D. Dir. n. 184

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.II. 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 della L.R. 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
VISTO il foglio prot. n. 762 del 31/01/2006, assunto al protocollo generale di questo Assessorato in data 01/02/2006 al n. 6858, con il quale il Comune di Sant' Alessio Siculo 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 annessi le Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio;
VISTO *l'ulteriore foglio prot. n. 4301 del 14/06/2006, assunto al protocollo di questo Assessorato in data* 14/06/2006 al n. 40744, con il quale il Comune di Sant' Alessio Siculo ha dato riscontro a quanto richiesto dall'U.O. 4.1/D.R.U. con la nota prot. n. 36022 del 24/05/2006;
VISTA la delibera n. 01 del 05/10/2005 con la quale il Commissario ad Acta, nominato presso il Comune di Sant' Alessio Siculo, ha adottato il Piano Regolatore Generale con annessi Prescrizioni Esecutive 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 ad Acta n. 01 del 05/10/2005;
VISTA l'attestazione firma del Segretario Generale del Comune di Sant' Alessio Siculo, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano, nonché attestante l'acquisizione, di n. 38 osservazioni e/o opposizioni entro i termini di legge e di n. 7 fuori termine, avverso il P.R.G. adottato ;
VISTO il registro delle osservazioni presentate avverso il Piano adottato nonché i relativi elaborati di visualizzazione delle osservazioni redatti dai Progettisti unitamente alla relazione contenente le determinazioni avverso le medesime;
VISTE le delibere n. 4 del 20/01/2006 e n. 6 del 26/01/2006 con le quali il Consiglio Comunale di Sant'Alessio Siculo, ha espresso le proprie determinazioni in merito alle osservazioni ed opposizioni presentate avverso al P.R.G. ed al R. E. adottato;
VISTE le note prot. 34835 del 04/03/2002 e prot. n. 26141 del 20/12/2002 con le quali l'Ufficio del Genio Civile di Messina, ai sensi dell' art. 13 della L. 64/74, ha espresso parere favorevole, a condizione, in merito alle previsioni dello strumento urbanistico in argomento;
VISTA la nota prot. n. 88 del 08/09/2006 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. 31 del 08/06/2006, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

SITUAZIONE URBANISTICA PRECEDENTE

Il Comune di Sant'Alessio Siculo risulta dotato di un Piano di Fabbricazione approvato con D.A.n.64 del 27/02/1976.

PROGETTO DEL PIANO

Il Piano Regolatore Generale, per quanto desunto dalla relazione tecnica proposta nella

elaborazione, ed in relazione alle prescrizioni dettate con voto CRU soprarichiamato e delle nuove direttive dettate dal Consiglio Comunale, prevede:
a) Conferma delle zone residenziali previste dal P.d.F. non ancora completate con esclusione di quelle ricadenti in zone geologicamente instabili;
b) ampliamento della dotazione di aree (di piccola e media entità) per edilizia alberghiera anche sulla base delle proposte avanzate dai cittadini ritenute compatibili con l'assetto generale e con la normativa vigente;
c)la realizzazione di un porto canale come approdo turistico che potrebbe riqualificare il turismo di S.Alessio e contribuire al rilancio turistico dei centri vicini;
d) la realizzazione del parco fluviale lungo il torrente d'Agrò;
e) Individuazione inoltre di zone per attività produttive per l'insediamento degli impianti artigianali lungo la provinciale per Limina;
f)la differenziazione delle zone agricole in tre sottozone in relazione al loro grado di trasformabilità ed alla eventuale suscettività per usi complementari a quello agricolo cosicchè possano realizzarsi manufatti per il turismo rurale, per il turismo e per l'agriturismo;

ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il P.R.G. prevede la suddivisione dell'intero territorio comunale in zone definite ai sensi dell'art.2 del D.M. 2/4/68 e suddivise 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 che di seguito sinteticamente descritte si elencano:

Zone omogenee "A" di interesse Storico e/o di particolare pregio ambientale:

Comprende le parti del territorio, il Centro Storico (zone A1) e l'Emergenza storico ambientale di Capo S.Alessio (zona A2) interessate da singoli edifici o agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale che si trovano anche in contesti non storici (zone B). Sono previsti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica. Sono inoltre ammessi interventi di demolizioni senza ricostruzione.
Detta zona "A" suddivisa nelle sottoclassi "A1" e "A2" .
L'indice di fabbricabilità fondiaria I.E.F. per le eventuali costruzioni amesse o ampliamento degli edifici esistenti in zona "A1" non dovrà superare la densità fondiaria media della zona e comunque non dovrà superare i 5 mc/mq.
La zona "A2" definita emergenza storico-ambientale comprende il complesso paesaggistico-monumentale di Capo S.Alessio con gli edifici in esso contenuti.L'intera area è sottoposta al vincolo preordinato all'esproprio ed gli interventi previsti in essa sono sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.
La zona è normata dagli artt. 14 -15 – 16 – 17 – 18 delle N.di A.

