



# ERICE

## *Città di Pace e per la Scienza*

VI° SETTORE - GESTIONE DEL TERRITORIO

Viale Crocci, n.1 c/da Rigaletta 91016 ERICE

PEC: [protocollo@pec.comune.ericetp.it](mailto:protocollo@pec.comune.ericetp.it)

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 28 del 24/02/2020**

(3° comma art.30 D.P.R. n.380/01)

#### **IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE**

- Vista la domanda pervenuta con PEC: [dre\\_sicilia@pce-agenziademanio.it](mailto:dre_sicilia@pce-agenziademanio.it) in data 12/02/2020 ed assunta al prot.6282 a firma del Direttore Regionale dell'**Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia Servizi Territoriali Palermo 3**, dott. Vittorio Vannini, tendente ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica relativamente alle aree distinte al Catasto Terreni di Erice al **foglio 154 particelle 838, 839, 840, 841 e 842**, da rilasciare esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'allegato B al D.P.R. 26/10/1972 n° 642 e da diritti di segreteria ai sensi della L. 08/06/1952 n° 604 e s.m.i.;
- Visto il Piano Regolatore Generale, le Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio, approvato con Decreto A.R.T.A n.44/DRU del 26/01/2001 notificato all'Amministrazione Comunale in data 02/02/2001 e stesura definitiva, delle prescrizioni, approvata il 01/12/2003;
- Vista la Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 27/03/2008 di aggiornamento dello Studio Agricolo Forestale in Variante al P.R.G., integrata con Delibera C.C. n.72 del 28/05/2009 ed approvata con Decreto A.R.T.A. - D.D.G. n.213/DRU del 20/09/2012;
- Vista la Delibera del Consiglio Comunale n.19 del 08/02/2013 di Adozione della Variante al P.R.G. della Zona Franca Urbana (Z.F.U.) approvata con D.D.G. n.95 del 22/04/2015 della Regione Siciliana, pubblicato nella G.U.R.S. n.21 del 22/05/2015;
- Vista la delibera del Commissario ad Acta, in sostituzione del Consiglio Comunale n. 117 del 04/10/2019 con la quale è stato adottato la Variante generale al Piano Regolatore alla luce delle linee guida del P.T.P.R., del P.T.P. ambito 1, di tutti gli strumenti sovracomunali e programmi complessi e di iniziativa comunitaria;
- Visto che la citata deliberazione del Commissario ad Acta n. 117/2019 prevede che **restano salve le previsioni dell'ambito territoriale relative alla Zona Franca Urbana oggetto di specifica variante urbanistica** approvata con D.D.G. n. 95/2015;
- Visto il Piano Territoriale Paesistico Ambito 2 e 3, adottato con D.A. 6683 del 29/12/2016, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Erice in data 07/03/2017, nonché, successivo D.A. n.2694 del 15/06/2017, ripubblicato in data 05/07/2017 di rettifica all'adozione del PTP, ricadente nella provincia di Trapani, da parte dell'Assessorato Regionale Beni Culturali e Ambientali e P.I.;
- Vista la sentenza TAR Sicilia Palermo n.1216/2018 Reg.Prov.Coll. e n.947/2017 Reg.Ric. del 23/11/2017, pubblicata sul sito Istituzionale della Giustizia Amministrativa il 30/05/2018, con la quale il TAR annulla gli atti impugnati, ovvero D.A. n.6683 del 29/12/2016 e D.A. n.2694 del 15/06/2017 relativi al Piano Territoriale Paesistico Ambito 2 e 3 dell'Ass. Regionale Beni Culturali e Ambientali e P.I.;
- Vista la sentenza TAR Sicilia Palermo (Sezione Prima) n.1273/2018 Reg.Prov.Coll. e n.1911/2017 Reg.Ric. del 06/12/2017, pubblicata sul sito Istituzionale della Giustizia Amministrativa il 04/06/2018, con la quale il TAR annulla gli atti impugnati, ovvero D.A. n.6683 del 29/12/2016 e D.A. n.2694 del 15/06/2017 relativi al Piano Territoriale Paesistico Ambito 2 e 3 dell'Ass. Regionale Beni Culturali e Ambientali e P.I.;

