

CITTA' DI PRIZZI

NORME DI ATTUAZIONE

DEL

P.R.G

CAP. I
DISPOSIZIONI GENERALI
ART.1
NORME E STRUMENTI DEL PIANO

Le norme di attuazione del Piano sono prescrittive per tutti i soggetti pubblici e privati che operano nel territorio comunale di Prizzi e riguardano ogni opera edilizia o infrastrutturale o che, comunque, interessi il territorio comunale e l'ambiente ad esso afferente.

Tutti gli interventi sono altresì soggetti al Regolamento edilizio comunale.

Il Piano, si attua a mezzo di concessioni edilizie, di piani particolareggiati e di piani di lottizzazione, come specificatamente indicato nei successivi articoli riguardanti le varie zone omogenee in cui è diviso il territorio comunale.

ART.2

DEFINIZIONI URBANISTICHE, INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree con le destinazioni d'uso relative è regolata dagli indici e parametri edilizi indicati negli articoli delle presenti norme riguardanti le zone territoriali omogenee.

Il Piano fa uso delle definizioni, degli indici urbanistici e dei parametri edilizi seguenti:

- St** Superficie territoriale (isolato)
- Sf** Superficie fondiaria (lotto)
- Sa** Superficie da destinare ad attività collettive, verde e parcheggi con esclusione delle strade
- Sc** Superficie coperta
- Ic** Indice di copertura
- H** Altezza degli edifici
- Np** Numero di piani utili



- V Volume edilizio
- Dt Densità territoriale
- Df Densità fondiaria
- D Distanza minima tra pareti sfinestrate
- Ds Distanza minima dal filo stradale
- Dc Distanza minima dal confine del lotti
- Ct Cortili
- Ch Chiostrine
- Ls Larghezza della sede stradale
- Up Opere di urbanizzazione primarie
- Us Opere di urbanizzazione secondaria
- Cn Cantinati
- Ss Sottotetti
- Ca Corpi accessori
- Pc Premio di cubatura

ART.3

DESTINAZIONI D'USO

Per ogni zona sono stabilite, una o più destinazioni d'uso specifiche.
Non possono essere consentite altre destinazioni d'uso non contemplate dalle presenti norme, salvi i poteri di deroga previsti dalla vigente legislazione in materia.

Art. 4

Superficie Territoriale

Si intende per Superficie Territoriale (St) un isolato delimitato da strade o altri spazi pubblici. Essa si misura in metri quadrati (mq).



Art. 5

Superficie fondiaria

Si intende per Superficie Fondiaria (Sf) l'appezzamento di terreno (lotto) sul quale sorge o deve essere costruito un edificio. Essa è al netto delle strade pubbliche veicolari e pedonali previste dal P.R.G. e delle strade di lottizzazione previste dai piani particolareggiati o di lottizzazione, nonché di tutte le altre aree destinate ad attrezzature, servizi ed infrastrutture.

La Superficie Fondiaria si misura in metri quadrati (mq)

Art.6

Superficie coperta - Indice di copertura

Si intende per Superficie Coperta (Sc) la proiezione sul terreno della sagoma esterna delle coperture di un edificio.

Si intende per Indice di copertura (Ic) il rapporto tra la Superficie Coperta e la Superficie Fondiaria (Sc/Sf).

Art. 7

Altezza

L'altezza della fronte di un edificio (H) è la distanza tra la quota di terra (quota del piano stradale o del marciapiede, ove esiste, o quota del terreno dopo la sua sistemazione in connessione con le quote delle strade esistenti) e le quote del terrazzo di copertura o della linea di gronda, nel caso di coperture a tetto, la cui inclinazione non può essere superiore a 45°. Quando la copertura a tetto è realizzata con inclinazione superiore a 45°, la quota di riferimento per la misura dell'altezza è quella della linea di colmo della copertura.

Quando la strada o il marciapiede o il terreno sono in pendenza l'altezza della fronte si misura in mezzeria della stessa, se l'altezza del punto più alto della stessa non eccede il 10% di quanto consentito.

Se l'altezza della fronte eccede nel punto più alto il 10% di quanto consentito, la fronte deve essere divisa a tratti in modo da rientrare nel caso previsto dal comma

precedente.

La medesima cosa vale per le fronti trasversali e cioè quando le due fronti opposte dell'edificio prospettano su trade o su terreni la cui quota è differente.

Art.8

Numero Piani utili

Si intende per Numero di Piani Utili (Np) il numero dei livelli effettivamente utilizzabili per la residenza o per qualsiasi altra destinazione.

Il numero di piani utili stabilito per le varie zone territoriali omogenee non può essere in alcun caso superato.

E' consentito soppalcare un ambiente se l'altezza del vano lo permette e sempre che il soppalco sia limitato al massimo a 0,70 della superficie dell'ambiente interessato e non interferisca o porti alterazione al sistema delle aperture esterne.

Art. 9

Volume edilizio

Il volume edilizio (V), e cioè quello di un edificio realizzato o da realizzare, si ottiene moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza come definita all'art.7. Eventuali portici, terrazzi aperti verso l'esterno ma coperti e interni alla sagoma esterna dell'edificio, vanno computati per 1/3 del loro volume.

Non vanno altresì computati i volumi tecnici sporgenti al di sopra delle coperture, necessari alla realizzazione di impianti tecnologici e piccoli locali di sgombero ad essi connessi.

Sono invece da computare i volumi dei corpi aggettanti e dei bow-window.

Per il computo dei volumi degli eventuali corpi accessori vale quanto stabilito al successivo art.19.

Il volume edilizio non può essere superiore a quello derivante dalla densità fondiaria fissata per le varie zone territoriali omogenee.

La sommatoria dei volumi edilizi realizzati o da realizzare in un isolato non può essere superiore alla Densità Territoriale eventualmente fissata per quell'isolato.



Art. 10

Densità territoriale

La Densità Territoriale (Dt) è il rapporto tra la sommatoria dei volumi realizzabili e l'isolato delimitato nel P.R.G. da strade e spazi pubblici (Superficie Territoriale), ivi comprese le strade di lottizzazione, gli spazi di sosta e parcheggio e gli spazi a verde attrezzato. Tale rapporto è espresso da un indice numerico (mc/mq).

I volumi realizzabili all'interno di un isolato si ottengono pertanto modificando la Superficie Territoriale per tale indice.

Art. 11

Densità Fondiaria

La Densità Fondiaria (Df) è il rapporto tra il volume realizzabile e il lotto o appezzamento di terreno sul quale edificare (Superficie Fondiaria). Tale rapporto è espresso da un indice numerico (mc/mq).

Il volume massimo da edificare si ottiene pertanto moltiplicando la Superficie Fondiaria per tale indice, fissato per le singole zone territoriali omogenee.

Art.12

Distacchi

Si intende per distacco tra fabbricati la distanza fra le fronti degli stessi misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione degli aggetti aperti.

Si intende per distacco dal filo stradale o dai confini la distanza delle fronti di un edificio dal bordo della sede stradale o dai confini del lotto o dell'isolato, misurata con esclusione degli aggetti aperti.

Nei successivi articoli vengono precisate le distanze minime consentite quali **D** (distanza minima tra pareti sfinestrate), **Ds** (distanza minima dal filo stradale), **Dc** (distanza minima dal confine del lotto).

Art.13

Corti e chiostrine

Si definiscono corti e chiostrine gli spazi scoperti racchiusi dalle pareti delle costruzioni che li delimitano. Sono da considerarsi egualmente corti e chiostrine gli spazi come sopra definiti ma aperti verso l'esterno da fornicati o da discontinuità dei muri che li delimitano inferiori a $1/4$ del perimetro dello spazio racchiuso.

