



MUNICIPIO DI PALERMO
RIPARTIZIONE URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

D.P.R.S. 110/A DEL 28/06/1962

ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE AL D.M. 1444/68

D.A.R.T.A. 598 DEL 05/07/1996

VARIANTE GENERALE

D.C.C. 45 DEL 13/03/1997

Il Responsabile del Procedimento

Esperto Geometra
Arch. Rosario Favitta

VISTO

IL CAPO AREA
Ing. Marco Ciralli

VISTO

Il Commissario ad acta
(arch. Roberto Brocato)

TITOLO II

DETERMINAZIONE E DESTINAZIONE
DELLE ZONE

CAPO I

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 7.

(Zonizzazione generale)

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

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

Art. 8.

(Destinazioni di zona)

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

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

CAPO II

ZONE RESIDENZIALI

Art. 9.

(Destinazione delle zone residenziali)

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

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

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

Art. 10.

(Suddivisione delle zone residenziali)

Le zone residenziali si suddividono in:

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

Art. 11.

(Zone del Centro Storico R1)

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

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

men
zioni
rispe
di ci
che
edifi
del 1
del P
zione
ed in
le pr
terist

sentit
limit
moli:
vo e
all'ar
in og

vinco
costru
norm

Linco
rare i
che c
ricadi

tato i

Per
ve ess
metri

Nel
ni, an
tra og
gli al
nerale
al Tit

Ove
sità e
se F4.

Nell
gli am
ra edi
delle
tolo II

In t
zioni:

1)
reno,
tiere;

2)
sibilità
risulti

3)
vero d
ogni al

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

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

Art. 42

(Vincoli panoramici)

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

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

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

Art. 43

(Rispetto della vegetazione)

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

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

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

Art. 44

(Portici e zone pedonali coperte)

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

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

Art. 45

(Strade private)

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 46

(Rettifica di allineamenti stradali)

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

Art. 47

(Recinzioni)

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

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

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

TITOLO III

NORME RIGUARDANTI LA MASSA ED IL CARATTERE DEGLI EDIFICI

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 48

(Caratteri edilizi delle zone edificabili)

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

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

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

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

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

densità edilizia media

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

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

densità edilizia

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

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

Art. 49

(Norme relative alla cubatura dei fabbricati)

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

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

Art. 50.

(Vincolo di non edificazione)

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

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

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

Art. 51

(Misura delle distanze e delle altezze)

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

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

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

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

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

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

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

Art. 52

(Allineamenti, arretramenti ed obblighi connessi)

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

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

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

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

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

Ta.
rio u
zioni

L'i
sere i
ni ter
I p
sere s
del m
Sor
a ml.
E'
attici.
Pos
ai pro
che fr
I se
toi, gl
vono
all'est
tettur

Sull
vietati
ratura

(Spazi

Le
struzic
1) co
I cor
a secon
o men
edilizi

Le c
cate ne

Nei
bienti
scale e
e di rij
a metr
nazioni
il fabb
e lo sp
zione i
Nell
fine, p
proprie
sente a
tra i p
Dall'
dei bal
dei mu
effettivi

Le ex
che n
biano p
vanno
prospet
indiper

to può es-

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

ze)

Art. 53

(Altezze e numero dei piani.

Opere accessorie sopra il piano di gronda)

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

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

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

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

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

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

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

Art. 54

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 55

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 56

(Costruzioni accessorie)

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

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

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

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