



REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

Repubblica Italiana



IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO 1

AL D.D.G. N. 121 DEL 07 MAG. 2013

IL DIRIGENTE DELL'U.O. 3.1

(Domenica Gambino)

Regione Siciliana
ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE
DIPARTIMENTO DELL'URBANISTICA
SERVIZIO 3

UNITA' OPERATIVA 3.1 - AFFARI URBANISTICI DELLA PROVINCIA DI MESSINA

OGGETTO:

**COMUNE di SANT'ALESSIO SICULO - L.R.N.71/78 -
Modifiche apportate al Regolamento Edilizio ed
alle Norme di Attuazione che costituiscono variante al P.R.G. vigente
adottata con deliberazione di C.C.n. 03 del 01/02/2012**

L'UNITA' OPERATIVA 3.1 DEL SERVIZIO 3 -

PARERE N. 02 DEL 17/01/2013

PREMESSA

Il Comune di Sant'Alessio Siculo risulta attualmente dotato di P.R.G. approvato contestualmente al Regolamento Edilizio ed alla Norme di Attuazione con D.Dir.n.784 del 07/09/2007.

Con foglio prot.n.3121 del 28/05/2012 (prot.ARTA n.12518 del 07/06/2012) il Comune ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi alla variante costituita dalle modifiche al Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, adottata dal C.C. con delibera n.3 del 01/02/2012.

Con successivi fogli prot.n.5541 del 11/09/12 e prot.n.7015 del 08/11/2012 (prot.ARTA n.19272 del 20/09/2012 e prot.ARTA 23610 del 14/11/2012) il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune, ha provveduto a trasmettere l'integrazione richiesta con nota assessoriale prot.n.14340 del 02/07/2012.

Da quanto trasmesso si rileva preliminarmente che, a monte di detta variante è l'atto n.30 del 19/09/2011 con il quale il Consiglio Comunale, approvava le modifiche al Regolamento Edilizio e alle Norme di Attuazione esitate dalla Commissione consiliare "statuti e regolamenti", senza che di fatto l'ufficio tecnico, si fosse mai espresso su ogni modifica apportata dalla stessa commissione. Il mancato parere tecnico sull'intero corpo di modifiche al R.E. e N. di A., sulle quali il Responsabile dell'Ufficio tecnico aveva già dato parere favorevole, introdotte dalla Commissione sopracitata, è stato causa di illeggittimità e pertanto in via di autotutela, si è ritenuto di dover procedere all'annullamento della sopracitata delibera di adozione n.30/2011 e risottoporre al Consiglio Comunale la proposta di modifica di variante normativa in seguito all'acquisizione del parere tecnico avvenuto con nota prot.n. 362 del 24/01/2012 espresso sulle modifiche esitate in commissione.

Per dette motivazioni, la variante normativa sottoposta all'attenzione di questo Ufficio per la relativa approvazione, è stata riproposta al Consiglio Comunale ed adottata con atto deliberativo n.3 del 01/02/2012 avente come oggetto: Annullamento delibera di C.C.n.30 del 19.09.2011. Riproposizione proposta avente ad oggetto : "Approvazione modifiche al Regolamento edilizio e norme di attuazione".

Dette modifiche apportate attraverso l'introduzione di aggiunte e precisazioni in taluni articoli del Regolamento Edilizio e delle Norme di

Attuazione, scaturiscono, dalla necessità di eliminare le incongruenze e precisare il dettato di alcuni articoli già contenuti nelle vecchie norme per rendere lo strumento urbanistico vigente più funzionale ed aderente alle nuove esigenze manifestatesi nella dinamica dello sviluppo del territorio comunale.