I cortili (Ct) debbono avere una superficie pari ad $1/5$ della sommatoria delle superfici delle pareti che li racchiudono e la distanza tra una parete sfinestrata e l'altra che vi si oppone è almeno pari all'altezza dell'edificio.

Nei cortili possono prospettare tutti gli ambienti abitabili.

Le chiostrine (Ch) debbono avere una superficie pari ad $1/8$ della sommatoria delle superfici delle pareti che le racchiudono e la distanza tra una parete sfinestrata e l'altra che vi si oppone deve essere almeno pari a $1/2$ dell'altezza dell'edificio.

Nelle chiostrine possono prospettare ambienti adibiti a servizi (bagni, cucina), a disimpegno e a camere da letto che abbiano una superficie non superiore a 12 mq.

Art.14

Larghezza della sede stradale

Si intende per larghezza della sede stradale (Ls) la larghezza complessiva della strada, ivi compresi gli eventuali marciapiedi e le eventuali aree latitanti destinate a verde di protezione.

Art. 15

Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria (Up), diverse da quella di sottosuolo (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione), vanno individuate nei piani di lottizzazione o nei piani particolareggiati. Si tratta delle aree per strade residenziali, per spazi di sosta e parcheggi e per verde attrezzato, come indicate all'art.4 della legge 29/9/1964 n.847

La superficie delle aree da riservare a tale scopo, è denominato Sa.

Art. 16

Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria (Us) sono definite dall'art. 44 della legge 22/10/1971 n° 865. Le opere di urbanizzazione secondaria e, comunque, tutte le aree per attrezzature e servizi di varia natura, sono state individuate nelle tavole di P.R.G.

Art. 17

Cantinati

Si definiscono Cantinati (Cn) i volumi edilizi che per almeno tre lati sono interamente interrati. In questo caso essi non concorrono al volume edilizio consentito.

I cantinati possono essere destinati ad autorimesse, impianti tecnologici e depositi, nel rispetto delle norme antincendio vigenti e delle altre norme di igiene e sanità.

Art. 18

Sottotetti

I sottotetti (Sa) sono le parti cave comprese tra il piano orizzontale al livello del filo di gronda e i piani inclinati delle falde della copertura a tetto. Essi possono essere utilizzati per depositi e locali tecnologici, con esclusione dei servizi igienici.

Se per i sottotetti si prevedono altre destinazioni d'uso, essi vanno computati nel volume edilizio consentito per 1/2 del loro effettivo volume, ma non vanno computati nel numero di piani utili ammessi.

Art. 19

Corpi accessori

E' consentita la costruzione di corpi accessori anche fuori terra, quando necessario, da adibire a impianti tecnologici (riserva idrica, impianti di sollevamento, impianti termici, condizionamento, cabina elettrica ecc.) per una massima pari al 15% del volume

assentito per la costruzione principale. I corpi accessori debbono essere alti non più di 4 metri, salvo documentate e non eludibili necessità tecniche ; le aperture esterne non possono avere larghezza superiore a ml 1,80.

Quando le norme lo consentono, i corpi accessori possono essere destinati ad autorimessa; essi vanno, in questo caso, computati nel volume assentito per 1/2 del loro volume effettivo.

Art. 20

Impianti sportivi nelle aree di pertinenza dei fabbricati

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati possono essere realizzate piscine, campi da tennis e altre piccole attrezzature sportive dotate di docce e piccoli spogliatoi. Nelle aree a verde, di pertinenza dei fabbricati, possono essere realizzati gazebi e tettoie aperte.

Art. 21

Giardini privati

Le aree lasciate libere nel lotto costruito debbono essere trattate con impianti a verde, almeno per una superficie pari a 1/2 dell'area libera asservita alla costruzione, salvo quanto diversamente stabilito dalle norme per le varie zone territoriali omogenee.

Le aree da trattare con piante di alto fusto e le aree da trattare a cespugli e/o a fiori e a prato saranno stabilite caso per caso in sede di approvazione del progetto, salvo quanto stabilito dalle norme sulla zone territoriali omogenee.

Cura e gestione dei giardini sono a carico dei privati, che hanno l'obbligo della loro permanente gestione. In caso di inosservanza l'Amministrazione applicherà le sanzioni pecuniarie previste dall'art. 23.

Art. 22

Vigilanza - Sanzioni

Le città è divisa dall'Amministrazione Comunale in quartieri . Per ciascun quartiere l'Amministrazione Comunale nomina ogni anno, un comitato formato da tre cittadini

residenti nel quartiere.

Tale comitato esercita la vigilanza sullo stato dei giardini privati e pubblici, sull'igiene e la pulizia delle strade e gli spazi collettivi, sullo stato di manutenzione delle strade, dei marciapiedi e delle altre opere di arredo stradale, (illuminazione pubblica, cabine telefoniche, panchine, opere d'arte ecc.)

I membri di tale comitato sono nominati sulla base delle segnalazioni fatte dai cittadini residenti nel quartiere, durano in carica due anni e non sono rieleggibili nel biennio successivo.

Il comitato segnala periodicamente all'Amministrazione tutti i problemi rilevati, proponendo adeguate soluzioni.

In particolare, per quanto attiene i giardini privati nelle aree di pertinenza dei fabbricati e le aree pubbliche la cui gestione è affidata per convenzione ai privati, il comitato invita per iscritto i proprietari all'osservanza degli obblighi derivanti dalle norme del Piano e dalle convenzioni stipulate ed in caso di inosservanza propone all'Amministrazione l'applicazione di sanzioni pecuniarie.

L'entità di tali sanzioni, ove non fosse stabilito nelle concessioni edilizie e nelle convenzioni di lottizzazione, è stabilita, per ogni anno finanziario, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 23

Lottizzazioni - Autorizzazioni

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio nel rispetto del P.R.G. e delle presenti norme.

Art. 24

Contenuti dei Progetti di lottizzazione

Il progetto di lottizzazione è esteso ad uno più isolati come delimitati dal P.R.G. ovvero alla superficie minima stabilita per le zone territoriali omogenee.

Il progetto, che dovrà essere redatto da tecnici all'uopo abilitati iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

a) titolo di proprietà;

b) estratto autentico di mappa o planimetria catastale sulla cui autenticità il tecnico assume tutte le responsabilità ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore ai sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;

c) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1/2000, con indicazioni degli estremi catastali, dell'altimetria generale con equidistanza delle curve di livello di due metri e/o quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, delle alberature, dei manufatti, degli impianti particolari, quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc., e corredata, comunque, da tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

d) estratto del P.R.G. con la localizzazione dell'insediamento e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati, anche nell'intorno della zona oggetto della lottizzazione;

e) Progetto generale dell'intero territorio oggetto del piano di lottizzazione nel rapporto almeno 1/1000 indicante:

1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;

2) la delimitazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e a eventuali altri servizi aggiuntivi e complementari a quelli previsti dal P.R.G. (Il Piano regolatore prevede, infatti, tutte le opere di urbanizzazione secondaria e la loro ubicazione nel territorio).