- Vista l'Ordinanza del Consiglio di Giustizia Amministrativa n.483/2018 Reg.Prov.Cau e n.522/2018 Reg. Ric. del 24/07/2018, pubblicata il 25/07/2018, con la quale il CGA ha accolto la domanda cautelare ai soli fini della sollecita trattazione della causa in sede di merito, rinviando per l'udienza del 06/02/2019, non producendo effetti sulla sentenza del TAR che ha annullato gli atti impugnati;
- Vista la nota prot.5918 del 11/12/2018 della Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Trapani, assunta al prot.50779 del 12/12/2018 di questa A.C., con la quale in riscontro alla nota data 30/11/2018 prot.21/18 del Tavolo Permanente Professioni Tecniche di Trapani avente per oggetto: "*Criticità dei pareri su progettazioni ricadenti nel PTP Ambiti 2 e 3 ricadenti nel territorio della Provincia di Trapani.*", la stessa Soprintendenza, sentito il Dipartimento regionale BB.CC.AA., chiarisce che: "*... a meno di diversa decisione del CGA cui è stato presentato tramite l'Avvocatura dello stato di Palermo istanza cautelare volta a sospendere l'esecutività di dette sentenze, allo stato il piano paesaggistico in argomento vige su tutto il territorio provinciale ad esclusione dei territori di Petrosino e Calatafimi-Segesta.*";
- Visto il 3° comma dell'art.30 del D.P.R. n. 380/2001;
- Visto l'art. 2 della L.R. n. 23/98 e l'art. 107 del D.Lgs. n.267/2000;
- Visto il D.Lgs. n.82/2005 - Codice dell'amministrazione digitale e ss.mm.ii.;
- Visto il D.P.R. 26/10/1972 n° 642;
- Vista la Legge 08/06/1952 n° 604 e s.m.i.;
- Visti gli atti d'Ufficio;

#### **CERTIFICA**

che i lotti di terreno siti in questo Comune in località San Giuliano, identificati nel N.C.T. di Erice **foglio di mappa n.154 particelle 838, 839, 840, 841 e 842**, sotto il profilo urbanistico:

#### ➤ **NELLA VARIANTE AL P.R.G. RELATIVA ALLA ZONA FRANCA URBANA**

##### ❖ **La particella 838 ricade:**

##### **a) In parte nella Sottozona T1 - Aree per attività produttive turistico-alberghiere**

1. – La sottozona T1 comprende parti del territorio comunale all'interno della Z.F.U. destinate agli insediamenti per attività produttive di carattere turistico-ricettivo, esistenti o di progetto.
2. – Nella sottozona T1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - strutture ricettive dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità di cui all'art. 3 della L.R. 6 aprile 1996 n. 27 e s.m.i., limitatamente ad: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico alberghiere;
  - edifici per attività complementari all'attività turistico ricettiva (ristoranti, bar, discoteche, pubblici esercizi, sale per congressi, mostre, fiere ecc.), sempre che siano connessi all'esercizio dell'attività alberghiera;
  - attrezzature sportive e per il tempo libero al coperto (piscine, centro salute, gioco bimbi, tennis, pallavolo, pallacanestro, squash, calcetto, etc.) ed all'aperto (piscina scoperta, tennis, pallavolo, pallacanestro, calcetto, etc), sempre che siano connessi all'esercizio dell'attività alberghiera;
  - servizi complementari (sportelli postali, telefonici, bancari, centro medico pronto soccorso, ecc.) connessi all'esercizio dell'attività alberghiera.

Sono comunque consentite tutte le tipologie ricettive previste dalla legislazione nazionale sul turismo.

3. - Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla predisposizione di appositi Piani Attuativi di iniziativa pubblica che privata (Piani di lottizzazione anche per complessi autonomi in ambito chiuso), comparto di attuazione, esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G. (Z.F.U.), secondo i seguenti indici e parametri:

##### **3.a (T1a) - Attrezzature alberghiere previste in ambito urbano (Z.F.U.)**

- Lotto minimo: l'intera area così come individuata dal P.R.G.;
- Modalità di intervento: Piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, P.L. in ambito chiuso di iniziativa

privata, comparto di attuazione;

- Densità edilizia territoriale (Det): 2,50 mc/mq;
- Altezza massima consentita m. 12,50;
- Numero di piani fuori terra 4 (quattro);
- Rapporto di copertura massimo consentito il 50% della superficie fondiaria disponibile;
- Parcheggi: 1/10 del volume + (45 mq per 200 mq. di Su);
- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:
  - minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o Minima dal confine DP: m. 5,00 o in aderenza;
  - Minima dalla strada:
    - a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;
    - b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.
- Verde attrezzato: mq. 9,00 metri quadri / utente;

**Le attrezzature alberghiere previste in ambito urbano si condividono ad esclusione di quelle di nuova previsione che ricadono all'interno della fascia dei 150 mt dalla battigia, mentre per quelle che ricadono all'interno della fascia dei 500 mt. Dalla battigia, l'indice di fabbricabilità deve essere di 0,75 mc/mq. così come dettato dalla lettera b) dell'art.15 della L.R. 78/76, oltre che dalle norme dettate dalla zona omogenea in cui gli stessi ricadono.**

**La particella 726, ricade all'interno della fascia dei 500 mt. dalla battigia per cui l'indice di Densità edilizia territoriale è di 0,75 mc/mq.**

**b) Inoltre, la particella 838 in parte ricade all'interno della fascia di inedificabilità dei 150 metri dalla battigia**

Nella Variante al P.R.G per la Z.F.U., detta fascia è denominata come **Zona Ecologica FC-1 ed FC-2 (Fascia costiera)**

In particolare la particella ricade nella zona ecologica indicata come fascia costiera con sigla FC-1, ove resta consentito il mantenimento dell'esistente sempre che regolarmente assentito.

Sono accolte tutte le destinazioni legate esclusivamente alla diretta fruizione del mare.

**c) la particella 838 in parte è destinata a "Piazza del Mare" all'interno della Norma disegnata 5.1 "Porta San Giuliano di cui all'art. Art.61 della N.T.A., per come appresso specificato:**

**Norma disegnata 5.1:**

*Porta San Giuliano*

La norma disegnata "Porta San Giuliano" prevede la creazione di infrastrutture per il turismo e di servizio per la città in località San Giuliano e San Cusumano, la rivisitazione del sistema di viabilità urbana, la previsione di aree per attività commerciali per medie strutture di vendita, la previsione di attrezzature alberghiere ed attività complementari al turismo, nonché servizi per l'Università e attività terziarie.

Come riportato al precedente art. 59 la norma disegnata 5.1 "Porta San Giuliano" comprende n° 3 interventi:

- 5.1.1 - La Piazza del Mare e l'asse attrezzato di Via Teocrito;
- 5.1.2 - Rimodulazione viabilità;
- 5.1.3 - Previsioni di aree commerciali;

**Intervento 5.1.1 - La Piazza del Mare e l'asse attrezzato di Via Teocrito**

L'intervento prevede la realizzazione di alcuni interventi individuati in tre comparti di attuazione:

- 1) Piazza del mare – asse attrezzato Via Teocrito;
- 2) Servizi per l'Università;
- 3) Attrezzature Alberghiere

Il Comparto n° 1 "Piazza del mare – asse attrezzato Via Teocrito" prevede:

La realizzazione della "Piazza del Mare", vera e propria porta di accesso ad Ovest al quartiere di San Giuliano, con ampie zone destinate a verde, aree per l'allocazione di servizi per la balneazione;

