D. D. G. n. 175

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA
Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente
Dipartimento Reg.le Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTI i DD.ll. 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;
VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO l'art. 68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;
VISTO l'art. 5 L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;
VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
VISTO l'art. 59 della L.R. n. 6 del 14 maggio 2009, come modificato dall'art. 13 della L.R. n. 13 del 29/12/2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", nonché la deliberazione n. 200 del 10/06/2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il *"modello metodologico"* di cui al comma 1 della medesima norma;
VISTO il foglio prot. n. 2711 del 19/05/2009, pervenuto il 20/05/2009 ed assunto al protocollo di questo Assessorato iln pari data al n. 38498, con il quale il Comune di Mazzarrà Sant'Andrea ha trasmesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, gli atti e gli elaborati relativi al Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio;
VISTA la delibera del Commissario Straordinario n. 06 del 22/03/2007 avente ad oggetto: "Adozione Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio";
VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera del Commissario Straordinario n. 06 del 22/03/2007;
VISTA la certificazione datata 24/04/2009, a firma del Segretario Comunale di Mazzarrà Sant'Andrea in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano, nonché attestante l'acquisizione di n. 11 osservazioni e/o opposizioni, entro i termini di legge;
VISTO l'elenco delle osservazioni presentate avverso il Piano, nonchè i relativi elaborati di visualizzazione delle osservazioni redatti dai progettisti, unitamente alla relazione contenente le determinazioni avverso le medesime;
VISTA la delibera consiliare n. 27 del 15/10/2008 avente ad oggetto: "Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio – Esame Osservazioni/Opposizioni";
VISTA la nota prot. n. 1338/6716 del 09/03/2007 con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Messina, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, ha espresso , parere favorevole a condizioni, in merito al Piano in argomento;
VISTA la nota prot. n. 102 del 22/10/2009 con la quale l'U.O. 4.1/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 28 del 21/10/2009, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

VINCOLI RICADENTI NEL TERRITORIO DI MAZZARA' S.ANDREA
Vincolo idrogeologico di cui alla Legge 30/12/1923 n°3267;
Vincolo sismico di cui alla L.64/74;
Vincolo paesaggistico di cui alla legge1089/39;
Piano straordinario assetto idrogeologico decreto 4 luglio 2000;

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO
INDIRIZZI PROGETTUALI
Il PRG per il territorio di Mazzarà S.Andrea individua i seguenti obiettivi specifici:
riorganizzazione delle aree interessate dalle discariche di R.S.U. (dismessa attività) ; le proposte di riqualificazione mirano al miglioramento ambientale, a rendere praticabili attività di recupero del biogas per la produzione di energia.

. **riorganizzazione dello spazio e del territorio di altopiano** che domina l'abitato mediante iniziative private o a compartecipazione pubblica mirate all'insediamento di attività turistico sportive, recupero del patrimonio edilizio esistente, a creazione di impianti per lo sport.
Proposte di miglioramento della qualità dell'ambiente e dell'equilibrio floro-faunistico integrato.

. **valorizzazione del territorio demaniale e o privato della golena**, a sud dell'abitato, mediante localizzazioni e realizzazione di un sistema integrato di impianti atti a consentire attività di ricerca di eccellenza, didattiche e sperimentali.

. **ricerca e offerta di nuove disponibilità edificatorie**, direttamente legate al modello di sviluppo ed agli

obiettivi di crescita demografica minima. Nel rispetto delle tradizioni e delle destinazioni di utilizzazione attuale dei terreni.

. **dotazione di servizi con standards superiori ai minimi** e comunque sostenibili per aumentare la qualità della vita e l'offerta di miglioramento sia per le attività di cui si intende favorire l'insediamento sia per le possibilità di offerta di bacino che per sostenere l'occupazione aggiuntiva e opportunità per localizzazioni di attività di iniziativa pubblica o privata che attingano risorse dai programmi europei

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La situazione demografica per quanto dedotto dai dati censuari Istat presenta un decremento demografico modesto e costante a partire dal 1951 (2474 abitanti) fino al 1991 (1918 abitanti).

Alla luce della situazione demografica e occupazionale, dello stato del patrimonio edilizio esistente e delle esigenze di sviluppo mediante nuova edificazione, il progettista ha previsto all'anno 2018 una possibilità insediativa di n.400 nuovi abitanti circa, per una capacità insediativa complessiva di 2100 abitanti ed un conseguenziale fabbisogno residenziale futuro pari a 48.000 mc.

Per quanto riguarda la verifica dei rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone destinate ad attrezzature e servizi, esse sono state dichiarate dal progettista superiore ai minimi stabiliti dal Decreto interministeriale 2 aprile del 1968.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE:

TESSUTI URBANI

Il P.R.G. prevede la suddivisione dell'intero territorio comunale in zone in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite ai sensi della vigente normativa.