3) l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature relative alle aree di verde attrezzato;

4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con la relativa altezza e l'indicazione delle loro destinazioni d'uso;

5) ogni altra indicazione utile alla completa definizione del Piano;

f) i profili regolatori e le sezioni necessarie per definire inequivocabilmente il complesso progettato nel rapporto almeno 1/500;

g) planimetria generale nel rapporto almeno 1/2000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, fognante, del gas e telefonica), previsti al servizio della lottizzazione; h) una relazione illustrativa contenente:

- 1) L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dal P.R.G.;
- 2) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, della densità fondiaria o territoriale, secondo i casi, delle altezze massime, delle dimensioni dei corpi accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati delle recinzioni, degli impianti tecnologici, dei servizi a rete, delle sistemazioni esterne e simili, e degli altri elementi e indici significativi adottati. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- 3) le soluzioni architettoniche adottate con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno, alle coperture e alla zoccolatura.

i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari.

I Piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio comunale entro 90 gg. dalla presentazione, salvo le eccezioni previste dalle leggi vigenti.

E' consentito richiedere un parere preliminare presentando i soli elaborati di cui ai commi a),b),c),d),e),h),i), purchè essi vengano completati ed integrati prima del parere definitivo.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, ordina la redazione d'ufficio di un Piano Particolareggiato entro **180** gg. dalla data della richiesta inviata ai proprietari.

Art. 25

Convenzioni

Le convenzioni sono regolate dall'art. 14 della legge 27/12/78 n° 71 e dalle altre norme e leggi vigenti in materia.

Poichè il P.R.G. contiene le ubicazioni di tutte le opere di urbanizzazione secondaria, la convenzione dovrà prevedere la monetizzazione dell'aliquota delle aree da cedere al Comune relative ad opere di urbanizzazione secondaria, con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28/1/77 n°10.

Le convenzioni dovranno altresì prevedere gli eventuali oneri di cui all' art. 21 delle presenti norme e degli altri articoli riguardanti l'edificazione nelle varie zone territoriali omogenee.

Art. 26

Convenzioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

Le convenzioni riguardanti complessi insediativi autonomi chiusi ad uso collettivo sono regolate dall'art. 15 della legge 27/12/78 n° 71.

ART.27

Piani Particolareggiati

Il contenuto dei Piani Particolareggiati redatti dall'Amministrazione Comunale è conforme a quanto stabilito dall'art. 9 della legge 27/12/78 n° 71 e dalle altre norme vigenti nella Regione Siciliana.

ART.28

Certificati di abitabilità

I certificati di abitabilità potranno essere rilasciati dopo l'accertamento che tutte le opere, ivi comprese quelle di finitura dell'edificio, delle opere a verde e delle altre obbligazioni assunte dai proprietari nelle convenzioni stipulate, sono state interamente ultimate. Non si può dare corso agli allacciamenti idrici ed elettrici se non dopo un benestare rilasciato dall'Amministrazione attestante l'ultimazione completa delle opere

e la disponibilità al rilascio del certificato di abitabilità.

Tutte le opere dovranno essere ultimate entro il periodo fissato dalla concessione e dalle convenzioni; in caso di mancata ultimazione delle opere la nuova concessione per ultimare i lavori, limitata alle opere di completamento, rilasciata ai sensi dell'art. 4 della legge 10/77, dovrà contenere i nuovi termini assegnati per l'ultimazione delle opere. In caso di inadempienza e quando non siano intervenute cause di forza maggiore che impediscono l'ultimazione dell'opera, l'Amministrazione Comunale potrà disporre la demolizione delle opere già realizzate, o la loro acquisizione al demanio comunale per essere ultimate e adattate a servizi pubblici.

CAP. II
DISPOSIZIONI SULLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 29

Zone A

Si tratta del Centro Storico di Prizzi come delimitato nella tav.P3.

Tutte le operazioni di intervento sulle strutture edilizie esistenti e le eventuali nuove edificazioni sono regolate dai piani di **Risanamento e dalle Norme di attuazione dei Piani Particolareggiati del Centro Storico**, cui ci si dovrà riferire anche per gli interventi sugli spazi aperti, pubblici e privati.

Si darà priorità al **Piano Particolareggiato di Risanamento della zona centrale del Centro Storico (come delimitata nella tav.P4) con le relative Norme di Attuazione.**

Sino all'entrata in vigore dei Piani Particolareggiati Risanamento sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Salvo i casi di cui al comma precedente, tutte le determinazioni dell'Autorità Comunale saranno prese dopo i pareri espressi dalla Soprintendenza ai Beni CC e AA. Sono da tutelare , in particolare , con i progetti di restauro conservativo, siti e manufatti di carattere storico, monumentale e artistico indicati nelle tavole di PRG come stabilito , dall'art. 52 delle presenti norme.

ART.30

Zone A0

Si tratta delle zone marginali meridionali ed occidentali del Centro Storico, abbisognevole di riassetto urbanistico.

Tali zone sono sottoposte a **Piani Particolareggiati di Risanamento** cui uniformare tutti gli interventi. In attesa di tali Piani, sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, *e, su parere preventivo della Soprintendenza ai Beni CC e AA, interventi* di ristrutturazione edilizia e sostituzione, per quei manufatti che, secondo il parere delle Autorità Comunali non sono interessati a riordino urbanistico.

Nel caso di sostituzione o di nuove edificazioni, gli edifici non possono superare la densità fondiaria di 5 mc/mq, con un massimo di 3 elevazioni e una altezza massima di ml 11,00. Sono obbligatori gli allineamenti stradali esistenti ovvero, se indicati, gli allineamenti nuovi previsti dal PRG.

Per gli edifici di sostituzione, o di nuova edificazione e per quelli ristrutturati sono ammessi cortili e chiostrine.

Per gli edifici vincolati ai sensi delle leggi vigenti dal P.R.G. sono consentiti interventi di restauro e/o di manutenzione straordinaria e/o di ristrutturazione edilizia e/o di parziale sostituzione, con la conservazione delle facciate o degli elementi architettonici esistenti, da valutarsi caso per caso sulla base dei vincoli e delle indicazioni della Soprintendenza ai Beni CC e AA, cui i progetti debbono essere preventivamente sottoposti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione va reperita una superficie a parcheggio pari a 1 mq. ogni 20 mc. di volume riedificato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, uffici, studi professionali, negozi, supermarket, farmacie, agenzie bancarie e finanziarie, botteghe ed esercizi artigianali con attività lavorative non nocive e comunque compatibili con la residenzialità, autorimesse, depositi, hotels, bar, cafeterie, ristoranti, sale da gioco e per il tempo libero sale di spettacolo e altre attività connesse con la stanzialità da valutarsi caso per caso dalle Autorità comunali.

Tutti gli interventi nelle zone AO sono autorizzati con singole concessioni.

Art. 31

Zone B

Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate secondo quanto stabilito all'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n° 1444.

Esse si dividono in zone B1 (parti della città totalmente edificate e urbanizzate), e zone B2 (parti della città parzialmente edificate e dotate di infrastrutture e opere di urbanizzazione).

Tutti gli interventi nelle zone B sono autorizzati con singole concessioni.



Art. 32
Zone B1

Sono zone completamente edificate con densità fondiaria attuali tra 5.30 e 12.00 mc/mq., prevalentemente comprese tra 8.00 e 9.00 mc/mq.

Sono consentite trasformazioni degli attuali edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, e l'edificazione di nuovi edifici, nelle aree eventualmente libere, con le seguenti prescrizioni:

a) Per gli interventi di sostituzione edilizia :

Df - Densità fondiaria	=	5,60 mc/mq
H - Altezza massima	=	11,00 ml
Np - n° piani utili	=	3

b) Per edifici in aree libere :

Df - Densità fondiaria	=	5,00 mc/mq
H - Altezza massima	=	11,00 ml
Np - n° piani utili	=	3

Tutte le costruzioni dovranno rispettare l'attuale allineamento stradale o gli allineamenti prescritti dal P.R.G. e indicati nelle tavole di Piano.

