

181

PIGGIONI, M. CARO
(GIANNI GIACCIO)

COMUNE DI TRABIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VISUALIZZAZIONE DELLE MODIFICHE AL PIA-
NO DELIBERATE DAL CONSIGLIO COMUNALE

n. 83 del 19-5-1973

NORME DI ATTUAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. DI TRABIA

ART. 1 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il territorio Comunale è stato suddiviso, secondo le disposizioni della leggi viventi in zone territoriali omogenee.

La disciplina urbanistica si attua in tutto il territorio Comunale attraverso il P.R.G. costituito dalle tavole n° 1, 2, a scala 1:2000, e n° 3 a scala 1.10.000 ed attraverso le presenti norme, in esecuzione della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla legge 6/8/1967 n° 765, nonché con le leggi Regionali n° 19 del 31/3/1972 e n° 21 del 26 maggio 1973.

Detto P.R.G. si attua anche attraverso i piani particolareggiati che saranno redatti a cura dell'Amministrazione Comunale ed attraverso i piani di lottizzazione redatti a cura dei privati.

ART. 2 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione devono essere redatti secondo le prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono e dovranno interessare di norma un'intera zona o parte di essa.

Prima di redarre i detti piani di lottizzazione i proprietari dei terreni interessati debbono richiedere apposita autorizzazione al Sindaco, il quale darà comunicazione entro 60 giorni; trascorso infruttuosamente tale termine, l'autorizzazione si intende tacitamente accordata.

L'autorizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura dei proprietari, che prevele:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria precisate allo art. 4 della Legge 29/9/1964 n° 847 (strade residenziali di lottizzazione, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato); nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità, che potranno variare da zona in zona, da stabilire con successiva delibera del Consiglio Comunale.
- b) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici esercizi.

- c) I termini non superiori a 10 anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al punto b).
- d) Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Dette garanzie possono essere sostituite da idonea fidejussione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Essi sono compilati a cura e spese dei proprietari e sono:

- 1) Stralcio della planimetria particolare del P.R.G.;
- 2) Planimetria con le principali quote altimetriche e planimetriche, in scala non inferiore ad 1.500, in cui vengano indicati gli edifici esistenti con relative volumetrie, alberature, confini dei lotti e relativi proprietari, la delimitazione degli isolati e comparti limitrofi a quelle del piano;
- 3) Planimetria in scala non inferiore ad 1:500, con indicazione degli edifici da costruire con relativa volumetria, i nuovi confini dei lotti e le nuove destinazioni;

- 4) Grafici assonometrici e profili regolatori da cui si ricavano chiaramente le volumetrie degli edifici;
- 5) Estratto di mappa catastale con la indicazione delle particelle dei proprietari interessati al piano di lottizzazione.

ART. 4 - NORME URBANISTICHE EDILIZIE

Il territorio Comunale di Trabia, agli effetti delle disposizioni contenute nei paragrafi che seguono, risulta diviso nelle seguenti zone:

- 1) ZONA A - Parti del territorio di carattere storico-artistico;
- 2) ZONA B1 - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificato nell'abitato di Trabia e S. Nicola;
- 3) ZONA B2 - Parte del territorio totalmente o parzialmente edificato prevalentemente a villini;
- 4) ZONE C - Zone residenziali e zone di espansione a villini;
- 5) ZONA E - Zona agricola;
- 6) ZONA F - Zona delle attrezzature ed impianti di interesse generale, turistico-alberghiere etc.;
- 7) ZONA - Commercializzazione prodotti.

L'edificazione in ciascuna zona è soggetta ai tipi assegnati espressi con distinti simboli sulle tavole in scala 1:2.000 ed 1:10.000.

La dotazione dei parcheggi per edifici residenziali sarà quella di cui all'art. 18 della Legge 6/8/1967 n° 765, all'art. 40 della L. R. 31/3/1972 n° 19 e all'art. 31 della legge 26/5/1973 n° 21.

In particolare, qualora l'edificio comporti il richiamo di notevole traffico, come grandi magazzini di vendita, luoghi di divertimento e svago, teatri e cinematografi, alberghi, ristoranti, la dotazione di parcheggio, sarà di 1 mq. per ogni 15 mc.