Zone omogenee "B" di completamento

Zone B a prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate sono state sottoclassate in "B1", "B2", "B3" e "B4" in relazione ai diversi impianti morfologici ed alle diverse tipologie edilizie che le caratterizzano.
Zone B1 – Residenziale di completamento
Si tratta di zone del tessuto urbano compatto, totalmente o parzialmente edificato, del nucleo centrale di S.Alessio e coincidono con le parti di territorio già classificate "B1" nel Programma di Fabbricazione. Sono consentiti interventi di strordinaria manutenzione, consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione. L' indice di fabbricabilità fondiaria è fissata in
I.E.F. </= 4,50 mc/mq per edifici residenziali;
I.E.F. </= 5,00 mc/mq per edifici destinati ad alberghi.
Detta zona è normata dall'art.20 delle N.di A.
Zone B2 – Residenziali di completamento
Si tratta di zone prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificato del nucleo centrale di S.Alessio e coincidono con le parti di territorio già classificate "B2" nel Programma di Fabbricazione.L' indice di fabbricabilità fondiaria è fissata in:
I.E.F. </= 4,00 mc/mq per edifici residenziali;
I.E.F. </= 5,00 mc/mq per edifici destinati ad alberghi.
Detta zona è normata dall'art.21 delle N.di A.

Zone B3 – Residenziale di completamento
Si tratta di quelle parti del tessuto urbano compatto, totalmente o parzialmente edificato , del nucleo centrale di S.Alessio di recente formazione prevalentemente edificate con tipologia a schiera o isolata con arretramento stradale ed in buona parte coincidenti con le parti di territorio classificate "C1" e "C4" nel Programma di Fabbricazione.
L' indice di fabbricabilità fondiaria è fissata in:
I.E.F. </= 2,50 mc/mq per edifici residenziali;
I.E.F. </= 3,00 mc/mq per edifici destinati ad alberghi.
Detta zona è normata dall'art.22 delle N.di A.
Zone B4a e B4b – di completamento
Si tratta di quelle parti del tessuto urbano compatto, totalmente o parzialmente edificato, relative alle frazioni di S.Margherita (zona B4a) e di Lacco (zona B4b).
L' indice di fabbricabilità fondiaria è fissata in:
I.E.F. </= 3,00 mc/mq per le residenze e </= 3,50 mc/mq per alberghi in zona B4a;
I.E.F. </= 4,00 mc/mq sia per le residenze che per gli alberghi in zona B4b;
Detta zona è normata dall'art.23 delle N.di A.
Zone B4c e B4d – di completamento
Vengono classificate in tali zone i piccoli nuclei rurali caratterizzati lungo la strada provinciale n.12 per Limina. Sono consentiti in tali zone per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione di cui alle lettere a),b),c) e d) dell'art.20 della L.R.n.71/78 nonché interventi di demolizione e ricostruzione secondo la cubatura e la sagoma preesistente.Si prevedono ampliamenti fino ad un max del 20% del volume residenziale ed entro il limite di 200mc per unità edilizia. L'ampliamento previsto in altezza non può superare i ml 7,50
Detta zona è normata dall'art.24 delle N.di A.