Se la sede stradale è inferiore a ml 10,00 la distanza della fronte degli edifici dalla mezzzeria della sede stradale **potrà restare uguale a quella attuale, conformemente all'allineamento stradale, salvo quanto diversamente stabilito dal D.M. 16/1/96 concernente le Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche.** Sono consentiti corti e chiostrine.

Quando ne ricorrano le condizioni valgono le norme e le densità edilizie stabilite dall'art. 28 della L.R. 21/73 e successive modificazioni ed integrazioni.

In caso di demolizione e ricostruzione va reperita a parcheggio una superficie pari a 1 mq. ogni 20 mc. del volume realizzato.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale; sono consentiti uffici, studi professionali, negozi, supermercati, farmacie, agenzie bancarie e finanziarie, botteghe ed esercizi artigianali con attività lavorative non nocive e compatibili con la residenzialità, autorimesse, depositi, hotels, caferterie, bar, ristoranti e similari, sale da

gioco e tempo libero, cinema e sale di spettacolo, discoteche, scuole private e altre attività connesse alla stanzialità, da valutarsi di volta in volta dall'Autorità Comunale.

Art. 33
Zone B2

Sono zone in parte edificate con densità fondiaria varie. Sono presenti alcuni edifici abusivi di cui è in corso la sanatoria. Valgono tutte le norme di cui alle zone B1, con le seguenti prescrizioni sia per le nuove costruzioni che per gli interventi di sostituzione edilizia, salvo quanto stabilito dall'art. 28 della L.R. 21/73 e successive modifiche ed integrazioni.

Df - Densità Fondiaria	=	3.00 mc/mq.
H - Altezza massima	=	11.00 ml.
Np - n° di piani utili	=	4

Valgono le destinazioni d'uso delle zone B1

In caso di demolizione e ricostruzione va reperita una superficie a parcheggio pari a 1 mq. ogni 20mc. del volume realizzato. Per le nuove edificazioni tale superficie dovrà essere pari ad 1 mq. ogni 10 mc. del volume realizzato.

ART.34
Zone C

Sono le parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti abitativi secondo la definizione dell'art. 2 del DM 2/4/1968 n° 1444.

Le zone C sono divise in zone C1,C2, C3,C4, con prescrizioni diverse relative alla densità ammesse e agli altri parametri tipologici e costruttivi.

L'edificazione nelle zone C1,C2,C3,C4 avverrà esclusivamente attraverso piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa dei proprietari o a mezzo dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica. La dimensione di tali piani è estesa nelle zone C1,C2,C3 ad un isolato contornato da strade e altri spazi pubblici. Nelle zone C4 i

Piani di lottizzazione dovranno interessare una superficie minima di 8.000 mq.

Le convenzioni sono regolate dall'art.14 della legge 27/12/78 n° 71 con particolare riferimento alle lettere a,b,c,d,e, di tale articolo. Quando il P.R.G. contiene già l'ubicazione delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria (asili nido, scuole materne, scuola dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici di culto, impianti sportivi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, spazi a verde di quartiere) la convenzione dovrà prevedere l'aliquota del contributo finanziario dovuto dai proprietari e relativo all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria si precisa che debbono essere previste nei piani di lottizzazione gli spazi di verde attrezzato, di sosta e di parcheggio e le strade residenziali, le cui aree debbono essere cedute gratuitamente al Comune. Restano, inoltre, a carico dei proprietari gli oneri della loro realizzazione unitamente alle altre opere di urbanizzazione primaria, cioè, reti di sottosuolo, (idrica, fognaria, elettrica, gas, telefonica) e pubblica illuminazione.

La convenzione dovrà pure prevedere gli obblighi gestionali di manutenzione degli spazi a verde collettivi e di quelli di pertinenza dei fabbricati, prospicienti su strade carrabili o pedonali, con le sanzioni pecuniarie relative ai casi di inosservanza, nonché gli obblighi derivanti dall'art. 21 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso nelle zone C sono quelle indicate per ciascuna zona, con l'avvertenza che le aree di parcheggio (oltre quelle già ubicate nel PRG) dovranno essere commisurate ai carichi demografici indotti da servizi e piccole attrezzature che si intendono ubicare nei singoli isolati oggetto di piani di lottizzazione.

L'autorità comunale, nel rilascio delle concessioni per edifici la cui destinazione d'uso è diversa dalla residenza (per la quale vige sempre l'obbligo del vincolo di un metro quadrato a parcheggio per ogni 20 mc. di costruzione, interno o esterno al fabbricato) dovrà accertare la congruità dei parcheggi aggiuntivi necessari al tipo di servizio o attrezzatura assentito.

Per quanto attiene all'edilizia esistente nelle zone C1,C2,C3 e C4, in caso di demolizione e ricostruzione degli edifici la cubatura degli stessi potrà essere eguale a quella esistente, nel caso in cui essa è maggiore di quella consentita dagli indici di densità edilizia fissati per ciascuna zona omogenea dagli articoli n° 35, 36, 37 e 38. Sono egualmente derogabili gli altri indici edilizi fissati quali altezza massima, numero

dei piani, distacchi e superficie da destinare a verde e parcheggi. In questo caso l'edificio ricostruito dovrà mantenere la sagoma e l'altezza esistenti e si procederà con il rilascio di concessione singola.

Art. 35

Zone C1

Sono zone anche adiacenti a zone B1 e B2, in generale contigue ad attrezzature. Esse vanno considerate aree di completamento di aree urbane esistenti.

L'edificazione avverrà attraverso piani di lottizzazione convenzionati, con case a schiera o a corte allineate sulle strade del P.R.G. o su quelle di lottizzazione, con le seguenti prescrizioni:

D f - Densità fondiaria = 2,50 mc/mq.

Sa - Superficie da destinare ad attività
collettiva verde e parcheggi = 20% St

H - Altezza massima = 11,00 ml.

Np - n°. piani utili = 3

D - Distanza minima tra pareti sfinate $D = H \cdot \frac{1}{2}$

La distanza minima dal confine del lotto pari a $\frac{1}{2} D$ deve essere rispettata da ciascuna edificio, se la parete è sfinate, ma, in ogni caso, la distanza tra le pareti dei due edifici non può essere inferiore a ml. 10,00. Nel caso di parete cieca, si può costruire a confine con il lotto, se l'altro edificio, con parete sfinate, è posto alla distanza di ml. 10,00 dal confine. Nel caso di edilizia a schiera, ciascuno edificio può avere muro contiguo con l'altro.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle zone B1. Non sono ammessi corpi accessori.

Art. 36

Zone C2

Si tratta in generale di zone ubicate nelle parti terminali del tessuto urbano. Sono aree il cui completamento è opportuno onde minimizzare i costi d'insediamento.

Valgono le norme, delle zone C1, ma con le seguenti prescrizioni:

D f - Densità fondiaria = 1.75 mc/mq.

Sa - Superficie da destinare ad attività
collettive, verde e parcheggi = 20% St

H - Altezza massima = 11,00 ml.

Np - n° piani utili = 3

D - Distanza minima tra pareti sfinate D = H

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle zone B1. Non sono ammessi corpi accessori.

Art. 37

Zone C3

Si tratta di aree necessarie al completamento del centro abitato.