Le cubature edificabili nelle singole zone sono calcolate in base alla densità edilizia fondiaria, intendendosi per essa "il rapporto tra la cubatura costruibile su un determinato isolato e la superficie di esso misurata tra i margini degli spazi pubblici che lo delimitano", computandosi anche nella superficie fondiaria, quella relativa agli spazi privati di uso pubblico non segnati nel P.R.G.

L'isolato è la più piccola area racchiusa tra spazi pubblici di P.R.G. (sedi stradali, spazi verdi pubblici etc.).

ART. 5 - Z O N A "A"

DENSITA' EDILIZIA : Nelle zona "A" corrispondenti alle parti di territorio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, la densità fondiaria non deve superare quella preesistente; computata senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, priva di valore storico ed artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq.

ALTEZZA MASSIMA: Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computati senza tenere conto di sovrastrutture o di sopra elevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di dette trasformazioni o nuove costruzioni non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

ART. 6 - Z O N A "B1"

DENSITA' EDILIZIA: Nelle zone "B1", corrispondenti alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificato al di fuori della zona "A" di cui al precedente articolo per le operazioni di risanamento, di ristrutturazione, di demolizioni e ricostruzioni ed altre trasformazioni, la densità fondiaria raggiungibile è di 5 mc/mq. e l'altezza massima di ml. 11,00 (tre piani fuori terra).

DISTACCHI: E' consentita la costruzione in aderenza, nel caso di distacco dal confine, questo non potrà essere inferiore a ml. 5,00 dal confine.

DESTINAZIONE D'USO : Tutte le destinazioni esistenti. Non sono ammesse industrie rumorose e nocive.

CORTILI E CHIOSTRINE: Ammesse.

COSTRUZIONI ACCESSORIE: Non ammesse.

Per l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale non superiore a mq. 120, la densità fondiaria massima sarà di 8 mc/mq. ed altezza massima di ml. 11,00 (tre piani fuori terra); per lotti di terreno superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200, sarà consentito un volume massimo di 1000 mc. ferma restando l'altezza di ml. 11,00, per lotti superiori a 200

mq. e non superiore a mq. 1000, sarà consentita una densità edilizia di 5 mc/mq. e un'altezza massima di ml. 11,00.

L'edificazione in detti lotti di terreno è consentita nel preesistente allineamento stradale anche in difformità alle norme sui distacchi.

Per lotti di terreno superiori a mq. 1000 l'edificazione resta subordinata alla preventiva approvazione di idonei piani di lottizzazione o particolareggiati redatti a norma del precedente articolo 2.

Altezze maggiori saranno consentite sino a ml. 24,50, quando la costruzione prospetta su spazi pubblici o privati di larghezza pari all'altezza conseguita e progettata.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mc. 1,00 per ogni 40 mc. di nuova costruzione, con dichiarazione di vincolo permanente registrata e trascritta.

ART. 7 - ZONA "B2"

Nelle zone "B2", corrispondenti alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate prevalentemente a villini, la densità fondiaria massima resta fissata in mc/mq. 1,50.

La superficie del lotto minimo deve essere di mq. 500.

Il tipo di edilizia deve essere a "villini" con non

più di due piani fuori terra, per una altezza complessiva di mt.8,00 e di una superficie coperta non superiore al 25% (venticinque per cento) della superficie del lotto.

Oltre tale altezza non sono ammessi piani arretrati, soffitti o sottotetti abitabili.

Non sono ammesse chiostrine.

Sono ammessi cortili aperti, ampi cortili e patii.

Il distacco minimo dalle strade o dei confini deve essere di ml.5,00.

Non è consentita la costruzione a confine.

Sono ammesse costruzioni accessorie non abitabili con una altezza non superiore a ml.3,00 su non più di 1/25 dell'area scoperta.

Le aree per il parcheggio devono prevedersi in conformità all'art.18 della legge 6/8/1967 n°765.

In tali zone non si applica l'articolo 28 della legge Regionale 26/5/1973 n°21.

Il Sindaco potrà autorizzare con singole licenze edilizie l'utilizzazione di lotti interclusi di superficie non superiore a mq. 1000.

Nel caso di lotti superiori a mq.1000, l'edificazione resta subordinata alla preventiva approvazione dei piani di lot-

(1)

La direttiva e le norme armonizzate
adottate per le zone C₁ e C₃ appaiono
elevate e non compatibili con le
caratteristiche dell'esistente abitativo,
peraltro, appare opportuno unificare
la normativa di tutte le zone con
quella prevista per la zona C₂;

tizzazione.

