



**CITTA' DI MONREALE**

**UFFICIO TECNICO  
DIVISIONE URBANISTICA**

---

**NORME DI ATTUAZIONE  
DEL PIANO REGOLATORE EDILIZIO**

# CITTA' DI MONREALE

## REGOLAMENTO EDILIZIO

adottato con delibera consiliare n. 44 del 29.2.1980 ed approvato e reso esecutivo con decreto assessoriale n. 150 del 27.5.1980.

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.R.G. approvato con D.A. n. 213 del 9.8.1980

#### ART. 1 - NORMA GENERALE

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. del territorio comunale di Monreale, le norme del regolamento edilizio vigente, sono integrate da quelle contenute negli articoli seguenti.

#### ART. 2 - DISCIPLINA URBANISTICA

Nel territorio del Comune di Monreale la disciplina urbanistica si attua attraverso le norme e prescrizioni contenute nel P.R.G. e in particolare, nei seguenti elaborati di progetto:

- n. 1 tavola a scala 1:25.000 con schema territoriale;
- n. 7 tavole a scala 2:2.000, relative al centro urbano di Monreale ed alle frazioni di San Martino delle Scale, Villa Ciambra ed Aquino;
- n. 1 tavola a scala 1:2.000, relativa alla frazione di Grisì;
- n. 1 tavola a scala 1:5.000, relativa alla frazione Pioppo;
- n. 5 tavole a scala 1:5.000, relative alle zone turistico-residenziali più 1 tavola a scala 1:10.000;
- 1 tavola riportante la legenda;
- relazione;
- norme tecniche di attuazione.

Essa si attua inoltre attraverso i Piani particolareggiati, che saranno redatti a cura dell'Amministrazione, a norma della legislazione vigente, oppure attraverso piani di lottizzazione di iniziativa privata, redatti in conformità alle disposizioni vigenti.

ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio del Comune è diviso, in conformità al D.M. 2/4/68 n. 1444, in zone territoriali omogenee, per ciascuna delle quali sono fissati, degli articoli seguenti, limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati, mentre i rapporti tra spazi destinati agli insediamenti residenziali o produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, dove non è espressamente richiesto dalle norme seguenti per le singole zone, si intendono soddisfatti delle previsioni contenute nelle tavole di progetto del P.R.G. -

ART. 4 - SUDDIVISIONE IN ZONE

Il territorio comunale, come risulta dalle tavole allegate, è suddiviso nelle seguenti zone o fasce di rispetto:

Zona A - Risanamento conservativo di tessuti antichi di alto pregio;

Zona A1-Risanamento e trasformazione nel centro abitato di particolare pregio ambientale;

Zona B1-Residenziale di ristrutturazione;

Zona B2-Completamento o di riqualificazione;

Zona C1-Residenziale di espansione (Piani PEEP);

Zona C2-Residenziale di espansione (intervento privato);

Zona D - Per l'artigianato e la piccola industria;

Zona E - Rurale;

Zona VLI- di villeggiatura ed attrezzature alberghiere;

Zona VL2-di villeggiatura ed attrezzature alberghiere;

Zona VL3-di villeggiatura.

Attrezzature per l'istruzione (SN dob., SN, campus etc.)

Attrezzature di interesse comune (ospedale, delegazioni municipali, centri di quartiere, etc.).

Verde pubblico.

Parco pubblico.

Verde attrezzato.

Zone boscate o destinate a rimboschimento.

Zone di salvaguardia umane (frane).

Fasce di rispetto cimiteriale.

Fasce di rispetto ecologico (dépuratore).

Fasce di rispetto dal bosco.

Fasce di rispetto stradale.

Fasce di rispetto da fiumi e torrenti.



ART. 5 - ZONA A

Nelle zone individuate nella planimetria con il simbolo A, sono con-  
sentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della  
L.R. 71/78.

Nelle aree libere in nessun caso la densità edilizia fondiaria mas-  
sima potrà superare i 5 mc/mq., ai sensi del punto 1) dell'art. 7  
del D.M. 2/4/68 n. 1444 e le altezze non potranno essere superio-  
ri a quelle previste dal punto 1) dell'art. 8 del decreto citato.

ART. 6 - ZONA A1

Nelle zone individuate nelle planimetrie con il simbolo A1 sono con-  
sentiti, oltre agli interventi previsti per la zona A, anche quelli di  
cui alla lettera d) dell'art. 20 della L.R. 71/78.

La densità edilizia fondiaria e le altezze sono quelle fissate per la  
zona A.

Nella zona A e A1 si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 del  
la L.R. 21/73 e dell'art. 21 della L.R. n. 71/78.

ART. 7 - ZONE B1

Nelle zone indicate con il simbolo B1 si potrà procedere alla ri-  
strutturazione del tessuto urbano mediante interventi di ristruttu-  
razione edilizia e di risanamento igienico e statico.