Zone omogenee "C" - Residenziale di espansione

Le zone territoriali omogenee "C" sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate a nuovi interventi edilizi a prevalente destinazione residenziale, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti della zona omogenea "B".Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, nonché interventi di nuova edificazione su lotti liberi, demolizioni e ricostruzioni. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'esistenza delle Prescrizioni Esecutive o all'approvazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.
Le zone "C" sono suddivise in sottozone "C1" - "C2" - "C3".
Zone C1 – Residenziale di espansione turistica stagionale
Si tratta di parti del territorio comunale destinate al fabbisogno di edilizia stagionale classificate "C3" nel Programma di Fabbricazione.
L' indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in:
I.E.F.</= 1,00 mc/mq per edifici residenziali;
I.E.F.</= 1,25 mc/mq per edifici destinati ad alberghi.
Detta zona è normata dall'art.26 delle N.di A.
Zona C2 – Residenziale di espansione per edilizia sovvenzionata e/o convenzionata
Si tratta di parti del territorio comunale destinate agli scopi della L.N. 167 del 18/04/62
L' indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in:
I.E.F.</=2,00 mc/mq
Detta zona è normata dall'art.27 delle N.di A.
Zona C3 – Espansione residenziale
Si tratta delle parti di territorio comunale destinate ad espansione residenziale delle parti della frazione di Lacco, suddivisa in due sottozone;
"C3a" a sud della provinciale n.12 con I..E.F. </=2,00 mc/mq;
"C3b" a nord della provinciale n.12. con I.E.F. </=2,00 mc/mq.
Detta zona è normata dall'art.28 delle N.di A.

Zone omogenee "AL" - Espansione turistico -stagionale e alberghiera

Dette zone sono costituite dalle parti di territorio comunale destinato ad interventi edilizi per la realizzazione esclusiva di alberghi, pensioni, ristoranti, case albergo di riposo per anziani o disabili e cliniche. Si dividono in zone nelle quali l'attività alberghiera o di ristorazione è esistente (Ale e Alr) in cui sono previsti interventi di demolizioni e ricostruzioni ed ampliamenti con I.E.F. </= 5,00 mc/mq e zone di previsione del piano (AL1,....AL9) destinati ad interventi edilizi per la costruzione di alberghi, pensioni e/o attività alberghiere con I.E.F. specificati dalla tabella richiamata nell'art.31

della N.di A.

Zone "D" - Produttive e commerciali

Dette parti del territorio comunale da destinare ad insediamenti produttivi (artigianali, commerciali e agricoli). Sono consentiti gli esercizi commerciali del tipo medie e grandi strutture di vendita.
Le zone "D" sono suddivise nelle sottoclassi "D1","D2","D3","D4" e "D5".

Zona "D1" - Artigianali e commerciali

Sono le parti del territorio destinati a nuovi insediamenti commerciali e artigianali. In tali zone il P.R.G. si attua attraverso:

a) Prescrizioni Esecutive di cui all'art.2 della L.R. n.71/78
b) Piano Particolareggiato per Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica (P.I.P.)
c) *Piani di lottizzazione per insediamenti produttivi di iniziativa privata.*

Detta zona è normata dall'art.33 delle N.di A.

Zona "D2" - Artigianali e commerciali con edifici esistenti

Sono parti del territorio occupato da edifici esistenti finalizzati alla produzione o commercializzazione di merci. Agli edifici sono consentiti interventi di cui alle lettere a),b)c) e d) dell'art.20 della L.R.n.71/78. Ogni edificazione è subordinata all'approvazione dei P.I.P. o dei P.L di iniziativa privata estesa all'intero comparto.
Detta zona è normata dall'art.34 delle N.di A

Zona "D3"- Ferroviaria e di stoccaggio

Sono le aree destinate alla rete ferroviaria già realizzata e quella prospettata dall'Ente ferroviario in virtù della realizzazione di un nuovo tracciato.
Detta zona è normata dall'art.35 delle N.di A.

Aree PRUSST

Sono le aree destinate agli interventi come da progetto approvato in base alla normativa PRUSST che definisce previsioni, parametri ed indici, così distinte:
PRUSST AL – area destinata all'attività alberghiera;
PRUSST D - area destinata all'attività produttiva.
Detta zona è normata dall'art.36 delle N.di A

Zona "D5" - Porto-canale per approdo turistico

E' l'area interessata dalla foce del Torrente Agrò nella quale è prevista la realizzazione di un porto canale con funzione di approdo turistico.La realizzazione degli edifici è condizionata alla realizzazione del porto – canale ed è consentita a seguito di concessione edilizia convenzionata.
Detta zona è normata dall'art.37 delle N.di A

Zone "E" - Agricola

Si tratta di zone destinate all'esercizio dell'attività agricola e all'allevamento degli animali. Sono previste:

a) costruzioni a servizio dell'agricoltura connesse all'attività produttiva del fondo e per la custodia , l'allevamento ed il macello degli animali;
b) costruzioni di manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali;
c) costruzioni a carattere residenziale;
d) impianti per attività agrituristiche e ospitalità rurale per il tempo libero e turismo

Le zone "E" sono suddivise nelle sottoclassi "E1","E2" ed "E3" così come descritte dagli artt.39, 40 e 41.
La zona "E"è normata dall'art.38 delle N.di A.