Dalle Norme di Attuazione sono state desunte le caratteristiche di tali zone omogenee di seguito sinteticamente descritte:

TESSUTI URBANI DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE: IL CENTRO STORICO

Definizione:

Comprende le parti del territorio **(le zone omogenee A)** interessate da tessuti urbani e complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico o ambientale di particolare pregio, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Zona A.1 - Immobili di interesse storico, monumentale, religioso

Trattasi di edifici di più antica edificazione contraddistinti da caratteristiche storiche e tipologiche di interesse culturale, di pregio o vincolati o in fase di vincolo ai sensi della L.1089/39 e segnalati alla Soprintendenza dei BB.CC.AA.. Per tali edifici è necessaria la redazione di un progetto di recupero ai sensi dell'art.55 della L.R. 71/78. Sono consentiti gli interventi volti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura(finestre, portoni, cornici). Non sono ammessi aumenti di cubatura per sopraelevazioni o corpi aggiunti. Volumi nuovi possono essere assentiti qualora inutili per facilitare il riutilizzo per destinazioni d'uso diverse e nel rispetto della unitarietà stilistica delle parti preesistenti affiancate ai nuovi linguaggi dell'intervento successivo. Per gli edifici indicati nelle planimetrie dello stato di fatto sono ammessi interventi finalizzati al ripristino della qualità edilizia e del decoro delle aree di pertinenza.

Zona A.2 – Di recupero dei beni isolati: ville, bagli, masserie, piccoli nuclei rurali, etc.

Tale zona è una zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell' art.27 comma 1°e 2° della L. 5 agosto 1978 n. 457.

Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.2" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

COMPLETAMENTO DELL'AREA URBANA

Definizione:

Sistemi morfologici relativi alla città consolidata **(zona omogenea B)** che individuano quelle parti urbane in cui sono ammesse trasformazioni fortemente condizionate.

Zona B.1- Zone sature edificate del centro urbano

Comprendono le parti dell'agglomerato urbano, prevalentemente destinate ad insediamento residenziale. Sono consentite demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti nel rispetto delle volumetrie consentite e/o residue.

Zona B.2 –Zona di completamento

Caratterizzate da edilizia storica non monumentale di più recente edificazione con presenza di lotti minimi di possibile completamento. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto(concessione o autorizzazione) nel rispetto dei vari indici elencati nel regolamento edilizi

L'ESPANSIONE URBANA, I MARGINI URBANI E I MARGINI DELLA CITTA'

Definizione:

Comprende le parti del territorio urbano **(le zone omogenee C)** interessate da tessuti urbani o complessi edilizi di recente formazione, l'espansione e la trasformazione di parti di città, e i nuovi insediamenti residenziali o porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi.

ZONA C.1 – Zone di espansione semintensiva per edilizia convenzionata o sovvenzionata

Si tratta di aree localizzate in zone limitrofe al tessuto edilizio esistente e all'area più centrale del centro urbano. Hanno caratteristica di facile o agevole urbanizzazione e infrastrutture con il tessuto edilizio

storicizzato. Le destinazioni di zona prevedono edilizia residenziale con interventi convenzionati o sovvenzionati, economico e popolare. Gli strumenti d'attuazione riguardano il piano di Lottizzazione esteso a tutti i lotti unitari o della dimensione minima di 5.000 mq, oppure Piano Particolareggiato esteso all'area di intervento individuata nelle tavole dell'azzonamento del Piano Regolatore Generale.
Sono consentiti portici liberi o volumi per varie attività nel rispetto degli standards per parcheggi conseguenti al volume realizzato per le destinazioni utilizzate.

ZONA C.2 – Zone di espansione residenziale privata, convenzionata e sovvenzionata

Comprendono le parti del territorio destinate ad espansione edilizia residenziale sovvenzionata e convenzionata in aree contigue al centro ed al tessuto storico con il quale è da ricercare la massima connessione ed integrazione. Lo strumento attuativo è il Piano Esecutivo esteso all'intera zona.
Sono consentiti portici liberi o volumi per varie attività nel rispetto degli standards per parcheggi conseguenti al volume realizzato per le destinazioni utilizzate.

ZONA C.3 – Zone di espansione per l'edilizia privata di tipo estensivo

Comprendono zone destinate ad edilizia privata di tipo estensivo di vocazione residenziale attuate on i Piani particolareggiati esecutivi o di lottizzazione di estensione non inferiore a mq 5.000,00.

ZONA C.4 – Zone di edilizia privata di tipo estensivo con tipologie monofamiliare

Trattasi di aree di bordo del centro libere da edificazione che ben si adattano alla definizione globale dei limiti di bordo del tessuto pianificato. Sono caratterizzate da residenze isolate o accorpate con terreno libero a verde intorno.

AREE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Definizione:
Comprende le parti del territorio **(le zone omogenee D)** interessate da complessi edilizi produttivi a carattere artigianale e/o commerciale di recente formazione e i nuovi insediamenti artigianali.