In tali zone è consentita anche la costruzione di complessi turistico-alberghieri; per tale destinazione, fermi restando tutti gli altri indici, potrà essere consentita una densità edilizia di 2,5 mc/mq., l'altezza massima di ml.8,00 a valle della SS. 113, mentre in tutte le altre zone potrà essere consentita un'altezza non superiore a ml.14,50 (quattro piani fuori terra). J

Ca

ART. 8 - ZONA "C1" - ESPANSIONE ABITATO

*d punto 14 del
D. A. n. 43/77 (1)*

In tali zone è obbligatoria la predisposizione di idoneo piano di lottizzazione.

La densità fondiaria in tali zone resta fissata in mc/mq. 3,00 (tre).

L'area coperta del fabbricato non può superare i 2/3 della superficie del lotto.

L'altezza degli edifici non deve superare i ml.14,50 o quattro piani fuori terra.

Altezze maggiori sono consentite previo studio ed approvazione di piano di lottizzazione esteso all'intero isolato.

Il distacco dai confini non può essere inferiore alla metà dell'altezza raggiunta e comunque non inferiore a ml.5,00.

*ione
le
rto c,
one
su
-j*

L'arretramento dei fronti su strada di P.R.G. non può essere inferiore a ml.7,50.

Il distacco tra i fabbricati deve essere uguale all'altezza e comunque non inferiore a ml.10,00.

Sono ammesse chiostrine, cortili, ampi cortili e giardini.

L'area per il parcheggio deve prevedersi in conformità all'art.18 della legge 6/8/1967 n° 765 con dichiarazione di vincolo permanente, registrato e trascritto.

ART. 9 - ZONA "G2" - ESPANSIONE ABITATO

In tali zone è obbligatoria la predisposizione di idoneo piano di lottizzazione.

La densità fondiaria in tali zone resta fissata in mc/mq. 2,50 (due e cinquante).

L'area del fabbricato non può superare i $\frac{2}{3}$ della superficie del lotto.

L'altezza degli edifici non deve superare i ml.11,00 o tre piani fuori terra.

Altezze maggiori sono consentite previo studio ed approvazione di piano di lottizzazione esteso all'intero isolato.

Il distacco dai confini non può essere inferiore alla

metà dell'altezza raggiunta e comunque non inferiore ai ml.5,00.

L'arretramento dei fronti su strada di P.R.G. non può essere inferiore a ml.7,50.

Il distacco tra i fabbricati deve essere uguale all'altezza e comunque non inferiore a ml.10,00.

Sono ammessi chiostrine, cortili, ampi cortili e patii.

L'area per il parcheggio deve prevedersi in conformità all'art.18 della legge 6/8/1967 n° 765 con dichiarazione di vincolo permanente registrato e trascritto.

ART. 10 - Z O N A "C3"

Nelle zone C3 è consentita la densità fondiaria di 3,50 mc/mq.

In tali zone possono essere costruiti soltanto edifici di tipo economico e popolare, anche per iniziativa di enti e associazioni cooperativistiche con l'osservanza di tutte le norme previste per le zone "C1", previa formazione del piano particolareggiato o di lottizzazione ai sensi della legge 17/8/1942 n° 1150 e seguenti.

ART. 11 - Z O N A "C4"

In tali zone è obbligatoria la predisposizione di idoneo piano di lotti zonati.

La densità edilizia di tali zone resta fissata in mc/mq. 1,00 (uno) per villini e 2,5 mc/mq. per complessi turistici-alberghieri.

La superficie del lotto minimo deve essere mc.700 per villini e mc.4000 per attrezzature turistiche-alberghiere.

Il tipo di edilizia deve essere (a villini) con non più di due piani fuori terra, per un'altezza complessiva di ml. 8,00, ed una superficie coperta non superiore al 20% (venti per cento) della superficie del lotto.

Per i complessi turistici-alberghieri l'altezza massima sarà di ml. 14,50, tranne per quelli ricadenti tra la SS.113 ed il mare, per cui l'altezza massima resta fissata in mt.8,00 (art. 7), e superficie coperta 25%.

Oltre tali altezze non sono ammessi piani arretrati, soffitte e sottotetti abitabili.

Non sono ammesse chiostrine.

Sono ammessi cortili, ampi cortili e patii.