In case è consentita la edificazione con le seguenti prescrizioni:

a) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare i 5 mc.  
al mq., tranne nei casi previsti dall'art. 28 della L.R. 21/73 con

le modificazioni di cui all'art. 21 della L.R. 71/78;

b) le altezze massimi raggiungibili; sono quelle previste dal punto  
2 dell'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444 (altezza massima degli edi-  
fici ml 10, 50);

c) sono consentiti cortili e chiostrine;

d) sono ammesse le costruzioni continue in linea.

In dette zone si può procedere a mezzo di singole concessioni nei casi previsti dall'art. 21 della L.R. 71/78.

ART. 8 - ZONE B2

Le zone indicate con il segno grafico B2 concernono le parti di agglomerato urbano parzialmente edificate e da completare.

In esse è consentita la edificazione con le seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di densità edilizia non potrà superare i 5 mc/mq., e comunque non potrà eccedere i limiti previsti nell'ultimo comma del punto 2) dell'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444 e quelli fissati dall'art. 28 della L.R. 21/73 e dall'art. 21 della L.R. 71/78;
- b) l'altezza massima raggiungibile è quella prevista dal punto 2) dell'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444 (l'altezza massima consentita è pari ad una volta e mezzo la larghezza della strada con un massimo assoluto di ml. 19,00);
- c) sono consentiti cortili e chiostrine;
- d) è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le singole concessioni, in dette zone, possono essere autorizzate soltanto nei casi previsti dall'art. 21 della L.R. 71/78.

ART. 9 - ZONE C

Le zone indicate con il segno grafico C riguardano le parti del territorio inedificate destinate a nuovi complessi insediativi.

In esse l'attività edilizia è subordinata all'adozione di piani particolareggiati e alla preventiva approvazione dei piani di lottizzazione convenzionati. Nella redazione dei singoli piani di lottizzazione dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi pubblici di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

In dette zone le distanze minime fra i fabbricati sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 9, comma 3 del citato D.M. 2.4.68.

Gli allineamenti obbligatori sono fissati nei piani particolareggiati o nei piani di lottizzazione.

Nelle aree intercluse da edificazione esistente, o da spazi pubblici la superficie di intervento dei piani attuativi è limitata alla effettiva entità del lotto.

ART. 10 - ZONE C1

Le zone segnate con il simbolo grafico C1 concernono le parti di territorio destinato ad edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata (PEEP).

I parametri per la edificazione in tali zone saranno stabiliti dai piani attuativi (piani PEEP), con una densità edilizia fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq. -

ART. 11. - ZONE C2

Le zone segnate con il simbolo grafico C2 sono destinate alla espansione residenziale.

In esse l'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di densità edilizia territoriale non potrà superare 1,50 mc/mq., mentre quello di densità edilizia fondiaria non potrà superare 2,50 mc/mq.;
- b) gli edifici non potranno superare l'altezza di ml. 13,50 (quattro piani fuori terra) per il centro capoluogo e non potranno superare l'altezza di ml. 10,50 (tre piani fuori terra) nelle frazioni;
- c) il rapporto di copertura non superiore al 18%;
- d) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera con tinua;
- e) non possono essere ammessi cortili o chiostrine.

ART. 12 - ZONA PER L'ARTIGIANATO E LA PICCOLA INDUSTRIA

In detta zona segnata con il simbolo O sono consentiti stabilimenti di piccole industrie e laboratori artigianali.

Sono ammesse altresì costruzioni destinate ad uffici e abitazioni nella misura del 10% del volume realizzabile.

L'edificazione è subordinata all'approvazione del piano attuativo con le seguenti prescrizioni:

- 1) distanza dai confini mt. 10;
- 2) vietata la costruzione in aderenza;
- 3) densità edilizia fondiaria massima 2 mc/mq.;
- 4) altezza in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso;
- 5) distanza stradale mt. 10.

ART. 13 - ZONE VL

Le zone segnate con il simbolo grafico VL1, VL2 e VL3 riguardano le parti di territorio destinate a villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere. In esse l'attività edilizia è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati e alla approvazione dei piani di lottizzazione.

Nella redazione dei singoli piani di lottizzazione dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi pubblici di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Nella redazione dei piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi si dovranno osservare le disposizioni dettate dall'art. 15 della L.R. 71/78.

Nelle aree intercluse da edificazione esistente o da spazi pubblici, la superficie di intervento dei piani attuativi è limitata alla effettiva entità dell'area interclusa.