VISTO

- il vigente Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione approvati unitamente al PRG, con D.Dir.n.784 del 07/09/2007;
- l'atto deliberativo del Consiglio Comunale n.3 del 01/02/2012 con il quale lo stesso consesso ha deliberato la modifica degli artt.6),9),10), 13),14), 32), 33), 39), 40), 41), 45), 45.1), 48.1), 48.2), 50), 52), 53), 55), 56) e l'integrazione degli artt.50 bis) e 87) del Regolamento Edilizio e la modifica degli artt. 2),3),9),19),20),21),22),23),36),41),46) delle Norme di Attuazione;
- gli atti di pubblicazione ex art.3 L.R.n.71/78;
 - avviso pubblicato all'Albo Pretorio;
 - manifesto murale;
 - G.U.R.S.n.8 del 24/02/2012;
 - stralcio del quotidiano "la Repubblica" del 24/02/2012;
- MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO
 - la modifica dell'art.6)consente la rimodulazione delle competenze della Commissione Edilizia, individuando, con migliore esemplificazione, gli interventi edilizi ed urbanistici sui quali la stessa potrà esprimersi in ordine sulla qualità architettonica ed urbanistica;
 - la modifica dell'art.9)e 10), introduce nuove opere soggette a concessione edilizia e stabilisce condizioni più restrittive agli interventi soggetti ad autorizzazioni;
 - gli artt.13) e 14) sono stati lievemente modificati per poter snellire e velocizzare le istruttorie dei progetti e procedure per il rilascio delle concessioni edilizie;
 - la modifica degli artt.32)e 33) consente di eliminare le incongruenze sulle competenze della C.E. e introduce condizioni meno restrittive sulle caratteristiche estetiche degli edifici in centro storico;
 - la modifica degli artt.39),40),41),45) e 45.1) introduce nuovi criteri per la determinazione delle altezze, delle distanze e sporgenze (aggetti), ciò al fine di chiarire alcune punti sui quali sono emerse difficoltà interpretative, introducendo parametri e definizioni sulle strutture precarie, sui gazebi, tettoie ecc.;
 - gli artt. 48.1) e 48.2) sono stati lievemente modificati, per consentire un migliore utilizzo dei locali seminterrati ed interrati;
 - la modifica degli artt.50),52),53),55),56), è finalizzata a consentire una migliore lettura e definizione dei parametri dimensionali, dei volumi tecnici nonché al recupero delle tettoie e dei sottotetti con l'integrazione dell'art.50 bis), secondo quanto previsto dall'art.18 e 20 della L.R.n.4 del 16/04/2003;
 - l'art.87) di nuova proposta introduce il recepimento di procedure di norme di leggi statali o regionali, subentranti successivamente alla proposta di modifica del R.E.;
- MODIFICA ALLE NORME DI ATTUAZIONE
 - la modifica degli artt.2), 3) e 9) consiste nell'aver snellito, precisato e variato il dettato degli stessi che riguardano aspetti delle norme in generale, quali definizioni degli indici, parametri edificatori nonché interventi consentiti nel territorio comunale, norme sui distacchi;

- la modifica degli artt.19),20),21),22),23) interessa le zone di completamento Z.T.O. "B", "B1", "B2", "B3", "B4a", "B4b", introduce nuovi rapporti relativi alla dotazione di parcheggi, distacchi tra edifici, distacchi dai confini nonché la correzioni di parametri edificatori, integrando gli stessi articoli con riferimenti normativi alle leggi vigenti;
- la modifica dell'art.36) interessa le zone agricole ed introduce nuovi limiti di superficie minima dei fondi sottoposti a piani di lottizzazione;
- l'art.41) è stato integrato, specificando le opere ed impianti consentiti nell'area destinata alla diretta fruizione del complesso fluviale;
- l'art.46) è stato integrato specificando i riferimenti normativi delle leggi vigenti relativi agli edifici destinati ad albergo;
- la certificazione a firma del Segretario Generale del 08/11/2012, con la quale si attesta il regolare deposito e la pubblicazione degli atti relativi alla variante normativa al PRG e che avverso ad essa non sono state presentate osservazioni.