**Il tratto adiacente al lungomare deve essere preservato, per una fascia di almeno ml. 25, e mantenuto quale ambiente naturale che possa rappresentare un rifugio per le specie vegetali e animali degli ambienti psammofili.**

- La previsione di un intervento di ristrutturazione urbanistica con la creazione dell'asse attrezzato che collega la "Porta San Giuliano" (Piazza del mare) e la Piazza Pagoto, nel cuore del quartiere di San Giuliano, nonché la sistemazione dello spazio circostante;
- Sull'asse attrezzato è prevista la sistemazione a parco dei lotti attualmente destinati ad attività produttive obsolete (segherie, officine, ingrossi di bibite, etc.) da riconvertire con coinvolgimento dei privati per la riconversione degli immobili con destinazione turistico ricettiva (alberghi, ristoranti, pizzerie).

**Strumento di attuazione:**

- # Comparto n. 1 - Piazza del mare – asse attrezzato Via Teocrito:  
Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o pubblico-privata, Piani di lottizzazione, esteso all'intero comparto di attuazione (art. 7 delle presenti norme). Soggetti attuatori pubblici e/o pubblico privati.

**d) La particella 838 ricade: in minima parte in viabilità esistente Via Nicolò Rodolico**

- ❖ **La particella 840 ricade: in viabilità esistente Via dell'Università**
- ❖ **La particella 841 ricade: in viabilità esistente Via Nicolò Rodolico**
- ❖ **La particella 842 ricade:**
  - a) **In minima parte ricade in viabilità esistente Via Giuseppe Garraffa e in minima parte viabilità di progetto di progetto**
  - b) **In parte ricade in zona destinata a Perccheggio Pubblico;**
  - c) **In parte ricade nella Sottozona D4.**

Attività Artigianali e/o Commerciali adiacenti aree cimiteriali

1 - La sottozona D4 comprende le aree destinate ad attività artigianali e/o commerciali legate a funzioni di supporto dell'area cimiteriale (negozi al dettaglio, chioschi vendita fiori, negozi articoli funerari, esposizioni prodotti artigianali a servizio del cimitero, etc.).

2 - Le previsioni della variante al P.R.G. (Z.F.U.) si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto (ID) esteso all'intera area per come individuata nel P.R.G. secondo le prescrizioni contenute negli articoli delle presenti norme allo Schema Guida n° 3 – Norma disegnata n° 3.1.5 "Testata Università".

3 - Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite. Allo scopo di consentire la schermatura visiva possono essere usate le specie vegetali quali ad esempio Lagunarie, Pittospero, Tamerici.

**Le superiori lett. a), b) e c) fanno parte dello schema guida n. 3**

**Art. 60**

**Norma disegnata 3.1: La litoranea**

.....

### **Intervento: 3.1.5 TESTATA UNIVERSITA'" (fascia di rispetto cimiteriale)**

L'intervento prevede la definizione della normativa urbanistica da applicare a seguito della riduzione della fascia di rispetto a mt. 50 dal Cimitero del Comune di Trapani.

Nella fascia liberata dal vincolo (da mt. 50 a mt. 100) dal Cimitero si prevedono:

- la localizzazione di attività artigianali e/o commerciali legate a funzioni di supporto dell'area cimiteriale (negozi al dettaglio, chioschi vendita fiori, negozi articoli funerari, esposizioni prodotti artigianali a servizio del cimitero, etc.);

.....

Nella fascia dei mt. 50 dal Cimitero di Trapani, rimasta vincolata, in armonia con quanto previsto dalla norma specifica, si prevede:

- la realizzazione del prolungamento della strada esistente adiacente al lato est del cimitero fino alla via dei pescatori creando un viale alberato;
- la realizzazione di un parcheggio a partire dalla via dei pescatori adiacente alle aree artigianali/commerciali;

.....