I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua per le zone VL1 e VL2, soltanto di tipo isolato per le zone VL3;
- 2) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq. per le zone VL1, 0,20 mc/mq. per le zone VL2, 0,10 mc/mq. per le zone VL3;
- 3) le altezze non potranno superare ml. 7,00 per le zone VL1 e VL2 e ml. 4,50 per le zone VL3;
- 4) rapporto di copertura non superiore al 10% per le zone VL1, al 6% per le zone VL2, al 4% per le zone VL3.

In dette zone per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al Comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G..

Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti

dal D.M. 2/4/68 n. 1444 e la densità edilizia fondiaria relativa al l'area ceduta, non può essere asservita.

ART. 14 - ZONE VL1 (Ex C3)

Dette zone segnate con il simbolo grafico VLI sono le parti di territorio destinate a case di villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere.

In esse la edificazione in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera conti  
nua;
- b) l'indice di densità fondiaria non può superare 0,40 mc/mq.;
- c) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml. 7,00;
- d) distanza minima dalle strade e dai confini ml. 7,50;
- e) rapporto di copertura non superiore al 10%;
- f) lotto minimo mq. 1.000.

Le aree per attrezzature turistico-alberghiere non possono superare il 10% delle zone destinate a VL1. L'altezza massima con  
sentita per tali attrezzature è di ml. 10,50.

ART. 15 - ZONE VL2

Per dette zone valgono le prescrizioni contenute nell'articolo pre  
cedente (VL1), ad eccezione dell'indice di densità edilizia fondia  
ria che non potrà superare a 0,20 mc/mq. e dal rapporto di co  
pertura che non potrà superare il 6%.

In tali zone, inoltre, il lotto minimo non può essere inferiore a mq. 2.000.

ART. 16 - ZONE VL3

In dette zone si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a) le costruzioni devono essere di tipo isolato;
- b) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,10  
mc/mq.;
- c) altezza massima ml. 4,50;
- d) distanza dai confini ml. 10 e tra fabbricati ml. 20;

e) rapporto di copertura non superiore al 4%.

ART. 17 - ZONA E

Le zone segnate con il simbolo E sono destinate agli usi agricoli. In esse sono consentite costruzioni di carattere agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri, etc.) con le seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,06 mc/mq.;
- b) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. 1/4/68 n. 1404 e i distacchi minimi dai confini mt. 10.

In dette zone è consentita, altresì, la costruzione di abitazioni con i seguenti limiti:

- a) l'indice di densità fondiaria non potrà superare 0,03 mc/mq.;
- b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt. 7,00;
- c) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. 1/4/68 n. 1404 e il distacco minimo dai confini mt. 10.

In nessun caso, però, possono sommarsi le densità previste per le attrezzature agricole e le abitazioni.

In dette zone sono, altresì, consentiti gli interventi di cui all'articolo 22 della L.R. 71/78.

ART. 18 - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE E DI INTERESSE COMUNE

Le zone indicate con particolari simboli riguardano quelle parti di territorio destinate ad attrezzature scolastiche, sociali, sportive, ricreative, etc.

In dette zone l'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni: la densità edilizia fondiaria non potrà superare i 2 mc/mq.. Per quanto riguarda gli altri parametri si fa rinvio alle norme speciali vigenti per i vari interventi.

ART. 19 - VERDE ATTREZZATO

Le zone indicate con il particolare simbolo di verde attrezzato riguardano quelle parti del territorio destinate a nuove attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Esse sono soggette a piani particolareggiati o di lottizzazione

estesi alla intera zona, con un indice di fabbricabilità di 0,05 mc. al mq.. Le costruzioni devono essere di tipo isolato; non possono comprendere più di un piano e non superare l'altezza massima di mt.4,00.

ART. 20 - VERDE PUBBLICO O PARCO PUBBLICO

Nelle zone destinate a verde pubblico o a parco cittadino è vietata qualsiasi costruzione od eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini o di costruzioni necessarie al ricovero di impianti ed attrezzi per la loro manutenzione.

In ogni caso l'indice di fabbricabilità è di 0,01 mc/mq. e le costruzioni, ad un piano, non possono superare l'altezza massima di 4mt.

ART. 21 - ZONE DI SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO

Nelle zone di salvaguardia umana (frane) e nelle zone boschive, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale ed ecologico (depuratore), si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, fatte salve le prescrizioni poste dall'Ufficio del Genio civile. Alle zone F; suscettibili di edificazioni, si applica la normativa del verde agricolo - Zone "E".

Nelle fasce di rispetto del bosco, delle strade e dei fiumi non è ammessa alcuna edificabilità, ma le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite.

ART. 22 - DISTANZE DA ALCUNE STRADE

Al di fuori degli insediamenti edilizi (centro abitato, zone di esposizione, zone di villeggiatura, insediamenti produttivi) vanno rispettati i limiti previsti dal D.M. 1/4/1968. All'interno di essi invece vanno rispettati i limiti di cui al D.M. 2.4.68 n.1444.