L'edificazione avverrà con piani di lottizzazione convenzionati, con villette immerse nel verde, o con case a schiera e giardino retrostante con le seguenti prescrizioni.

Df - Densità fondiaria = 1,00 mc/mq.

Sa - Superficie da destinare ad attività
collettive, verde e parcheggio = 20% St

H - Altezza massima = 7,50 ml.

Np- n° piani utili = 2

D = Distanza minima tra pareti sfinate = 10,00 ml.

Ds - Distanza dal filo stradale = 5,00 ml.

La distanza minima dal confine del lotto (Dc) sarà pari a 5,00 ml. e deve essere rispettata da ciascuno edificio, indipendentemente dalla sfinestratura delle pareti. Si può costruire a confine tra i lotti nel caso di edifici a schiera.

E' ammessa la recinzione metallica a giorno se accoppiata con siepe alta almeno ml. 1,00.

Sono ammessi cortili e chiostrine e corpi accessori, questi ultimi da computare secondo le prescrizioni dell'art.19 delle presenti norme .

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, di studi professionali, negozi, piccoli hotels, bar, ristoranti, piccoli magazzini, autorimesse e modeste attività lavorative non nocive.

Art. 38
Zone C4

L'edificazione avverrà a mezzo di piani di lottizzazione estesi ad una superficie minima di 8.000 mq. convenzionati, con edifici isolati e villette, e lotto minimo di 1600 mq. con le seguenti prescrizioni:

Df - Densità fondiaria	=	0.50 mc/mq.
Sa - Superficie da destinare ad attività collettive, verde , strade e parcheggi	=	30% St
H - Altezza massima (compreso l'eventuale seminterrato)	=	7,00 ml.
Np - n° piani utili	=	2
D - Distanza minima tra pareti sfinate	=	10,00 ml.
Ds - Distanza dal filo stradale	=	6,00 ml.

La distanza minima dal confine del lotto sarà pari a ml. 5,00; non è consentito costruire a confine.

Il giardino circostante la casa deve essere trattato con alberi di alto fusto, almeno uno ogni 100 mq. di superficie libera; la rimanente parte sarà a prato, fiori e piante basse.

Sono ammessi cortili, chiostrine e corpi accessori da valutare secondo le prescrizioni dell'art. 19 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui alla zona C3, con esclusione di ogni attività lavorativa anche se non nociva.

Art. 39
Zone D

Si tratta delle aree destinate ad accogliere insediamenti industriali e artigianali di vari e ampi settori produttivi per i quali non è possibile prevedere dimensioni e tipologie di stabilimenti.



Gli insediamenti e la realizzazione dei complessi produttivi potranno avvenire attraverso piani particolareggiati disposti dall'Amministrazione Comunale o di piani di lottizzazione convenzionati privati. Quando gli insediamenti previsti nel piano di lottizzazione riguardano stabilimenti per i quali è necessario a norma della legislazione e dei regolamenti vigenti, procedere alle valutazioni e studi di impatto ambientale (VIA), l'approvazione dei piani resta condizionata all'espletamento delle procedure previste, salvo ogni altro parere, autorizzazione e nulla osta previsti dalle leggi vigenti per i progetti delle opere che si intendono realizzare.

Sono, in ogni caso, da osservare tutte le leggi e norme vigenti circa la tutela ambientale e gli inquinamenti dell'atmosfera, delle acque, dei suoli ed acustici. Le costruzioni potranno essere autorizzate solo dopo l'approvazione di piani di lottizzazione convenzionati, i quali dovranno interessare una superficie di almeno 15.000 metri quadrati. Valgono le seguenti prescrizioni:

Sf	Superficie territoriale minima	15.000 mq
Dt	Densità territoriale	3.0 mc/mq
Sa	Superficie libera da destinare a verde e parcheggi e attività collettive con esclusione delle strade di lottizzazione	23% St
H	Altezza dei capannoni destinati alle lavorazioni	libera
H1	Altezza degli edifici per uffici e altre destinazioni diverse dalle lavorazioni industriali	= 7,50 ml.
Ic	Indice di copertura (Sc/sf)	= 0,50
D	Distanza minima tra pareti sfinestate	= 10,00 ml.



Ds Distanza minima dal filo stradale = 15,00 ml.

Dc Distanza minima dal confine dei
lotti = 10,00 ml.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative alle attività produttive industriali e artigianali cui possono essere connesse quelle commerciali dei prodotti lavorati.

Sono altresì ammessi capannoni per lo stoccaggio, la conservazione di prodotti ivi lavorati o di semilavorati occorrenti alla produzione, nonché magazzini di stoccaggio di merci altrove lavorate. Sono altresì ammessi locali per il deposito provvisorio di rifiuti nocivi da rimuovere successivamente per essere depositati nei luoghi autorizzati.

Sono consentiti in ciascun lotto fabbricati per uffici, spogliatoi, servizi, refettori e mense aziendali e il tempo libero, la cui cubatura complessiva non può essere superiore al 20% della cubatura totale ammessa per ciascun lotto.

Le aree di pertinenza dei lotti (50% del lotto) possono essere destinate a piazzali per il cumulo di materiali necessari alle lavorazioni o di materiali e prodotti provenienti dalle lavorazioni e a spazi di manovra di mezzi occorrenti sia alle lavorazioni che ai trasporti. Le aree rimanenti saranno a verde.

Nella superficie (Sa) da destinare a verde, parcheggi e attività collettive (23% St) potranno essere ubicati edifici da adibire eventualmente a banche, mense, servizi, asili nido, scuole materne, ambulatori, sale da riposo e da gioco, bar, ristoranti e simili. La cubatura di tali edifici è da computare nella cubatura totale ammessa (3,00 mc/mq.).

I parcheggi dovranno consentire almeno la sosta di 1,2 auto per il numero totale di addetti previsti nel progetto di piano e un congruo numero di mezzi pesanti e di TIR. Essi potranno essere a raso, aerei e sotterranei. L'eventuale cubatura fuori terra verrà calcolata per la metà della sua entità effettiva.

Le aree a verde saranno trattate con alberi d'alto fusto lungo i confini e/o a prato e cesplugli nella rimanente parte. Le aree a parcheggio a raso saranno ombreggiate con alberi e/o con coperture leggere, graticci e rampicanti o verde costituito da materiali sintetici.

ART.40

Zone E

Sono le zone nelle quali è prevalente l'attività agricola, le aree incolte o lasciate a pascolo e tutte le altre comunque non comprese in zone territoriali omogenee e sottoposte a particolari vincoli.

In dette zone è consentita l'edificazione di case coloniche e di abitazioni, con il rilascio di singole concessioni e con le seguenti prescrizioni:

Df	Densità fondiaria	= 0,03 mc/mq
H	Altezza massima	= 7,50 ml
Np	N° piani utili	= 2
D	Distanza tra pareti sfinate	= 10,00 ml
Dc	Distanza dai confini	= 5,00 ml
	Distanza tra pareti non sfinate	= 5,00 ml

La distanza dalle strade sarà quella di cui al D.M 1/4/1968 n. 1404

Oltre alle case coloniche e alle abitazioni, e indipendentemente dalla densità fondiaria ammessa, sono consentite costruzioni di carattere esclusivamente agricolo, necessarie alla conduzione delle aziende agricole, quali stalle, fienili, magazzini e silos per la raccolta e conservazione dei prodotti agricoli e per il ricovero dei mezzi meccanici necessari alle lavorazioni del suolo e dei prodotti. La superficie di tali costruzioni non residenziali e ad esclusivo servizio delle attività agricole non può superare 1/60 di quella del fondo agricolo. Restano in vigore gli altri parametri edilizi.