ZONA D.1.a – Produttiva, commerciale e artigianale esistente

Comprendono le parti del territorio comunale già destinate a tali attività nel PRG precedente. In parte utilizzate ed edificate o con infrastrutturazioni ed edificazioni da completare e meglio definire nelle interazioni con l'esistente.

ZONA D.1.b – Produttiva, commerciale e artigianale in espansione

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti artigianali e commerciali.

ZONA D.2.a – Produttiva per impianti tecnologici ambientali esistenti

Trattasi di parti del territorio comunale già, in tutto o in larga parte, utilizzati per impianti di smaltimento rifiuti da completare e rinaturalizzare per eventuale successivo riuso e per attività compatibili con l'attuale destinazione e con le norme ambientali, igienico-sanitarie e di sicurezza.

ZONA D.2.b – Produttiva per impianti tecnologici ambientali in ampliamento

Trattasi di parti de territorio comunale già parzialmente utilizzati o con vocazione a destinazione per impianti di trattamento rifiuti e/o per attività compatibili con le norme ambientali. Igienico-sanitarie e di sicurezza.

ZONA D.3 - Produttiva per strutture direzionali ed impianti tecnologici finalizzati al recupero ed alla produzione di energia anche a supporto della sperimentazione vivaistica

Trattasi di parti del territorio comunale con vocazione a destinazione per strutture direzionali e/o commerciali e per impianti per attività compatibili con le norme ambientali, igienico-sanitarie, di sicurezza e legate alla produzione di energia rinnovabile anche complementare alla attività di sperimentazione vivaistica.

IL TERRITORIO APERTO

Definizione:
Il territorio aperto (zona **omogenea E**) comprende tutto il territorio comunale con esclusione delle parti urbanizzate, delle aree riservate verde di varia natura, ad attrezzature di interesse generale, per lo sport e per attività alberghiere, o carattere artigianale ed industriale.

ZONA E.1 - Verde agricolo

Comprendono le aree utilizzate e destinate ad attività agricole organizzate, di verde spontaneo o improduttive, di non particolare interesse e/o incolte. Sono ammessi gli interventi necessari per la conduzione dei fondi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie ed ambientali.

ZONA E.2 - Verde ambientale e di tutela paesaggistica

Comprendono le aree di interesse o evidenza paesaggistica ed ambientale.

ZONA E.3 – Verde agricolo e per impianti di sperimentazione e selezione vivaistica

Comprendono aree demaniali e o private di interesse o a vocazione agricola utile per la sperimentazione e la selezione vivaistica.

ZONA E.4 – Verde ambientale turistico

Comprendono aree incolte a vocazione agricolo utile per i ripristini ambientali attraverso il recupero delle essenze autoctone. Trattasi di aree storicamente utilizzate per fini agro-pastorali.

ZONA E.5 – Verde ambientale turistico – ricettivo

Comprendono aree incolte a vocazione di pascolo utile per il riequilibrio idrogeologico e i ripristini ambientali e di recupero delle assenze autoctone e o compatibili.

ZONA E.6 – Verde ambientale e di salvaguardia idro-geologica

Comprendono aree incolte storicamente non utilizzate nell'agricolture; in parte pascolo ed utili per l'equilibrio idrogeologico e ambientale.

ZONA E.7 - Verde di salvaguardia idro-geologica
Comprende aree incolte in parte a pascolo necessarie per l'equilibrio idrogeologico e ambientale
Vincolo idrogeologico: sono all'interno delle zone E6 ed E7 nelle planimetrie di P.R.G e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto. Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione preventiva delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

ATTREZZATURE E SERVIZI

Definizione:
Comprende le parti del territorio destinate a spazi pubblici, ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo e generale ai sensi della L. 765/67 e del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

ZONE SP – Servizi
Comprendono le aree destinate a servizi e/o spazi pubblici o riserve alle attività collettive, suddivise e indicate con differente retinatura per evidenziare la esistenza, l'ampliamento o il rinnovo e l'attribuzione del vincolo di destinazione nelle seguenti categorie con riferimento al D.M. 02/04/1968.

ZONE V – Di rispetto stradale, cimiteriale e impianti tecnologici
Comprendono aree destinate alla protezione delle strade, dei cimiteri e di impianti tecnologici di interesse comune. Tali aree sono inedificabili, sono ammesse soltanto recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete.