RILEVATO CHE:

- la variante normativa, così come proposta, è di tipo regolamentare, in quanto "nessuna variazione è stata apportata alle tavole di zonizzazione o altro parametro fondamentale" e pertanto "le proposte avanzate da codesta amministrazione non costituiscono revisione del Piano Regolatore Generale, considerato l'approssimarsi della scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, ex art.9 D.P.R.327/2001", così come rappresentato dal Dirigente dell'Area Tecnica;
- la variante in argomento non incide sulla destinazione d'uso delle aree e sulla destinazione del PRG e quindi non necessita dell'acquisizione preventiva del parere ex art.13 della Legge 64/74 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile;
- l'atto deliberativo e gli elaborati " Regolamento Edilizio" e "Norme Tecniche di Attuazione" ad esso allegati, sono stati oggetto di pubblicazione ex art.3 L.R.n.71/78, secondo quanto attestato dal Segretario Generale;
- la modifica oggetto della variante riguarda alcuni articoli dell'apparato normativo (R.E. e N.di A.) e si è resa necessaria per poter eliminare le incongruenze al fine di migliorarne la lettura e l'applicabilità delle stesse norme;

Regolamento Edilizio

- si condividono in linea generale i contenuti degli articoli del Regolamento Edilizio che costituiscono parte della variante in argomento, ritenendo tuttavia che per alcuni di essi occorre apportare alcune modifiche ed integrazioni nei termini di seguito riportati:
 - l'art.6 - **Competenza della Commissione Edilizia**, è uno degli articoli che riguarda gli ORGANI DELL'ATTIVITA'URBANISTICA E EDILIZIA. Detto articolo, insieme agli articoli del Titolo II della Prima Parte di detto Regolamento, non oggetto della presente variante, ma da valutare in questa sede, in relazione alle sopravvenute disposizioni regionali, risulta ormai superato, in quanto la modifica è indirizzata ad evidenziare la distinzione tra le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, proprie degli organi politici e di quelle di gestione propria dell'organo consultivo, rappresentato dalla Commissione

Edilizia Comunale (C.E.C.). Infatti, il legislatore regionale, ha disposto, con l'art.19 della L.R.n.5 del 05/04/2011 come integrato dall'art.11, comma 17 della L.R.n.26 del 09/05/2012, la soppressione della C.E.C. "in tutti i procedimenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, nazionale e regionali". Pertanto, in virtù di quanto evidenziato, la lettura degli articoli del Titolo II, che riguardano, formazione, costituzione e funzioni della C.E.U. devono essere rivisitati e/o cassati alla luce della nuova normativa vigente (L.R.n.5/11 e L.R.n.26/12);

- **art.14 - Istruttoria dei progetti e procedure per il rilascio delle concessioni edilizie (art.2 della L.R.17/94).**

Si rappresenta, che la tempistica per le procedure per il rilascio della concessione edilizia, dovrà essere aggiornata secondo quanto stabilito dall'art.19 della L.R.n.5 del 05/04/2011;

- **art.39 - Parametri dimensionali.**

Non si condivide la parte dell'articolo così come modificato, che riguarda "il vano adibito ad ascensore", ritenuto come volume da escludere dal calcolo della cubatura degli edifici, poiché detta previsione si pone in contrasto con quanto stabilito dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. n.2474 del 31 gennaio 1973, che così recita: "Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrici, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche". Inoltre, in mancanza di un'adeguata giustificazione non si ritengono accoglibili gli incrementi proposti dei parametri geometrici per il calcolo dei volumi tecnici, dei sottotetti a tetto piano o inclinato (vedi modifica dell'altezza intradossata da mt 2.20 a mt 2.40 per soffitto piano, mentre per i soffitti inclinati, da mt 0,40 a mt 0,60 verso la gronda e da mt 3,00 a mt 3,40 all'intradosso del colmo);

- **art.40 - Altezza degli edifici**

Non si ritiene accoglibile, in assenza di motivata giustificazione, l'aver cassato per intero, la parte conclusiva di detto articolo, che citava i riferimenti normativi (L.N.n.64/74 e D.Min.LL.PP.del 16/01/96) per le altezze degli edifici previste in zona sismica;

