",

delle tipologie con sovrapposta indicata la specifica simbologia in ragione della attività ivi svolta, e precisamente:

- A, uffici della pubblica amministrazione
 - C, culturale, spettacolo
 - D, edifici produttivi
 - H, ospedali
 - M, manufatti isolati
 - R, religioso-assistenziale
 - S, scuole, istituti di istruzione secondaria, università
 - T, alberghi e impianti turistici
 - V, vasche.
2. Sono gli edifici civili destinati e realizzati per funzioni specialistiche e da queste condizionati per tipologie, volumetrie, distribuzioni interne, rapporti spaziali, etc..
 3. Le modalità d'intervento ammesse per le categorie C, M, R, e V sono il restauro e il ripristino filologico.
 4. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:
 - La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
 - La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, frutteti;
 - La manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti;
 - La manutenzione o il ripristino di fronti interni ed esterni;
 - La manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
 - La manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
 - Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti
 - solai e volte
 - scale
 - copertura con ripristino del manto originario
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.
 5. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturare in maniera discordante all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro dovrà comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.
 6. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio principale da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte del manufatto. Essa ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.
 7. Le modalità d'intervento ammesse per le categorie A, C, D, H, S e T sono la ristrutturazione guidata e la ricostruzione.
 8. Abrogato Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o in subordine quelle relative a servizi, attività sociali, culturali, e amministrativo-burocratiche compatibili.

Art. 24

Edilizia di sostituzione

abrogato

1. L'edilizia di sostituzione, riedificata dopo il 1939, è indicata nelle tavole delle tipologie con il colore giallo.

2. Si tratta di manufatti di varia natura e tipologia che, nonostante siano stati riedificati con modalità e tecniche diverse da quelle antiche, sono stati classificati come "netto storico" in quanto ripropongono la stessa area di sedime degli edifici che hanno sostituito. Si tratta in generale di recenti edifici ad alta densità edilizia.

3. La modalità d'intervento prevista è la ristrutturazione.

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle autorizzate con l'intervento di sostituzione.

Art. 25

Norme tecniche esecutive

1. Crollo di edifici

Per gli edifici per i quali sono previsti intervento di restauro o ristrutturazione edilizia, qualora si verifichi il crollo parziale o totale dell'edificio anche nel corso dell'intervento, l'unità edilizia dovrà essere ripristinata con le modalità del ripristino filologico, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari.

2. Disciplina degli spazi pertinenziali non edificati

La conservazione e il recupero degli spazi pertinenziali non edificati avviene secondo le seguenti categorie:

- Spazi privati pavimentati (sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano pure parte integrante dell'organizzazione del tipo edilizio). Per essi è prescritta la conservazione dal punto di vista funzionale e dimensionale, con vincolo di demolizione delle eventuali costruzioni accessorie di tipo superfetativo. E' inoltre prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria laddove sia stata

realizzata in materiali tradizionali, selciato e acciottolato. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione è fatto divieto di mettere in opera manti di copertura in conglomerato cementizio o bituminoso.

- Spazi privati ad orto o giardino (individuano gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio). Per essi è costituito vincolo di mantenimento ad orto o giardino, con obbligo di recupero a tale destinazione di eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo o da sistemazioni diverse.

3. *Autorimesse e garages*

Negli edifici soggetti a restauro è consentita la realizzazione di autorimesse private unicamente in locali esistenti al piano terreno degli edifici già dotati di accessibilità, diretta o indiretta, dalla rete viaria, a condizione che la loro realizzazione non pregiudichi alterandole, le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e con esclusione di nuove aperture su fronte strada.

4. *Deroghe*

Gli interventi di ricostruzione nei casi consentiti sono da intendersi in deroga alle norme su altezze e distacchi, ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74.

Paesaggio, elementi ed interventi

Tale elaborato non è condiviso.

Le schede in questione non trovano esatta localizzazione nelle tavole della Variante Generale e, *d'altra parte gli "elementi ed interventi sul paesaggio" pur apprezzabili nel tematismo che intendono sviluppare non costituiscono elementi di pianificazione attiva ... tale elaborato va disatteso come prescrizione esecutiva, va invece considerato come approfondimento tematico della relazione generale o come linee guida di un futuro Piano del Verde della città di Palermo.*

IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio è considerato in linea di massima condivisibile. Nel decreto non si condivide l'abolizione della commissione edilizia, che pertanto viene nuovamente prevista.

Inoltre si prescrive la modifica dell'art. 9. Alla lettera b del punto 7) il componente di nomina va sostituito con perito industriale. Ed inoltre *...i componenti di delega di cui alla lettera c) vanno esclusi perché non risulta gli atti l'accertamento di disponibilità dei rispettivi enti di appartenenza, posto che comunque per legge sono obbligati ad esprimere pareri di rispettiva competenza sugli atti progettuali. All'art. 10 va abolito il punto a) ed il punto b) in quanto riguardanti attribuzioni della C.E.*

Tutte queste modifiche sono state apportate nel testo del regolamento.

OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI

Il decreto prescrive la riclassificazione delle osservazioni tenendo conto delle prescrizioni in ordine ai rischi e al Decreto A.R.T.A. del 4/07/2000, nonché agli adeguamenti prescritti dal D.Dir. 124/D.R.U./2002 per le quali le osservazioni ancorché accolte saranno assoggettate alle norme relative alle nuove Z.T.O. in cui andranno a ricadere.

Inoltre il Decreto prescrive la revisione di tutte le osservazioni e opposizioni così come di seguito classificate.

- **Osservazioni alla delibera 45/97:**

- Osservazioni accolte conformemente alle controdeduzioni espresse dal Consiglio Comunale condividendone le motivazioni (come C.C.).
- Osservazioni non accolte conformemente alle controdeduzioni espresse dal Consiglio Comunale condividendone le motivazioni (come C.C.).
- Osservazioni accolte in base alle considerazioni e prescrizioni richiamate nel D.Dir. 124/2002 (accolte).
- Osservazioni non accolte in base alle considerazioni e prescrizioni richiamate nel D.Dir. 124/2002 (non accolte).
- Osservazioni non valutabili perché ricadenti in ambiti soggetti a ristudio ("non valutabili").

- Osservazioni alla delibera 470/01:
 - Osservazioni accolte in base alle considerazioni e prescrizioni richiamate nel D.Dir..
 - Osservazioni non accolte in base alle considerazioni e prescrizioni richiamate nel D.Dir. 124/2002.
 - Osservazioni non valutabili perché ricadenti in ambiti soggetti a ristudio.

In virtù delle sopracitate prescrizioni si è proceduto alle modifiche degli elaborati di piano precisando che le osservazioni indicate nell'elenco degli allegati al decreto con la dicitura "accolte" sono state riportate coerentemente a quanto richiesto nell'istanza. Il Decreto 558/D.R.U./2002, tra le precisazioni, riporta infatti che dette osservazioni sono state accolte sulla base delle considerazioni e prescrizioni richiamate nel Decreto 124/D.R.U./2002.

Inoltre le osservazioni accolte "come C.C." dal C.R.U. sono state riportate negli elaborati di piano conformemente alle controdeduzioni espresse dal Consiglio Comunale.

Le osservazioni "Accolte" o accolte "come C.C." ricadenti nelle nuove perimetrazioni delle Zone "A" sono state assoggettate alle norme relative alle zone "A"; per le osservazioni la cui richiesta era di zona omogenea B1, si è fatta una verifica sulla rispondenza di tali zone al D.M. 1444/68 e alcune di esse in considerazione dell'estensione, della densità e della conformazione, con sono state classificate zone "C" derivanti dal declassamento delle zone B1.

Conseguenzialmente il Piano Urbano parcheggi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale 13 del 31/01/2000 è stato recepito dalla Variante Generale al P.R.G. unitamente alle relative osservazioni accolte, e si è proceduto a riportare negli elaborati di Piano le osservazioni accolte riguardanti il Piano Parcheggi di cui al parere D.R.U. n° 309 del 17/07/02; di conseguenza le osservazioni avverso la delibera 45/97 in contrasto con il Piano Parcheggi sono state ritenute superate.

Le osservazioni di aree ricadenti all'interno di vincoli derivanti dal parere e dalle prescrizioni del Genio Civile per le quali si è predisposto la revisione degli elaborati di piano secondo i documenti tecnici che li hanno istituiti, sono stati riportati tenendo conto delle eventuali modifiche apportate, e in particolare le osservazioni ricadenti in aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico e nella fascia di rispetto dei pozzi d'acqua potabile sono state ritenute superate.

Al fine di garantire una facile consultazione delle osservazioni ed opposizioni, i perimetri delle osservazioni accolte e riportati nella presa d'atto sono stati evidenziati nella serie di tavole di analisi denominata "A4 - Zonizzazione e delimitazione delle osservazioni accolte - adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02" che riporta tra l'altro le destinazioni urbanistiche al di sotto delle zone stralciate all'uso edificatorio. Sono state altresì riportate sulle sopracitate tavole di analisi, le varianti derivanti da atti concessori e autorizzativi di interventi pubblici rilasciati dalla data di adozione alla data di approvazione della Variante Generale al P.R.G.

Unitamente a tale elaborato si è predisposto un elenco delle osservazioni dove sono riportate, oltre ai dati di identificazione di ogni singola osservazione, la nuova destinazione con eventuali note esplicative.

Il Capo Settore Urbanistica:

Arch. Federico Lazzaro



Il dirigente del Servizio Secondo - Formazione PRG :

arch. Vincenzo Polizzi