REGOLAMENTO EDILIZIO
E' composto da 149 articoli suddivisi nei seguenti capitoli:
- Capitolo I
- Capitolo II – Prescrizioni Antincendio
- Capitolo III – Caratteristiche dei locali per l'abitabilità o l'agibilità.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Sono composte da 66 articoli suddivise nei seguenti articoli:
Tit.1: Disposizioni Generali
- Capitolo I : La variante al Piano Regolatore Generale;
- Capitolo II: Definizioni, indicazioni e significati contenuti nella variante;
- Capitolo III: Indicazioni, parametri e destinazioni;

Tit.2: Attuazione del Piano Regolatore Generale
- Capitolo IV : Strumenti di attuazione;
- Capitolo V: Lottizzazione di terreno a scopo edilizio;

Tit.3: Disciplina delle singole zone
- Capitolo VI : Articolazione in zone del territorio comunale;
- Capitolo VII: Zone "A"-"B"-"C"-"D"-"E"-"F";
- Capitolo VIII: Zone "H" ed "I"- Ferroviarie vincolate;

Tit.4: Norme finali e transitorie

OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI
Dall'elenco ufficiale delle Osservazioni allegato agli atti si evince che sono pervenute entro i termini di legge n° 11 osservazioni.

CONSIDERATO che:
ASPETTI PROCEDURALI
Occorre evidenziare che, in base agli atti pervenuti, le procedure di adozione del piano sono regolari in quanto:
- La deliberazione del Commissario ad acta di adozione del Piano con allegato R.E. e N.TA., risulta legittima;
- Il piano con i relativi allegati è supportato dallo studio geologico generale ai sensi dell'art.5 della L.R. 65/81;
- Il piano è supportato dallo studio agricolo-forestale redatto ai sensi dell'art. 3, comma 11, della L.R. n.15/91 e risulta adeguato alla Legge Regionale n°13/99 e all'art.89 comma 8 della L.R.n°6/2001;
- Il piano con i relativi allegati è stato regolarmente depositato e pubblicizzato, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78, giusta certificazione del Segretario comunale in data 24 aprile 2009;
- Le osservazioni ed opposizioni presentate avverso al piano regolatore, sono state debitamente visualizzate e sulle stesse sono state formulate le deduzioni del progettista;
- In ossequio dell'art. 8 del Disciplinare d'incarico, con verbale del 14/12/2004 è stato accertato lo stato di consistenza delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici.
- la compatibilità con l'assetto geomorfologico del territorio è stata verificata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina, che ha reso parere favorevole a condizioni ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74;

Le norme tecniche di attuazione così come rilevabile dall'art.41 e successivi delle stesse, tiene conto della programmazione urbanistica del settore commerciale.
ASPETTI DI CARATTERE GENERALI E DIMENSIONAMENTO
Il piano nella sua impostazione e strutturazione appare condivisibile atteso che prefigura attraverso la previsione degli interventi un generale riordino e riqualificazione delle aree urbanizzate potendosi considerare pertanto uno strumento di riassetto generale delle suddette previsioni.
Non si può fare a meno di rilevare che la cartografia allegata allo studio agricolo forestale, in particolare la carta delle aree interessate da boschi e relative fasce di rispetto in scala 1:10.000 e la carta tematica delle colture prevalentemente praticate nel Comune di Mazzarrà S.Andrea in scala 1:2.000, non evidenziano con dovuta chiarezza quanto viene indicato nelle rispettive legende.
Si ritiene pertanto dovere onerare il redattore dello studio agricolo forestale a fornire al Comune una

adeguata cartografia con l'indicazione delle colture praticate, dei boschi e delle relative fasce di rispetto evidenziando le medesime con appositi campiture leggibili.
Non appare superfluo precisare che tutte le costruzioni devono tenere conto delle fasce di rispetto dei boschi nei termini previsti dalla vigente normativa in materia.
Altresì va precisato l'assoluto divieto di ogni intervento di tipo edilizio entro la fascia cimiteriale dei 200 metri, e in conseguenza sono da disattendere tutte le previsioni del progetto di piano ricadente entro la predetta fascia, salvo l'esistenza dell'autorizzazione alla riduzione della stessa, ottenuta nei termini di legge.
Alla luce delle analisi effettuate nella relazione può condividersi la stima di crescita determinata dal progettista all'anno 2018 di un numero di abitanti pari a 2.100 circa e di una corrispondente volumetria di 48.000 mc.
Tuttavia non può farsi a meno di rilevare che la capacità insediativa effettiva del progetto di piano, derivante dai parametri adottati per le sole zone di espansione, con indici, altezze e piani fuori terra diversificati, per i quali non si comprendono tra l'altro le ragioni, risulta consentire un insediamento di volumi edilizi al di sopra del 30% circa rispetto al fabbisogno stimato, oltre la capacità insediativa possibile nelle zone "B" di completamento urbano.
Per quanto sopra si rende necessario ridimensionare la predetta capacità insediativa e riportare le previsioni urbanistiche del progetto di piano alla effettiva capacità stimata.
Pertanto si ritiene di unificare per tutte le zone "C" l'indice di edificabilità territoriale ad 1,00 mc/mq con altezza massima di mt 10,50 e n°3 piani fuori terra.

Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico

Nel rilevare che il Comune di MAZZARRA' S.ANDREA risulta tra quelli che ricade all'interno del Bacino del Torrente Mazzarrà così come individuata dal D.A. 04/luglio/2000 e SS.MM.ed II., e come tale soggetto alle specifiche prescrizioni dettate con il DECRETO PRESIDENZIALE n. 88 del 27 marzo 2007.di Approvazione del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Torrente Mazzarrà (GURS n.25 del 01/06/2007), si dovrà procedere alla verifica ed alla visualizzazione, sugli elaborati del piano regolatore, delle aree critiche che, ricadenti nel territorio comunale ed individuate negli stessi piani stralcio, dovranno essere sottoposte alle prescrizioni discendenti dal medesimo decreto.

SULLE SINGOLE ZONE DEL PIANO SI OSSERVA

ZONA "A" urbana di interesse storico architettonico

Il piano adottato relativamente alla zona "A" individua soltanto una modestissima porzione di tessuto urbano da sottoporre a specifica normativa di tutela, trascurando la maggioranza del tessuto edilizio del centro urbano contraddistinto da valori di carattere urbanistico e caratterizzato da prevalente edilizia storica a carattere non monumentale (così come rilevabile dalla stessa legenda del PRG), destinato a zona "B1".
Ai fini della tutela e della conservazione della qualità complessiva dello spazio urbano, uniformemente caratterizzato da episodi architettonici anche se non di carattere monumentale, inscindibili dal tessuto edilizio, ma comunque sempre in significativo rapporto gerarchico con le emergenze individuate dal Progettista del piano intorno al nucleo della chiesa Madre, si ritiene necessario che la zona "A" relativa al centro storico, debba comprendere anche la zona "B1" di cui alla tavola ALLEGATO L in scala 1:2.000.
La nuova zona "A" proposta, da assoggettare alle specifiche ed ulteriori valutazione da effettuarsi all'interno del CRU, potrà in ogni caso e nella fase di controdeduzioni da parte del Comune, essere riverificata, particolarmente nelle aree di margine, in rapporto alla situazione attuale, ove ne sussistano motivati presupposti per il mantenimento della zona "B1".
In accordo con quanto contenuto nella Circolare n. 3/2000 di questo Assessorato, le finalità del recupero all'interno della zona "A", così come proposta da questo Ufficio, potranno essere conseguite anche con interventi diretti, previa analisi puntuale del tessuto urbano, che individui in dettaglio la qualità, il degrado, e le categorie d'intervento consentite, anche al fine di tener conto delle sostituzioni edilizie già avvenute, evitando così quel congelamento che nel centro storico prelude inevitabilmente all'abbandono o all'abuso edilizio. In conclusione si ritiene che in assenza dei puntuali rilevi da effettuarsi secondo le indicazioni della citata circolare 3/2000, sono consentiti in tale zona soltanto gli interventi previsti dall'art20 della L.r.71/78 lett.re a), b), c) e d), con l'esclusione della demolizione anche parziale.

ZONA "B" zone urbane a prevalente destinazioni residenziali

Le zone territoriali "B", appaiono correttamente enucleate, in base alle indicazioni di piano, dalle quali si evince che tali zone possiedono i requisiti tecnici prescritti dall'art.2 del D.I. 2.4.1968, n.1444 ad esclusione ovviamente della zona "B1" che va perimetrata e compresa nell'ambito della zona "A" così come proposta da questo Ufficio.

ZONA "C" a prevalente destinazioni residenziale di espansione o di nuovo impianto

In relazione a quanto prima osservato sul dimensionamento del Piano, le zone "C" di espansione per l'edilizia residenziale, sia privata che pubblica, agevolata e convenzionata, vanno opportunamente ridimensionate in ordine alla capacità insediativa, pertanto si propone unificare per tutte le sottozone "C" l'indice di edificabilità territoriale ad 1,00 mc/mq con altezza massima di mt 10,50 e n°3 piani fuori terra.

ZONA "D" a prevalente destinazione produttiva commerciale e artigianale

Le attività produttive di progetto, da affiancare a quelle già esistenti individuate dal piano, si trovano a monte dell'abitato e del cimitero nonché in C/da Zuppa ai margini del Torrente Mazzarrà; esse sono localizzate rispettivamente in contiguità alla zona D1A esistente produttiva commerciale e artigianale e in C/da Zuppa in contiguità alla zona D2A destinata ad impianti tecnologici per l'ambiente e/o energia. Sebbene dette previsioni non risultino supportate da dettagliate analisi sui possibili futuri sviluppi, esse si ritengono condivisibile per la presenza dei contigui impianti esistenti.

ZONE "E" a destinazione agricola, bosco, pascolo ecc

Nulla si rileva in merito a quanto previsto per le aree agricole stante che si condivide la suddivisione delle

stesse in diverse sottozone in relazione alle specifiche caratteristiche dei suoli e dei particolari connotati del paesaggio; tuttavia le norme relative alla possibilità di realizzare abitazioni vanno uniformate all'indice di densità fondiaria di 0.03 così come previsto dall'art.2 della legge regionale n°71 del 27/12/1978.