#### **Destinazione d'uso:**

# AREA complessiva intervento mq. 89.549

1) Comparto di Attuazione - Aree artigianali/commerciali

# Aree artigianali e/o commerciali (D4): C1 mq. 9.311,88

- Chioschi previsti n. 5; - Superficie coperta mq. 200 cadauno

- Altezza massima m. 7,50 - Numero elevazioni fuori terra 2

- cubatura mc. 700 cadauno; - cubatura complessiva mc. 3.500

# Parcheggio pubblico alberato: mq. 8.891,51;

# Nuova strada alberata: - lunghezza ml. 300,00 - Larghezza ml. 16,00

(prolungamento del congiungimento tra la Via Dante Alighieri e la Via dei Pescatori adiacente al Cimitero lato Est)

#### **Strumento di attuazione:**

# Comparto 1) Aree artigianali/commerciali

(Aree artigianali e/o commerciali (D4), Parcheggio pubblico alberato, Nuova strada alberata)

Piano attuativo di iniziativa pubbliche e/o privata (Piano di Lottizzazione), comparto di attuazione esteso all'intera area delimitata nelle tavole di progetto Tav. 3.1 e Tav. 3.3, secondo quanto previsto all'art. 58 delle presenti norme.

La realizzazione dell'intervento è subordinato al parere della Commissione permanente dei Cimiteri, ai sensi dell'art. 28 della Legge 1/8/2002, per la realizzazione del parcheggio e della strada.

#### **d) In parte ricade in zona: in area destinata a "Piazza" (Piazza dell'Università)**

#### **e) In parte ricade in zona:**

**F1 – SU – Servizi per l'Università:** ci si riferisce a quanto previsto nello schema guida n° 5 – norma disegnata 5.1 "Porta San Giuliano" nel quale è contenuto un intervento che prevede la realizzazione di servizi per la locale Università attraverso la realizzazione un Campus con all'interno (case per studenti, mensa, biblioteca, palestra, copisteria, segreteria, libreria, bar, auditorium, etc.) e la piazza dell'Università.

#### **Art.61**

#### **Norma disegnata 5.1:**

*Porta San Giuliano*

La norma disegnata "Porta San Giuliano" prevede la creazione di infrastrutture per il turismo e di servizio per la città in località San Giuliano e San Cusumano, la rivisitazione del sistema di viabilità urbana, la

previsione di aree per attività commerciali per medie strutture di vendita, la previsione di attrezzature alberghiere ed attività complementari al turismo, nonché servizi per l'Università e attività terziarie. Come riportato al precedente art. 59 la norma disegnata 5.1 "Porta San Giuliano" comprende n° 3 interventi:

5.1.1 - La Piazza del Mare e l'asse attrezzato di Via Teocrito;

5.1.2 - Rimodulazione viabilità;

5.1.3 - Previsioni di aree commerciali;

(.....)

Il Comparto n° 2 "Servizi per l'Università" prevede:

- La realizzazione previsione di servizi per la locale Università attraverso la realizzazione un Campus universitario con all'interno (case per studenti, mensa, biblioteca, palestra, copisteria, segreteria, libreria, bar, auditorium, etc.) e la piazza dell'Università;

**Il comparto Servizi all'Università è ammesso nei limiti della densità di 0,75 mc/mq.**

**Per alcuni interventi pubblici si può fare ricorso alla deroga di cui all'art. 16 della L.R.78/76.**

(.....)

2) Comparto: Servizi per l'Università

# AREA complessiva comparto mq. 27.526,00

# Parcheggi pubblici:

# Verde privato ad uso pubblico

# Piazza dell'Università:

# Nuova viabilità

# Edifici Campus, case studenti, etc.

(altezza max 16,50 ml. - n. piani 5 - Piani Terra: Porticati, negozi, librerie, copisterie, etc.)

# Edifici Mensa, biblioteca, etc. (altezza max 4,00 ml. - n. piani 1)

**Il comparto Servizi all'Università è ammesso nei limiti della densità di 0,75 mc/mq.**

**Per alcuni interventi pubblici si può fare ricorso alla deroga di cui all'art. 16 della L.R. 78/76**

(.....)

**Strumento di attuazione:**

(.....)