- **art.50 - Volumi tecnici - tettoie**

Si condivide l'intero articolo a condizione che i parametri geometrici per il calcolo dei volumi tecnici a soffitto piano o inclinato, vengano uniformati a quanto stabilito all'art.39 in relazione alle considerazioni formulate con il presente parere;

- **Art.50 bis - Sottotetti abitabili**

Si ritiene accoglibile, l'articolo in questione, con le modifiche e le prescrizioni che di seguito vengono riportate:

- cassare dal terzo periodo le parole : "di 11 metri", consentendo di dare allo stesso un senso compiuto relativo al calcolo dell'altezza dell'edificio in relazione a quanto stabilito al comma 1 dello stesso articolo riguardo alle varie zone omogenee;
- cassare per intero il sesto periodo dell'articolo: " La superficie minima non altezza massima all'intradosso del colmo non deve essere superiore ai due metri", considerato che la stessa si

riferisce a sottotetti abitabili e quindi in contrasto con le direttive della Circolare Ministeriale LL.PP.n.2474 del 31/01/73;

• **art.87 - Recepimento di procedure**

Non si condivide, l'ultimo periodo scritto in grassetto di detto articolo, poiché, in presenza di norme che prevalgono sul Regolamento all'esame, gli artt.9-10 devono essere letti in ragione della nuova normativa, in quanto la modifica degli atti approvati da questo Assessorato non possono che essere oggetto di nuova procedura. Tuttavia si ritiene che una eventuale "riscrittura" di detti articoli possa essere concepita quale atto interno finalizzato ad un utilizzo più agevole del medesimo elaborato;

- risulta utile precisare che, considerata la complessità delle argomentazioni affrontate nel Regolamento Edilizio, in linea generale le indicazioni di detto elaborato, non possono porsi in contrasto con la normativa urbanistico edilizia vigente e/o sopravvenuta alla presente variante.

Norme di Attuazione

- sono stati rivisitati e modificati alcuni articoli di dette norme ponendo particolare attenzione all'impostazione generale migliorandone la lettura dei testi. Tuttavia, è utile preliminarmente rilevare che dette Norme non sono state adeguate alle nuove procedure autorizzative in tema di valutazione ambientale strategica (VAS) (vedi piani attuativi). A tal fine occorre rilevare quanto stabilito con la Deliberazione di Giunta Regionale n.200 del 10/06/2009, con la quale è stato approvato ai sensi dell'art.59 comma 1, della L.R.n.6 del 14/05/2009, il Modello metodologico procedurale della (VAS) di piani e programmi della Regione Siciliana;
- si condividono i contenuti degli articoli oggetto della variante di dette Norme di Attuazione, ad eccezione degli artt.2-20, che dovranno essere integrati e modificati nei termini e con le prescrizioni che di seguito si riportano:

• **art.2 - Definizione degli indici e dei parametri**

Si ritiene accoglibile, l'articolo in questione, ad esclusione della modifica relativa al sesto periodo del paragrafo del VOLUME EDILIZIO (V), "*Vanno computate le porzioni chiuse (scale, guardiole e depositi,etc)*" che dovrà essere cassato in relazione alle considerazioni sopra formulate per l'art.39 del Regolamento Edilizio;

• **art.20 - Zone omogenee di completamento B1**

Si pone in rilievo un'incompletezza di battitura, individuato nel punto b) del presente articolo, risultante mancante il simbolo del rapporto di copertura "Rc". Pertanto in fase di stesura definitiva delle stesse deve procedersi a tale aggiunta;

per tutto quanto sopra rilevato questa Unità Operativa 3.3 del Servizio 3/DRU

E' DEL PARERE

che la variante costituita dalle modifiche al Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Sant'Alessio Siculo, adottata dal C.C. con delibera n.3 del 01/02/2012 sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art.4 della L.R.n.71/78, alle condizioni e prescrizioni sopra rilevate.

Il Dirigente del Servizio 3
(Arch. Maurizio Denaro)

Il Dirigente dell'Unità Operativa 3.1
(Arch. Domenica Gambino)