ZONE "SP" adibite a servizi (standard urbanistici) parcheggi e impianti tecnologici, pubblici

La dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, prevista nel piano è dimensionata sufficientemente in relazione ai contenuti del D.I. 2.4.1968, n.1444, tuttavia ad eccezione delle aree per parcheggi e per il verde attrezzato, esse non sono ripartite secondo i criteri specificati nello stesso decreto e secondo gli standards specifici fissati, ciò per consentire all'amministrazione una maggiore flessibilità operativa in relazione alle esigenze e necessità che si manifesteranno o si verificheranno, senza dovere procedere pertanto a varianti.

La proposta progettuale si ritiene condivisibile tenuto conto della oggettiva flessibilità dell'attuazione dei servizi e tenuto conto altresì che le nuove aree per attrezzature sono state individuate nella maggior parte dei casi in aree contermini ai servizi esistenti, e che comunque risultano individuate le attrezzature primarie (verde e parcheggi).

Per il verde attrezzato si rende necessario precisare che in tali aree possono realizzarsi gli impianti per il tempo libero in genere, ma detti impianti possono comprendere solo piccole costruzioni, con materiali possibilmente di legno, comunque con strutture precarie, tenuto conto che il verde attrezzato è destinato prevalentemente al godimento del verde con piccole strutture per il ristoro e campi giochi per i bambini.

RETE DISTRIBUTIVA ED ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE AI SENSI DELLA L.R. N. 28/99

Con la Legge Regionale n°28/99 e le relative Direttive di Esecuzione (DPRS 11/07/2000), viene prescritto che i Comuni devono salvaguardare le attività commerciali nelle aree centrali e, dall'altro, procedere alla formazione di poli commerciali extraurbani. Occorre dunque che negli strumenti urbanistici generali ed attuativi siano introdotti i parametri specifici per l'esercizio dell'attività commerciale, ed individuate in particolare nelle aree in cui poter consentire gli insediamenti di media e grandi strutture di vendita al dettaglio in guisa che gli strumenti urbanistici rendano possibili le previsioni formulate per l'attività commerciale attraverso l'apposito piano comunale.

La zona individuata nel P.R.G. del Comune di Mazzarrà S.Andrea "D1b" contermine alla strada statale 185 Mandrazzi con destinazione d'uso per attività commerciali compatibili con il tessuto urbano, presenta le seguenti caratteristiche:

-non presenta impedimento o vincoli alla urbanizzazione;

-è servita da idonea viabilità sì da poter essere facilmente raggiunta;

-consente la realizzazione di quelle attrezzature di contorno delle attività commerciali che ne completano l'assetto e ne favoriscono l'afflusso;

-presenta un andamento orografico non acclive.

Pertanto tale area può ritenersi esaustiva ai fini di soddisfare l'esigenza di allocare le strutture medie e per la grande distribuzione, assicurando in ogni caso i necessari spazi per parcheggi così come previsto dalla citata normativa.

Le norme di attuazione del PRG risultano prevedere la compatibilità della zone edificabili con l'attività di vicinato, piccole e medie strutture commerciali, vedi art.41 delle stesse, tuttavia si rileva che le stesse risultano carenti di quanto prescritto dal DPRS 11/07/2000 attuativo della sopracitata norma, le stesse dovranno essere adeguate riportando in particolare le prescrizioni relative alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.16 del citato D.P.R.S. 11/07/2000 da prevedere in presenza di attività commerciale siano esse esercizi di vicinato all'interno delle zone omogenee residenziali, che esercizi commerciali da realizzare all'interno delle zone "D".

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione, che in generale non può discostarsi dalla normativa vigente, dovrà essere modificato ed adeguato in conseguenza delle considerazioni espresse in ordine alla zonizzazione col presente parere.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Si ritiene condivisibile, in linea di massima quanto prescritto nel R.E., tuttavia, essendo il contenuto ed i limiti del Regolamento Edilizio fissati dall'art.33 della legge N.1150/42, indicazioni di altra natura vanno rinviate alle specifiche condizioni di legge affinché eventuali discrasie a riferimenti non aggiornati non comportino confusione o divergenza interpretativa. Pertanto, qualora dovessero emergere divergenze tra il Regolamento Edilizio e le specifiche norme di legge, dovranno risolversi a favore di queste ultime.

OSSERVAZIONI

Le osservazioni presentate sono decise in conformità al parere reso dal progettista del piano ad esclusione di quelle che si pongono in contrasto con il presente parere che pertanto prevale su quello dei progettisti.