# Comparto n. 2 - Servizi per l'Università:

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o pubblico-privata, esteso all'intero comparto di attuazione (art. 7 delle presenti norme)

Soggetti attuatori pubblici e/o pubblico privati

**f) In minima parte ricade in area destinata:**

**Sottozona B2.** Densità edilizia fondiaria 3,00 mc/mq

1 – Nella sottozona edificata e/o parzialmente edificata B2 è definito un rapporto tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune (Def), di 3,00 mc/mq.

2 - Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B2 sono le stesse della zona omogenea B1 delle presenti norme.

3 – Sono ammessi tutti gli interventi definiti dell'art. 20 lettera a), b), c) e d), della L.R.n.71/78 (Ordinaria Manutenzione, Straordinaria manutenzione e Restauro e Risanamento Conservativo, ristrutturazione edilizia), nonché ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione della stessa sagoma e volume.

4 – L'edificazione è permessa a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.71/78.

5 - In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art.7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni.

7 - Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile.

8 - Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree non edificate l'attività edilizia delle sottozone B2 è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni, o all'approvazione dei comparti di lottizzazione definiti dalle presenti Norme al precedente art. 7, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

9 – Nella sottozona B2 devono essere rispettate le seguenti norme:

- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:
  - minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata
  - Minima dal confine DP: m. 5,00 od a confine. è inoltre consentita la costruzione in aderenza;
  - Minima dalla strada:
    - a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;
    - b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.
- Altezza massima consentita m. 10,50;
- Numero di piani fuori terra 3 (tre);
- Rapporto di copertura massimo consentito il 70% della superficie fondiaria disponibile;
- Parcheggi 1/10 della volumetria esistente;
- Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona B2 diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme;
- La dotazione minima di Verde d'uso privato pertinenziale ( $V_{per}$ ) espresso in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria ( $S_f$ ) di riferimento ed in funzione della singola sottozona B2 è pari al 20% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzata per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);
- Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse ovvero l'indice di visuale libera ( $V_l$ ) è fissato in 0,5 mq/mq;
- Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite.

10 – Nelle zone B2, nel caso di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, come definiti dalle presenti norme, da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica delle

destinazioni d'uso, ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita in lotti di superficie superiore a 200 metri quadri con la massima Densità edilizia fondiaria (Def) pari a 3,5 mc/mq., altezza massima di m. 13,50 e numero di piani fuori terra 4 (quattro).

In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme, e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozona "T1a" e "T3a".

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

11 - Nelle zone B2, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree confinanti e/o contigue a destinazione pubblica con vincolo preordinato all'esproprio, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà. In tal caso l'eventuale eccedenza rispetto all'altezza massima consentita non può superare il 20%. In compensazione, la parte dell'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune previo atto di convenzione, da sottoscrivere al momento del rilascio della Concessione edilizia.

12 - Nelle zone B2, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree individuate dal P.R.G. (Z.F.U.) a "verde privato", qualora nell'area di proprietà vengano eseguiti interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, l'area a "verde privato" può essere utilizzata come pertinenza di attività complementari al turismo ove possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebi mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari.

❖ **La particella 839 ricade:**

**a) in minima parte viabilità esistente (Via Nicolò Rodolico) e in minima parte viabilità di progetto di progetto**

**b) In parte nella Sottozona T1 - Aree per attività produttive turistico-alberghiere**

1. – La sottozona T1 comprende parti del territorio comunale all'interno della Z.F.U. destinate agli insediamenti per attività produttive di carattere turistico-ricettivo, esistenti o di progetto.