E' consentito il restauro e la ristrutturazione dei manufatti esistenti alla data di approvazione del PRG, quale che sia il loro volume.

In tale aree è consentita inoltre l'edificazione di impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali con le prescrizioni di cui all'art. 22 della L.R. 27/12/78 n° 71 così come modificato dall'art.6 della L.R. 31/5/1994 n.17 e delle altre norme vigenti in materia di insediamenti industriali.

Sono consentite installazioni di vivai e stabilimenti sperimentali per la produzione agricola.

Sono consentiti inoltre manufatti occorrenti all'approvvigionamento idrico (stazioni di pompaggio, cisterne ecc), al trasporto di energia e ad altri impianti tecnici di aziende di Stato e di aziende concessionarie di impianti di pubblica utilità (gas, telefoni ecc).

ART.41

Zone E 1- Agriturismo

Si tratta delle aree nelle quali insistono Bagli e Casene di antica formazione, che caratterizzano il paesaggio agrario di Prizzi.

I manufatti, ancorchè non segnati nel Piano, debbono essere, unitamente al contesto agricolo ed arboreo nel quale sono inseriti, conservati e restaurati secondo un progetto da sottoporre alla Soprintendenza ai Beni CC e AA.

Essi possono essere utilizzati ed adattati, oltre che a residenza in campagna, a strutture di servizio per l'Agriturismo e per ospitare famiglie e/o singole persone che desiderano fruire di vacanze e periodi di riposo a contatto della natura. In questo caso l'eventuale adattamento dei manufatti edilizi esistenti può anche prevedere la loro integrazione, nei limiti previsti dalle leggi vigenti sull'agroturismo, con nuovi necessari corpi edilizi (anche indipendenti ma congruenti, con quelli esistenti), secondo progetti che siano sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni CC. e AA.

ART. 42

Zone F

Le zone F interessano tutte le attrezzature, impianti, servizi pubblici e di uso pubblico di cui al D. M 2/4/68 n° 1444 e tutte le opere di urbanizzazione secondaria come definite dall'art. 44 della legge 22/10/71 n° 865.

Tutte tali aree sono individuate e vincolate nelle tavole del PRG.

Le zone F sono suddivise in zone F1 (attrezzature e impianti pubblici e di uso

pubblico), F2 (attrezzature turistico-ricettive), F3 (ville e giardini pubblici), F4 (aree a verde attrezzato per lo sport), F5 (parchi).

ART.43

Zone F1

Esse riguardano :

Attrezzature scolastiche (Asilo Nido, Scuola Materna, Scuola dell'obbligo, Scuola Superiori e/o Istituti di Ricerca).

L'edificazione delle attrezzature scolastiche avviene secondo le norme fissate da leggi e regolamenti vigenti per l'edilizia scolastica.

Servizi socio-sanitari e assistenziali (ambulatori, centri di accoglienza, servizi sanitari di prima necessità, consultori, case per anziani, mattatoio, istituto zooprofilattico).

L'edificazione è consentita nei limiti e con le modalità previste della zona territoriale omogenea nella quale essi sono ubicati. Ove sono ubicati fuori dai centri abitati l'edificazione sarà regolata con densità fondiaria, norme e limiti previsti per la zona C4.

Servizi Amministrativi (uffici comunali e di Enti territoriali vari)

L'edificazione è consentita nei limiti e con le modalità previste nella zona territoriale omogenea nella quale essi sono ubicati.

Servizi culturali (biblioteche, cinema, teatri, sale di spettacolo, sale di ricreazione ecc.)

L'edificazione è consentita nei limiti e con le modalità previste nella zona territoriale omogenea nella quale essi sono ubicati, senza limiti di altezza per quanto riguarda esclusivamente le sale per teatro e cinema, maggiori di 200 mq.

Attrezzature sportive (Palestre, campi di gioco al chiuso, palasport ecc)

L'edificazione è consentita nei limiti e con le modalità previste nella zona territoriale omogenea C1 ad eccezione dei limiti di altezza da correlare alla specificità dell'impianto

sportivo

Camping

Nelle aree a ciò destinate è consentita esclusivamente la costruzione di piccole attrezzature relative al camping (Reception, servizi igienici, docce, lavatoi cucine, piccoli ristoranti e house-club) con la densità fondiaria di mc 0,05/mq, l'altezza massima di ml 5,00 ed una elevazione.

Le aree dovranno essere attrezzate con reti fognarie elettriche , telefoniche e idriche secondo le norme vigenti per i camping e la ricezione in tendopoli, roulottes e campers.

Edifici per il culto e/o attrezzature religiose (chiese di qualunque confessione, seminari, canoniche, servizi assistenziali e scolastici, residenze per religiosi ecc)

L'edificazione è consentita nei limiti e con le modalità previste nelle zone territoriali omogenee nelle quali sono ubicati, senza limiti di altezza e di cubatura per quanto riguarda le chiese e la sala di culto.

Mercati ed attrezzature commerciali (mercati all'ingrosso, attrezzature commerciali generali, ipermercati, saloni espositivi , mercato boario ecc).

L'edificazione è consentita con le seguenti prescrizioni:

Df	Densità fondiaria	= 2,50 mc/mq
Ic	Indice di copertura	= 0,50 Sf
H	Altezza dei fabbricati	= 5,00 ml
Ds	Distanza dal filo stradale	= 6,00 ml
Dc	Distanza minima dal confine	= 6,00 ml
D	Distanza minima tra pareti sfinestate	= 10,00 ml

Le superfici destinate a parcheggio non possono essere inferiori a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata ad attività commerciale, oltre quelle previste dall'art. 18 delle leggi 765.

Servizi per il controllo del territorio e la Sicurezza (edifici per le forze dell'Ordine, Polizia, Guardia di Finanza, Carabinieri, Caserme ecc.)

L'edificazione è consentita nei limiti e con le modalità previste nella zona territoriale omogenea nella quale essi sono ubicati:

Attrezzature Giudiziarie

L'edificazione è consentita nei limiti e con le modalità previste nella zona territoriale omogenea nella quale esse sono ubicate.

Servizi relativi alla mobilità (Stazioni di autobus e autoparco)

L'edificazione è consentita con le seguenti prescrizioni :

Df	Densità fondiaria	= 3,00 mc/mq
Ic	Indice di copertura	= 0,50 Sf
H	Altezza dei fabbricati	= 11,00 ml
Ds	Distanza dal filo stradale	= 10,00 ml
Dc	Distanza minima dal confine	= 6,00 ml
D	Distanza dal filo stradale	= 6,00 ml

Nelle aree destinate al **rifornimento carburanti** possono essere realizzati esclusivamente gli impianti per l'erogazione di fluidi energetici, tettoie, piccoli depositi per le forniture occorrenti all'automobilista, piccole officine e locali di ristoro. L'altezza massima consentita per i manufatti è di ml 4,50 e la superficie coperta non può essere superiore a 0,30 Sf.

Parcheggi

Le aree destinate a parcheggio sono in generale a livello stradale ; i parcheggi possono essere , in taluni casi, multipiani in sottosuolo e/o aerei. Quando si è in presenza di aree destinate a parcheggi con una differenza di quote superiore a ml. 4.00, può essere realizzata tra la quota superiore e quella inferiore un edificio da destinare ad attrezzature commerciali, lasciando a parcheggio le coperture, a quota strada superiore. In questo caso l'Amministrazione comunale può fare convenzioni con privati cittadini proprietari dell'area, le quali prevedano per le coperture da destinare a parcheggioj l'uso pubblico a servizio dei cittadini e l'esonero dei proprietari dal pagamento parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 40%.