Per quanto sopra premesso, rilevato e considerato

questa Unità Operativa 4.1 è del parere che il P.R.G. del Comune di Mazzarà S.Andrea con annesso Regolamento edilizio adottato con Delibera del Commissario Straordinario n.6 del 22/03/07 possa ritenersi meritevole di approvazione con le prescrizioni e le modifiche di cui ai considerata del presente parere.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 212 del 16/12/2009 , che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

VISTA la nota prot. n°102 del 22/10/2009 con la quale l'U.O. 4.1 del Servizio 4° del D.R.U., ha trasmesso il parere n.28 del 21/10/2009 reso ai sensi dell'art.68 u. c. della L.R. n. 10/99, sul P.R.G. segnato in oggetto;

VISTI gli atti ed elaborati del piano in oggetto, allegati al suddetto parere;

SENTITI i relatori che hanno illustrato la proposta di parere favorevole dell'Ufficio;

VALUTATA l'impostazione complessiva del P.R.G. in esame, gli aspetti contenuti nella proposta dell'Ufficio,

gli esiti del sopralluogo secondo quanto riferito dai relatori, quanto rappresentato dall'Amministrazione Comunale in sede di audizione, il Consiglio ritiene di condividere la proposta dell'Ufficio che è parte integrante del presente voto, con l'introduzione delle prescrizioni e delle indicazioni che di seguito si riportano:

1) - **Zona "B1" sature edificate del centro urbano** - in assenza di una adeguata individuazione dell'edilizia storicizzata, ancora esistente, ed in presenza di un tessuto storico ancora leggibile seppur in parte compromesso dalle manomissioni dovuta alla mancata individuazione dello stesso quale zona "A", nel precedente strumento urbanistico, si concorda con quanto rilevato con la proposta dall'Ufficio e graficamente individuato nell'elaborato << allegato L sc.1:2000 >>. Conseguentemente detta area è da intendersi zona omogenea "A" di centro storico, all'interno della quale si dovrà operare nel rispetto delle previsioni dell'art.42 delle N. di A., integrato secondo quanto espresso nel condiviso parere dell'Ufficio;

2) - **Zone "B2" di completamento** – nel rilevare che alcune di dette zone, individuate nel rispetto delle indicazioni del D.M.1444/68, ma ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale dei mt.200,00, così come evidenziato nel parere dell'ufficio, le stesse non possono che essere disattese nell'assenza della prescritta autorizzazione ex art.338 del regio decreto 24/luglio/1934 n.1265, così *come modificato dall'art.28 della Legge 1/agosto/2002 n.166, rilasciata a cura dell'ente competente.* Ciò alla luce tra l'altro della incomprensibile individuazione negli elaborati di due fasce di rispetto - mt.200,00 di legge e mt.50,00 oggetto di procedura autorizzativa. Conseguentemente, previo accertamento della legittimità dell'edilizia esistente, sulla stessa potrà essere consentita soltanto l'attività prevista dall'art.20 della l.r.71/78 lett. a) b) c) e d) con l'esclusione della demolizione anche parziale;

3) – **zone "SP"** – in relazione ai medesimi motivi (presenza vincolo cimiteriale ed assenza della citata autorizzazione), non possono che essere disattese le previsioni di attrezzature che, ricadenti all'interno di detta fascia, si pongano in contrasto con le prescrizioni di legge;

4) **Norme d'Attuazione** In generale occorrerà che in relazione alle prescrizioni di cui sopra dovranno essere cassati o riformulati gli articoli relativi alle zone omogenee disattese. Le stesse dovranno inoltre essere corrette nell'assenza di una mancata corrispondenza tra l'indice e l'articolato, e tra quest'ultimo e la legenda dell'elaborato "allegato L" sc.1:2000, nel quale, tra l'altro, non risulta riportata la retinatura degli edifici puntualmente individuati quale zona "A" e quella del cimitero (esistente ed in ampliamento). Si rappresenta in fine che, pur concordando con la prevista flessibilità di utilizzo delle specifiche aree, l'**Art.62 -ZONE "SP"**, dovrà essere integrato, nell'assenza di una indicazione dell'attrezzatura realizzabili nelle stesse prevedendo una specifica verifica, di volta in volta, del rispetto dei parametri minimi inderogabili previsti dall'art.3 del DM. 1444/68;

Osservazioni

Le Osservazioni sono decise in conformità al parere reso sulle medesime dall'Ufficio, ad esclusione di quelle che si pongono in contrasto con il presente parere.

Per quanto sopra il Consiglio esprime.

PARERE

Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di MAZZARRA' SANT'ANDREA (ME) – con annesso Regolamento Edilizio adottato con deliberazione commissariale n° 6 del 22/03/2007, in conformità al parere dell'Ufficio n.28 del 21/10/2009 e salvo quanto considerato nel presente voto.>>;

VISTA la propria nota prot. n. 6535 del 02/02/2010 con la quale, ai sensi del 6° comma dell'art. 4 della L.R. n. 71 del 27 dicembre 1978, è stato richiesto al Comune di Mazzarrà Sant'Andrea di adottare le controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al, condiviso, voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 212 del 16/12/2009;