2. – Nella sottozona T1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- strutture ricettive dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità di cui all'art. 3 della L.R. 6 aprile 1996 n. 27 e s.m.i., limitatamente ad: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico alberghiere;
- edifici per attività complementari all'attività turistico ricettiva (ristoranti, bar, discoteche, pubblici esercizi, sale per congressi, mostre, fiere ecc.), sempre che siano connessi all'esercizio dell'attività alberghiera;
- attrezzature sportive e per il tempo libero al coperto (piscine, centro salute, gioco bimbi, tennis, pallavolo, pallacanestro, squash, calcetto, etc.) ed all'aperto (piscina scoperta, tennis, pallavolo, pallacanestro, calcetto, etc), sempre che siano connessi all'esercizio dell'attività alberghiera;
- servizi complementari (sportelli postali, telefonici, bancari, centro medico pronto soccorso, ecc.) connessi all'esercizio dell'attività alberghiera.

Sono comunque consentite tutte le tipologie ricettive previste dalla legislazione nazionale sul turismo.

3. - Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla predisposizione di appositi Piani Attuativi di iniziativa pubblica che privata (Piani di lottizzazione anche per complessi autonomi in ambito chiuso), comparto di attuazione, esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G. (Z.F.U.), secondo i seguenti indici e parametri:

**3.a (T1a) - Attrezzature alberghiere previste in ambito urbano (Z.F.U.)**

- Lotto minimo: l'intera area così come individuata dal P.R.G.;
- Modalità di intervento: Piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, P.L. in ambito chiuso di iniziativa

privata, comparto di attuazione;

- Densità edilizia territoriale (Det): 2,50 mc/mq;
- Altezza massima consentita m. 12,50;
- Numero di piani fuori terra 4 (quattro);
- Rapporto di copertura massimo consentito il 50% della superficie fondiaria disponibile;
- Parcheggi: 1/10 del volume + (45 mq per 200 mq. di Su);
- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:
  - minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o Minima dal confine DP: m. 5,00 o in aderenza;
  - Minima dalla strada:
    - a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;
    - b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.
- Verde attrezzato: mq. 9,00 metri quadri / utente;

**Le attrezzature alberghiere previste in ambito urbano si condividono ad esclusione di quelle di nuova previsione che ricadono all'interno della fascia dei 150 mt dalla battigia, mentre per quelle che ricadono all'interno della fascia dei 500 mt. Dalla battigia, l'indice di fabbricabilità deve essere di 0,75 mc/mq. così come dettato dalla lettera b) dell'art.15 della L.R. 78/76, oltre che dalle norme dettate dalla zona omogenea in cui gli stessi ricadono.**

**La particella 726, ricade all'interno della fascia dei 500 mt. dalla battigia per cui l'indice di Densità edilizia territoriale è di 0,75 mc/mq.**

**Le superiori lett. a) e b) fanno parte dello schema guida n. 3**

#### **Art.61**

#### **Norma disegnata 5.1:**

##### *Porta San Giuliano*

La norma disegnata "Porta San Giuliano" prevede la creazione di infrastrutture per il turismo e di servizio per la città in località San Giuliano e San Cusumano, la rivisitazione del sistema di viabilità urbana, la previsione di aree per attività commerciali per medie strutture di vendita, la previsione di attrezzature alberghiere ed attività complementari al turismo, nonché servizi per l'Università e attività terziarie.

Come riportato al precedente art. 59 la norma disegnata 5.1 "Porta San Giuliano" comprende n° 3 interventi:

#### **Intervento 5.1.1 - La Piazza del Mare e l'asse attrezzato di Via Teocrito**

5.1.1 - La Piazza del Mare e l'asse attrezzato di Via Teocrito;

5.1.2 - Rimodulazione viabilità;

5.1.3 - Previsioni di aree commerciali;

(.....)