La copertura destinata a parcheggio dovrà essere realizzata prevedendo un



sovraccarico di 1000 kg/mq.

In caso non sia tecnicamente possibile reperire le aree per parcheggio, di cui alla legge 765/67 nelle quantità previste dalle leggi vigenti, all'interno della costruzione o nell'area di sedime della costruzione, può essere asservita altra area idonea allo scopo, esterna al lotto interessato, purchè ad esso vicina, con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

Cimiteri

L'edificazione nell'area cimiteriale è consentita secondo un progetto specifico redatto per l'intera area secondo le norme, leggi e regolamenti vigenti per i cimiteri.

Area per attrezzature di interesse collettivo

Sono aree destinate ad accogliere attrezzature e impianti di carattere collettivo la cui destinazione specifica non è individuata nel PRG. In tali aree l'Amministrazione Comunale può indicare impianti pubblici, attrezzature che si rendono necessarie in relazione a normative in fieri o all'evolversi della situazione urbanistica e socio-economica.

In tali aree possono essere ospitati circhi equestri, teatri viaggianti, luna park, carri nomadi (popolazioni tzigane e profughi), distaccamenti dei Vigili del Fuoco e della Protezione civile, tendopoli, eliporto ecc. L'area dovrà essere attrezzata con servizi igienici e impianti fognari elettrici e idrici.

Art. 44 Zone F2

Si tratta delle aree destinate specificatamente ad **attrezzature turistico-ricettive** nelle quali possono essere costruiti hotels, impianti ricettivi a carattere alberghiero, ristoranti e sale riunioni.

L'edificazione in queste aree avviene a mezzo di singole concessioni con le seguenti prescrizioni:

Df Densità fondiaria = 3,00 mc/mq

Ic	Indice di copertura (Sc/Sf)	= 0,50
H	Altezza dei fabbricati	= 12,00
Np	Numero di piani	= 3
D	Distanza minima tra pareti sfinestate	= 12,00 ml
Ds	Distanza dal filo stradale	= 6,00 ml
Dc	Distanza minima dal confine	= 6,00 ml

L'area da destinare a parcheggio (a raso, sotterraneo ed aereo) è uguale a un posto macchina) per i 2/3 dei posti letto previsti più un posto macchina per 1/2 dei posti eventualmente previsti nelle sale convegno. L'eventuale cubatura fuori terra dei parcheggi verrà calcolata per metà della sua entità effettiva.

Nell'area di pertinenza sono ammessi corpi accessori di cui all'art. 19, nonché piscine e altri campi sportivi.

La rimanente parte dell'area sarà attrezzata verde e sono consentite gazebi, servizi igienici, cucine ausiliarie e piccole strutture necessarie all'accoglienza degli ospiti.

Nelle aree suddette, ove non venissero realizzate attrezzature ricettive turistico-alberghiere, può essere proposta la realizzazione di villette per ricettività stagionale, ma in questo caso è obbligatorio il piano di lottizzazione con gli indici e i parametri di cui alle zone C4.

ART.45

Zone F3

Sono le aree destinate a **villes e giardini pubblici** e a **verde di quartiere** previste tra le opere di urbanizzazione primaria nei piani di lottizzazione o nei piani particolareggiati.

Tali aree saranno realizzate con progetti di carattere unitario, che dovranno indicare, tra l'altro, gli alberi d'alto fusto, i cespugli e i fiori, i muretti le aiuole, i gradoni, i vialetti il trattamento del loro manto e quanto altro occorre alla definizione delle varie parti.

Sono consentiti spazi per il gioco dei bambini con le relative attrezzature, gazebi, servizi igienici e piccoli capanni per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio e

chioscheti per leccornie, gelati e mescite di bevande.

Le aree potranno altresì contenere fontane, statue e sculture.

Non sono consentite costruzioni di alcun tipo con destinazione diversa da quella più sopra elencata.

I giardini esistenti dovranno essere restaurati e integrati nel loro impianto botanico.

ART. 46

Zone F4

Si tratta delle **aree a verde attrezzato per lo sport**.

Tali aree saranno progettate con carattere unitario ed in esse sono consentite campi sportivi all'aperto per la pratica delle attività sportive su una superficie metà della superficie totale dell'area. Sono consentite spogliatoi, depositi per attrezzi sportivi, servizi igienici, locali per allenatori e personale di sorveglianza, in numero adeguato all'entità e al tipo di impianto sportivo.

Non sono ammesse costruzioni con destinazione d'uso diversa da quella sportiva.

ART. 47

Zone F5

Si tratta delle **aree destinate a parchi**.

Sono consentite attrezzature ed impianti di cui alle zone F3. Gli impianti a verde d'alto fusto e arbustivi dovranno rigorosamente riferirsi a specie autoctone della macchia mediterranea con esclusione di quelle specie che sono state in tempi recenti trapiantate in Sicilia.

Inoltre in una superficie che non può superare il 10% della superficie totale possono essere previsti impianti sportivi all'aperto (tennis, basket, piste di pattinaggio ecc) o impianti per spettacoli all'aperto.

Possono anche essere realizzati luoghi di ristoro al coperto che non superano una densità fondiaria di 0,01 mc/mq .

Per i fabbricati esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e il loro cambiamento di destinazione d'uso attuale in attrezzature e luoghi di ristoro.

ART. 48

Zone di inedificabilità assoluta

Il Piano pone il vincolo di divieto assoluto di edificazione in talune zone del territorio in ragione del loro interesse storico, artistico, paesaggistico, di particolari situazioni morfologiche e geologiche e di vincoli posti da altre autorità sulla base di leggi vigenti. Qualsiasi intervento di modifica dell'assetto del territorio è in ogni caso da sottoporre alle autorità comunali e territoriali, competenti.

ART. 49

Zone Archeologiche - Parchi Archeologici

Sono le aree archeologiche già individuate e vincolate ai sensi della legge 1/6/39 n° 1089 .

In tali aree non sono consentite edificazioni di qualsiasi tipo e ogni intervento di modificazione dei luoghi è sottoposto al parere della Soprintendenza ai Beni CC.e AA.

Nella zona della Montagna dei Cavalli è stata individuata un'area che racchiude zone archeologiche già vincolate, nelle quali è da istituire un Parco archeologico.

Il Piano indica attorno alle aree vincolate una ampia fascia da destinare a parco, a tutela delle zone archeologica, nella quale possono prevedersi l'edificazione di antiquarium e/o di musei con le relativa struttura di supporto e aree di parcheggio.

I manufatti esistenti in tale area o nei pressi di tale area possono essere adattati a musei e/o a centri studi e ricerca nel settore dell'archeologia.

ART. 50

Zona di rispetto cimiteriale



Si tratta della zona compresa nell'intorno del cimitero entro il raggio di 200 ml. a norma del Testo Unico delle leggi sanitarie approvate con R.D 27/7/34 n° 1265, salvo deroga concessa ai sensi del medesimo Testo Unico.

In tali zone è vietata qualsiasi edificazione.

Per i fabbricati esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Eventuali sanatorie di detti manufatti possono essere concesse con le procedure previste dall'art. 338 del R.D su richiamato.

ART.51

Zone di rispetto stradale

Sono le zone vincolate ad inedificabilità assoluta latitanti le autostrade, le strade statali e quelle provinciali e comunali, con riferimento a quanto prescritto nel DM 1/4/68 n° 1404.