Zone a Servizi di cui al D.M. 1444 ed aree per la viabilità

Le zone di cui al D.M. 1444 sono così suddivise:

a) aree verde pubblico e le attrezzature sportive "V";
b) aree destinate a parcheggio "P";
c) aree per attrezzature di interesse comune "AIC";
d) aree per attrezzature scolastiche."AS"

Sono aree preordinate all'spropriazione e di attuazione pubblica; possono essere di iniziativa privata ove consentito dalle leggi a seguito di specifica convenzione tra l'amministrazione comunale ed il privato che propone l'attuazione.
Le zone sono normate dall'art.42 delle N.di A.

Zone "Sp" - Aree sportive di intervento privato

Sono parti di territorio destinati alla realizzazione di impianti sportivi di iniziativa privata. Possono ospitare impianti sportivi all'aperto come campi da gioco, piscine e relative aree di ristoro.

L' indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in:
I.E.F.</=0,30 mc/mq
Detta zona è normata dall'art.43 delle N.di A

Parco Fluviale

Area dell'argine destro del torrente Agrò di proprietà demaniale.Sono consentiti opere ed impianti destinati al complesso paesaggistico fluviale nonché la realizzazione di parchi gioco e di attrezzature e percorsi per il tempo libero.L'utilizzo dell'area è consentito previa concessione da parte del demanio fluviale e secondo un piano di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera area.
Detta zona è normata dall'art.44 delle N.di A

Zona "PA" - Area per parchi di campeggio

E' l'area sita a S. Margherita destinata agli scopi di cui alla L.R.n.14 del 13/03/82.
L' indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in:
I.E.F.</=0,15 mc/mq
Detta zona è normata dall'art.45 delle N.di A

Zona "ID" - Area per impianto di depurazione

Tale area è normata dalla legislazione relativa e comporta una fascia di rispetto profonda ml 100 di cui all'art.46 delle L.R.n.27/86.
Detta zona è descritta dall'art.46 delle N.di A

Aree di cui al D.A.298/41

Sono le aree classificate a rischio di frana molto elevato dal piano straordinario per l'assetto idrogeologico , in esse sono possibili le misure transitorie di salvaguardia previste dall'art.2 del D.A .n. 298/41
Detta zona è descritta dall'art.48 delle N.di A

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Le Prescrizioni Esecutive, ai sensi dell'art.2 della L.R. n.71/78 e s.m.i., adottate contestualmente al P.R.G., con deliberazione commissariale n.01 del 05/10/2005 riguardano le zone territoriali omogenee "C1c" localizzata in contrada Lupera-Mantineo e la zona omogenea "D1" localizzata lungo la provinciale n.12 per Limina, entrambi le aree sono state individuate dal Consiglio Comunale con deliberazione n.47 del 20/11/2000.
La elaborazione delle Prescrizioni Esecutive per la zona **"C1c"** dove sono previsti insediamenti residenziali e turistico-ricettivi mira a dotare il comune di quelle infrastrutture necessarie per valorizzare il territorio in termini di economia, di risorse, e vocazioni naturali presenti.
La zona occupa una superfice complessiva di circa mq.154.000 di cui mq.103.660 non interessata da piani di lottizzazione o da altri interventi. L' area assoggettata alle Prescrizioni esecutive di cui all'art.2 della L.R.n.71/78 è di 68.449 mq. così suddivisa:
a) 42.703 mq. destinata a lotti edificabili per edilizia residenziale (lotti n.1,3,4 e 6);
b) 25.746 mq. destinata a lotti edificabili per edilizia turistico ricettiva (lotti n. 2 e 5).
la superfice destinata a servizi è pari circa a 12.062 mq distribuiti a spazi a verde, parcheggio ed attrezzature di interesse comune dimensionati nel rispetto del D.M.n. 1444/68.
La elaborazione delle Prescrizioni Esecutive per la zona **"D1"** dove sono previsti la realizzazione di edifici ed impianti per attività produttive a carattere artigianale nonché impianti per attività commerciali.
La zona occupa una superfice complessiva di circa mq.41.005 cosi suddivisa;
a) 27.060 mq. destinata a lotti edificabili per impianti produttivi e/o commerciali;
b) 4.401 mq. destinata a servizi di cui il 10,73% dell'intera superfice dell'intervento in rispetto del punto 1 dell'art.5 del D.M.n. 1444/68.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il regolamento edilizio è composto da articoli, è suddiviso nei seguenti titoli:
Parte prima:

1. Titolo I – Norme Preliminari
2. Titolo II – Organi delle attività urbanistica edilizia;

Parte seconda:

- Titolo I – Concessione edilizia;
- Titolo II – Norme sull'esecuzione delle opere edilizie;
- Titolo III – Caratteristiche estetiche degli edifici;

Parte terza:

- Titolo I – Parametri dimensionali;
- Titolo II – Requisiti degli spazi interni;

Parte IV:
- Titolo I – Requisiti delle costruzioni;
- Titolo II – Requisiti tecnico – costruttivi;
- Titolo III – Requisiti degli ambienti a destinazione sociale e non residenziale;

Parte V:
- Titolo unico – Adeguamenti;

Parte VI:
- Titolo I – Repressione dell'abusivismo;
- Titolo II – Validità del Regolamento Edilizio

CONSIDERAZIONI

1. PROCEDURE

Occorre evidenziare che, in base agli atti pervenuti, le procedure di adozione del piano sono regolari in quanto:

1. la deliberazione commissariale n.01 del 05/10/2005 con la quale è stato adottato il P.R.G., P.E. e R.E., è stata resa nota al pubblico e pubblicata nei termini dell'art.3 della L.R.n.71/78, come certificato dal Segretario comunale;
2. il Piano Regolatore Generale con i relativi allegati nonché le Prescrizioni Esecutive sono supportate dallo studio geologico generale ai sensi dell'art.5 della L.R. 65/81, sono stati sottoposti alla preventiva valutazione dell'Ufficio del Genio Civile di Messina, che ha verificato la compatibilità geomorfologica del territorio ed ha espresso parere condizionato espresso con provvedimenti prot.n. 34835 del 02/03/02 e prot.n. 26141 del 20/12/02;
3. il Piano è supportato altresì dallo studio agricolo-forestale redatto ai sensi dell'art. 3, comma 11, della L.R. n. 15/91 e successive modifiche ed integrazioni adeguata ai contenuti della L.R.16/96 art.4 e art 10 come risulta dalla "Relazione dello Studio Agricolo-Forestale del Territorio Comunale";
4. le osservazioni ed opposizioni presentate avverso al Piano ed alle prescrizioni esecutive., sono state debitamente visualizzate e formulate le deduzioni dal progettista;
5. *ai sensi dell'art. 8 del Disciplinare d'incarico, risulta predisposto il verbale congiunto tra l'Ufficio* Tecnico ed i progettista del piano, circa lo stato di consistenza delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici.

2. PROGETTO DI PIANO IN GENERALE

Il progetto di P.R.G. in argomento scaturisce dalla restituzione per rielaborazione totale effettuata da questo Dipartimento a seguito dell'esame del Piano adottato con delibera commissariale n.01 del 22/03/1995 e restituito al Comune con nota A.R.T.A. prot.n.5489 del 30/04/97.

3- CARTOGRAFIA

La Cartografia rappresenta sufficientemente gli aspetti orografici del territorio. Tuttavia risulta utile rilevare dall'osservazione della stessa che:

- sul territorio comunale non sono individuabili le fascie di 150 mt, 500 mt, e quelle compresea tra i 500 e 1000 mt misurate dalla battigia, nelle quali vigono le prescrizioni dettate dall'art.15 lett. a),b),c) della L.R.78/76;
- non sono riportate tutte le fascie di rispetto discendenti dal D.M. del 01/04/68 n.1404 e successive modifiche ed integrazioni (vedi codice stradale);
- dagli elaborati del PRG risulta rappresentata la fascia di rispetto cimiteriale con la riduzione da 200 mt a 50 mt in corrispondenza del centro abitato. E' utile ricordare che la riduzione della stessa dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Ente competente, in assenza di tale autorizzazione detta fascia dovrà rispettare il limite di 200 mt;
- *Il Comune di Sant'Alessio Siculo risulta tra quelli che ricadono, nel* ***Piano Stralcio di bacino*** per l'Assetto Idrogeoloigico (PAI) relativo all'Unità Fisiografica n.3 – Capo Scaletta - Capo Schisò, così come approvato con Decreto Presidenziale n. 367 del 14/12/2005. Le aree previste nello stesso, qualora non coincidenti con quelle già riportate sugli elaborati adottati, dovranno pertanto essere visualizzate sugli stessi e sottoposte alle prescrizioni discendenti dal medesimo decreto;

Conseguentemente in ordine ai detti rilievi dovranno in generale adeguarsi gli elaborati di piano nei limiti della normativa vigente.