*Il Comparto n° 1 "Piazza del mare – asse attrezzato Via Teocrito" prevede:*

- La realizzazione della "Piazza del Mare", vera e propria porta di accesso ad Ovest al quartiere di San Giuliano, con ampie zone destinate a verde, aree per l'allocazione di servizi per la balneazione; Il tratto adiacente al lungomare deve essere preservato, per una fascia di almeno ml. 25, e mantenuto quale ambiente naturale che possa rappresentare un rifugio per le specie vegetali e animali degli ambienti psammofili.
- La previsione di un intervento di ristrutturazione urbanistica con la creazione dell'asse attrezzato che collega la "Porta San Giuliano" (Piazza del mare) e la Piazza Pagoto, nel cuore del quartiere di San Giuliano, nonché la sistemazione dello spazio circostante;

- Sull'asse attrezzato è prevista la sistemazione a parco dei lotti attualmente destinati ad attività produttive obsolete (segherie, officine, ingrossi di bibite, etc.) da riconvertire con coinvolgimento dei privati per la riconversione degli immobili con destinazione turistico ricettiva (alberghi, ristoranti, pizzerie).

#### **Strumento di attuazione:**

- # Comparto n. 1 - Piazza del mare – asse attrezzato Via Teocrito:  
Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o pubblico-privata, Piani di lottizzazione, esteso all'intero comparto di attuazione (art. 7 delle presenti norme). Soggetti attuatori pubblici e/o pubblico privati.

#### **➤ NEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITI 2 e 3:**

##### **❖ Le particelle 838, 839, 840, 841, e 842 in gran parte, ricadono in area individuata con il simbolo PL1 Paesaggio locale 1 - "Trapani e Paceco" ed in particolare all'interno del "Contesto paesaggistico – Titolo III, Paesaggi Locali delle N.d.A. denominato: 1b. Paesaggi urbanizzati**

(a monte della litoranea di Trapani S.P.77, di pertinenza delle aree portuali e alle pendici di monte San Giuliano)

##### **Livello di Tutela 1**

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- conservazione del tessuto urbano, recupero del patrimonio edilizio di pregio;
- recupero paesaggistico-ambientale ed eliminazione dei detrattori;
- conservazione dei margini dell'abitato;
- recupero paesaggistico, riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree di espansione mediante interventi di razionalizzazione degli spazi con il necessario inserimento di aree a verde e strade alberate, riqualificazione edilizia con particolare attenzione all'utilizzo delle tecniche e materiali tradizionali dei rivestimenti delle cortine architettoniche;
- riutilizzazione e rifunzionalizzazione delle aree abbandonate o dismesse al fine di limitare il consumo del suolo e riqualificare parti di città in declino;
- valorizzazione dei rapporti di margine centro-contesto paesistico;
- riqualificazione dell'area industriale e delle relative zone di stoccaggio, attraverso interventi di mitigazione paesaggistica, di risanamento ambientale, di progettazione architettonica qualificata;
- mantenimento delle aree agricole periurbane, delle colture tradizionali e loro valorizzazione in termini ambientali e di fruizione;
- recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici e creazione di itinerari e percorsi sentieristici (anche ciclabili) ai fini dello sviluppo turistico;
- definizione delle aree di pertinenza morfologica individuate opportunamente intorno agli organismi edilizi, nelle quali dettare speciali disposizioni per la qualità degli interventi di recupero e trasformazione, in coerenza con l'identità della preesistenza architettonica.

#### **➤ NEL REGIME VINCOLISTICO**

##### **❖ Le particelle 838, 839, 840, 841 e 842, ricadono:**

- in area a **vincolo sismico** di 2<sup>a</sup> categoria.
- In fascia di m 300 dalla linea della battigia, sottoposta a **Interesse Paesaggistico**, ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004 (ex Legge Galasso n.431/85).

Inoltre, Le particelle 838 e 840, ricadono:

- in parte in area tutelata a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);

Sono fatte salve:

- Le applicazioni del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n.285/92 e s.m.i.), nonché, le prescrizioni derivanti dall'eventuale prospicenza delle particelle su Regie Trazzere Demaniali e su Strade Pubbliche (fasce di rispetto).

Inoltre, ai sensi dell'art.30, comma 3, del DPR n.380/01, **il presente certificato ha validità un anno dalla data di rilascio se, nel frattempo, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.**

IL RESPONSABILE DEL VI° SETTORE  
**Arch. Francesco Tranchida/ArubaPEC S.p.a.**