ART.52

Tutela dei monumenti e dei siti rilevanti

Tutti i manufatti ed i siti indicati nei capitoli III e IV della relazione di PRG e nelle tavole di Piano. P1a, P1b e P1c non possono essere modificati e/o manomesse se non dopo la redazione di progetti di restauro conservativo da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza ai Beni CCe AA.

ART. 53

Rispetto dei vincoli geologici

Tutti gli interventi sul territorio concernenti trasformazione di siti e/o edificazione, sono sottoposti a vincoli, prescrizioni e cautele segnalati nelle carte geologiche allegate al PRG.

ART.54

Discariche

Nel Piano sono indicati i siti dove possono essere accolti i rifiuti solidi urbani (provvisoriamente e in attesa della realizzazione della discarica intercomunale prevista dal Piano Regionale), i rifiuti inerti e le rottamazioni. Tali siti sono sottoposti ai vincoli e alle prescrizioni di cui alle leggi e regolamenti statali e regionali in vigore. Le aree marginali a tali siti debbono essere attrezzate a verde di alto fusto per una profondità di almeno 15 ml.

Art. 55

Zone boschive

Le zone boschive di cui alla carta dei boschi dello studio agricolo forestale allegato al PRG sono tutelati ai sensi della L.R. 78/76.

Art.56

Vincolo Panoramico

Si tratta del vincolo posto, a valle di strade per tutelare la libera di visione di panorami significativi. L'altezza di ogni costruzione a valle di tali strade non può superare la linea congiungente un punto posto a ml. 1,00 sopra il livello stradale con il fondo valle. L'Amministrazione Comunale, in taluni casi controversi, può avalersi di prove sperimentali con sagome al vero realizzate con materiali precari (legno, polisterolo ecc) dai richiedenti l'autorizzazione ad edificare

ART. 56 bis

Decoro delle facciate - Materiali da impiegare

Al fine di assicurare l'integrità dell'immagine del Centro Storico, negli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione degli immobili, nell'edilizia di sostituzione e nelle nuove costruzioni si prescrive:

- divieto d'uso di pluviali in materiale plastico se in vista, sostituendo quelli esistenti con tubi in ferro zincato, in rame e/o in ghisa, di colore adeguato ai tipi di intonaco presenti nella facciata e nell'ambiente circostante;*
- gli infissi esterni debbono essere in legno con coloriture tradizionali esistenti nell'ambiente circostante: E' sconsigliato l'uso del legno trattato con vernici trasparenti salvo casi particolari e/o in ripristino di situazione precedenti. E' escluso l'impiego di infissi metallici, di alluminio anodizzato e di plastica, salvo casi eccezionali consentiti dalla Soprintendenza ai Beni CC e AA.*
- divieto d'uso di tapparelle metalliche, di plastica o di legno;*
- è consentito l'impiego di materiale ferroso e di alluminio verniciato nelle mostre e insegne di negozi e botteghe; anche in questo caso è preferibile l'uso di materiali lignei;*
- gli intonaci esterni debbono essere preferibilmente del tipo civile o Li Vigni. Per l'impiego di intonaci preconfezionati contenenti anche materiali plastici occorrono certificazioni attestanti la loro sperimentazione per lunghi periodi di tempo;*
- le coperture a tetto dovranno essere finite con tegole tradizionali ; per l'impiego di tipi diversi e di altri materiali bisognerà di volta in volta garantire*



l'uso e la compatibilità con l'insieme delle coperture dei tessuti edilizi;

- divieto di parapetti di balconi in muratura e/o in cls tranne casi eccezionali da documentare;

- ringhiere e mensole di balconi in ferro secondo i disegni tradizionali;

- divieto di impiego di solette in c. a per i balconi.

Deroghe, in casi particolari, potranno essere concesse su conforme parere della Soprintendenza ai Beni CC.e AA.

ART. 56 ter

Vetrine, insegne, pubblicità

Nei progetti di rifacimento e risanamento delle facciate va previsto che le vetrine dei negozi vengano mantenute all'interno del tradizionale vano porta senza ampliamenti incongruenti con le bucatore delle facciate ,e siano collocate in modo da non sporgere oltre il filo del paramento esterno. Anche le insegne devono inserirsi all'interno del vano porta e non sporgere, mentre sono vietate le insegne a bandiera e su palo. Le aree affissionistiche devono essere reperite nelle misure consentite dalla legge e senza turbare l'aspetto complessivo dell'ambiente; esse devono essere inserite in un supporto, di cui l'Amministrazione curerà il tipo. Sarà severamente vietato affiggere manifesti al di fuori delle aree prestabilite e su supporti non regolamentari.

Si dovranno inoltre prevedere supporti specifici per le comunicazioni pubbliche e supporti provvisori da utilizzarsi in caso di elezioni e referendum popolari.

Vanno in ogni caso previsti il mantenimento e la valorizzazione dei tipi originali di vetrine e insegne e vietato l'uso di materiali (come ad esempio, l'alluminio

anodizzato) non compatibili con l'ambiente , l'architettura, e i colori tradizionali delle facciate e degli infissi.

CAP. III DISPOSIZIONI FINALI

Art. 57

Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

Rimangono salve le concessioni edilizie rilasciate anteriormente all'adozione del PRG, purchè i lavori siano stati iniziati entro un anno dal rilascio della concessione e portati a termine entro tre anni dal detto rilascio, a sensi del 4° comma dell'art. 4 della Legge 28/1/1977 n° 10.

Sono fatte salve, altresì, le autorizzazioni già rilasciate a sensi dell'art. 48 della legge 5/8/1978 n° 457, purchè i lavori siano stati iniziati entro sei mesi dal rilascio dell'autorizzazione e siano portati a termine entro i successivi dodici mesi .

Art.58

Misure di salvaguardia

Ai sensi della legge 3/1/1952 n° 1902 e le successive modificazioni ed integrazioni di cui alle leggi nazionali 21/2/955 n° 1357, 20/7/1959 n° 615, 5/7/1966 n° 517, 28/11/1968 n° 1187 e regionali 5/11/1973 n° 38 e 27/12/1978 n° 71, a decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG e fino alla emanazione del relativo decreto di approvazione, il Sindaco, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospende ogni detrrminazione sulle domande di concessione quando



riconosce che tali domande siano in contrasto con il Piano adottato.

A richiesta del Sindaco, e per il periodo suddetto, l'Autorità regionale ordina la sospensione dei lavori di trasformazione delle proprietà private che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del Piano.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme eventuali in contrasto con il Piano adottato, sono sospese.

Art. 59

Efficacia delle norme comunali regionali e statali

Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi avvengono, oltre che nel rispetto delle norme di attuazione, del regolamento edilizio e delle tavole di PRG e delle Prescrizioni Esecutive, anche in conformità alla legislazione urbanistica regionale e statale in quanto applicabile, ancorché non specificatamente richiamate negli articoli delle presenti norme.

Cessano definitivamente di applicarsi tutti i Piani relativi al territorio di Prizzi, vigenti alla data di approvazione del presente PRG. Restano in vigore le norme del Piano di Recupero approvato con delibera commissariale n° 2 del 15/12/1991, limitatamente alle aree interessate da tale Piano. In tali aree l'edificazione avviene anche nei lotti interclusi con l'altezza massima prevista per la zona B1 del presente PRG (11,00 ml).

Art. 60

Discordanze negli elaborati

Nel caso di discordanza negli elaborati di PRG prevalgono le indicazioni a scala più piccola.

d