Il distacco minimo delle strade ml.7,50 e dai confini ml.5,00, per i villini; per le attrezzature turistiche-alberghiere distanza dai confini e dalle strade ml.10,00.

Sono ammesse costruzioni accessorie come sopra su non più di $1/20$ dell'area scoperta.

Le aree del parcheggio devono prevedersi in conformità dell'art. 18 della legge 6/8/1967 n.º 765.

ART. 12 - ZONA "C5"

In tali zone è obbligatoria la predisposizione di idoneo piano di lottizzazione.

Nella zona indicata con il segno grafico "C5" la cui densità fondiaria è fissata in 0,75 mc/mq., si applicano tutte le norme di cui alle zone "C4" con lotto minimo di mc. 1.000.

ART. 13 - ZONA "C6"

Nella zona indicata con il segno grafico "C6", la cui densità fondiaria è fissata in 0,40 mc/mq., si applicano tutte le norme di cui alle zone "C4" con lotto minimo di mq. 1.500.

ART. 14 - ZONA DELLE ATTREZZATURE

- a) ATTREZZATURE PORTUALI: In tale zona sarà consentita la costruzione di capannoni per il ricovero dei natanti da pesca o da diporto

e l'edificazione resta subordinata alla predisposizione di piani particolareggiati di esecuzione redatti a cura dell'Amministrazione Comunale.

- b) ATTREZZATURE TURISTICO-BALNEARI: In tali zone l'edificazione sarà consentita con il tipo edilizio esposto nella zona "C4"; per tale tipo di attrezzatura oltre la densità fondiaria di 2,5 mc/mq. potrà consentirsi l'installazione di cabine stagionali smontabili.

In tali zone l'edificazione resta subordinata all'approvazione degli obbligatori piani di lottizzazione.

Per le aree ricadenti tra la SS.113 ed il mare la altezza massima non potrà superare m.8,00 (due piani fuori terra).

- c) ATTREZZATURE VARIE: In tali zone dovranno edificarsi gli edifici di uso pubblico indicati nelle planimetrie di P.R.G. nel rispetto delle norme di legge vigenti per ciascuna attrezzatura, non superando la densità di 3 mc/mq.

ART. 15 - COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI

In tale zona sarà consentita solamente l'edificazione di capannoni per le attività commerciali ad una sola elevazione fuori terra con rapporto di copertura di 2/3 rispetto alla su

perficie del lotto.

Potrà consentirsi sempre nel rispetto del detto rapporto di copertura una zona uffici ed alloggio custode su non più di 1/4 della superficie coperta.

ART. 16 - RISPETTO CIMITERIALE

Ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie è vietato qualsiasi tipo di edificazione.

ART. 17 - VERDE DI RISPETTO

Non è consentita alcuna edificazione.

ART. 18 - VERDE PUBBLICO

Potrà solamente consentirsi la costruzione di un chiosco dell'altezza massima di m. 4,00 per il godimento del verde di non più di 30 mq. per ogni ettaro di terreno di proprietà.

ART. 19 - ZONA "E" - Verde agricolo

Parti del territorio destinate prevalentemente ad uso agricolo.

Destinazione d'uso: Agricola

Densità fondiaria: 0,03 mc/mq. per l'edilizia residenziale;

Prescrizioni particolari: gli edifici al servizio dell'agricoltura possono essere realizzati in difformità ai limiti di densità fissati:

Distanza minima tra i fabbricati: ml. 15,00;

Distanza minima dal confine: ml. 7,50;

Distanza minima dal ciglio stradale: Secondo il tipo di strada in conformità al D.M. 1/4/1968 n°3518.

- N O T E:
- 1) Essendo il Comune incluso nel rispettivo elenco, devono essere rispettate le norme della legge anti-sismica.-
 - 2) Tutte le edificazioni comprese nella zona a valle dell'autostrada Palermo - Catania, meglio specificate nel D.P.R.S. n° 856 del 5/9/1967, devono sottostare al nulla osta della competente soprintendenza ai Monumenti, secondo la Legge 29/6/1936 n° 1497.
 - 3) Il Castello di S. Nicola e di Trabia ed i fabbricati in grassetto rimangono nelle attuali strutture e consistenza.

Visto
IL SINDACO



IL VISUALIZZATORE

(Dott. Ing. Francesco Urso)

Francesco Urso