VISTA la nota prot. n. 25 del 16/03/2010 con la quale l' U.O. 4.1/D.R.U., nel rilevare l'assenza degli adempimenti consiliari nei termini di quanto previsto dal 6° comma dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, ha proposto, l'emissione del provvedimento di approvazione nei termini previsti dal comma 8° comma dell'art. 4 della L.R. n. 71/78 ;

RITENUTO di poter condividere il voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 212 del 16/12/2009 assunto con riferimento alle proposte della Struttura del DRU n. 28 del 21/10/2009;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

D E C R E T A

ART.1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n. 212 del 16/12/2009, nonché alle condizioni contenute nel *parere dell'Ufficio del Genio Civile di Messina in premessa citato*, è approvato il Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio del Comune di Mazzarrà Sant'Andrea adottato con delibera del Commissario Straordinario n. 06 del 22/03/2007;

ART.2) Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso lo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nel parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 212 del 16/12/2009 ;

ART.3) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono vistati e timbrati da questo Assessorato:

1. Proposta di parere n. 28 del 21/10/2009 resa dall'U.O. 4.1/DRU;
2. Voto n. 212 del 16/12/2009 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
3. *Delibera del Commissario Straordinario n. 06 del 22/03/2007 di adozione del* P.R.G.;
4. Delibera consiliare n. 27 del 15/10/2008 di controdeduzione alle osservazioni e/o opposizioni;

ELABORATI PIANO REGOLATORE GENERALE

5. A Relazione preliminare sulle scelte urbanistiche;
6. B Relazione generale sullo stato di fatto;
7. C Relazione sui principali problemi derivati dall'analisi dello stato di fatto del territorio;
8. D Relazione illustrativa generale;
9. E Programma e fasi di attuazione;
10. F.1 Schema Regionale con l'indicazione della posizione e dell'importanza del comune in rapporto ai centri di più diretto interesse;
11. F.2 Schema Regionale con l'indicazione della posizione e dell'importanza del comune in rapporto ai centri di più diretto interesse;
12. F.3 Schema Regionale con l'indicazione della posizione e dell'importanza del comune in rapporto ai centri di più diretto interesse;
13. G Planimetria di tutto il territorio comunale con l'indicazione dello stato di fatto - scala 1:10.000;
14. H Planimetria stato di fatto del centro abitatati con l'indicazione degli edifici pubblici, manufatti industriali, aree demaniali, immobili soggetti a tutela monumentale e paesaggistica, zone sottoposte a vincoli - scala 1:2.000;
15. I Planimetria con suddivisione delle zone omogenee – scala 1:10.000;
16. L Planimetria del centro urbano con suddivisione delle zone omogenee – scala 1:2.000;
17. M1 Aree per servizi e valutazione standards urbanistici – scala 1:2.000;
18. M2 Aree per servizi e valutazione standards urbanistici – scala 1:2.000;
19. M3 Aree per servizi e valutazione standards urbanistici – scala 1:2.000;
20. M4 Aree per servizi e valutazione standards urbanistici – scala 1:2.000;
21. Regolamento edilizio comunale;
22. Norme tecniche di attuazione;

STUDIO GEOLOGICO

23. Relazione Geologica;
24. Tav. I Carta geomorfologia SC 1:10.000;
25. Tav. II Carta geologica SC 1:10.000;
26. Tav. III Carta idrogeologica SC 1:10.000;
27. Tav. IV Carta della acclività SC 1:10.000;
28. Tav. V Carta dell'analisi integrata SC 1:10.000;
29. Tav. VI Carta della pericolosità geologica SC 1:10.000;
30. Tav. VII Carta della pericolosità sismica SC 1:10.000;
31. Tav. VIII Carta litotecnica SC 1:10.000;
32. Tav. IX Carta di zonizzazione in classi di suscettività all'utilizzazione SC 1:10.000;
33. Tav. X Sezione geologica A-B SC 1:2.000;
34. Tav. XI Sezione geologica C-D SC 1:2.000;
35. Tav. XII Sezione geologica E-F SC 1:2.000;
36. Tav. XIII Sezione geologica G-H SC 1:1.000;
37. Tav. XIV Planimetria generale con ubicazione dei sondaggi SC 1:10.000;

STUDIO AGRICOLO FORESTALE

38. Relazione;
39. Carta tematica delle colture prevalentemente praticate nel comune – scala 1:2.000;
40. Carta delle aree interessate da boschi e relative fasce di rispetto - scala 1:10.000;

ART.4) Il Comune di Mazzarrà Sant'Andrea dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento e dovrà curare che in breve tempo vengano apportate dal Progettista le modifiche e le correzioni agli elaborati di Piano che discendono dal presente decreto, affinché per gli Uffici e per l'utenza risulti un testo definitivo e completo.

ART.5) Lo strumento urbanistico approvato dovrà essere depositato, unitamente ai relativi allegati, a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.

ART.6) Ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, - 7 APR. 2010

Il Dirigente del Servizio
(Arch. G. Treppiedi)

IL DIRIGENTE GENERALE ad interim
(Dott. Sergio Gelardi)