Dimensionamento e dati statistici

Dai dati rilevati dalla relazione tecnica che di seguito si riportano si evince una leggera flessione del tasso di variazione percentuale della popolazione con una moderata ripresa di esso degli ultimi

decenni analizzati.

Anni	1951	1961	1971	1981	1991	1998
Numero abitanti	1386	1346	1202	1193	1356	1383
Variazione %		-2,89	-10,69	-0,75	12,02	1,99

Ciò alla luce di quanto si desume dai dati sviluppati da questa U.Op. dai quali si rileva un tendenziale l'incremento della popolazione residente su base ISTAT 1971/2001 e la proiezione all'anno 2021.
In detta prospettiva possono ritenersi attendibili le valutazioni del progettista che prevede nel ventennio di previsione una popolazione residente di 1600 ab cioè 217 (arrotondati a 250)ab da insediare nei 250 vani da realizzare nelle zone di espansione "C1c" (lotti n.1-3-4-6) previste dal Piano. Attendibili risultano le previsioni del progettista in merito ai 100 ab da insediare nei 100 vani da realizzare nelle zone residenziali turistico stagionali delle zone "C1c" (lotti n.2-5) in relazione allo studio dei dati del movimento turistico stagionale, riportato nella relazione tecnica. Dette C1c nel rispetto delle indicazioni del C.C. sono state assoggettate alle P.E. adottate unitamente al PRG, utilizzando quale parametro edificatorio fondiario I.E.F.=0,75 mc/mq per l'edilizia residenziale e I.E.F.=0,50 mc/mq per l'edilizia turistico ricettiva intervenendo su lotti rispettivamente di 4,2 Ha e di 2,5 Ha di superfice territoriale.

4.ZONIZZAZIONE

2) Zone A.

Sono da intendere accolte le nuove perimetrazioni della zona "A1" del Centro Storico e la zona "A2" di Capo S.Alessio definita di emergenza storico ambientale. In tali zone però in assenza del P.P.R. ex L. 457/78 o di apposita variante da adottarsi nei termini della circolare 2/2000 di questo Assessorato l'attività edilizia resta regolata dall'art.20 della L.r.71/78 lett.a), b), c) e d) con esclusione di demolizione e ricostruzione.

- Zone B.

Sono da intendere accolte le perimetrazione della zona "B1", "B2" e "B3". Risulta accoglibile la perimetrazione della zona "B4a" e "B4b" mentre le zone "B4c" e "B4d", in quest'ultima è rilevabile un pozzo con relativa fascia di rispetto, sono da disattendere in quanto individuano edilizia puntuale che non ha le caratteristiche di zona "B" nei termini dell'art.2 del D.M.n.1444 del 02/04/1968 e pertanto dovranno essere ricondotte come destinazione urbanistica a zone di verde agricolo"E3".

- Zone C

Zone C1. La zona "C1a" posta a Sud di Capo Sant'Alessio è condivisibile nei limiti edificatori dell'art.15 lett.b) della L.R.78/76. Nei termini proposti la zona "C1a" e la zona "C1b" come definite nell'elaborato (Tav.5a) di zonizzazione del Piano, sono ritenute condivisibili. Le zone "C1c" assoggettate alle P.E. sono da ritenersi amissibili nei termini sopra chiariti. Pertanto per le valutazioni sulla zonizzazione si rimanda al successivo punto della presente relazione relativa alle P.E. Risulta utile evidenziare che in assenza di parametri edificatori espressamente previsti dalle N di A. per tali zone bisogna operare nei termini dell'art.26 delle Norme di Attuazione. Non si può condividere la previsione di derogare parametri edificatori (art.26 comma 5 delle N di A) se non a seguito di specifica variante. Chiaramente risultano fatte salve le P.E. adottate nel piano in trattazione e condivise da questo Ufficio. Continuando nell'ultimo comma dello stesso articolo, risulta evidente che possono essere fatti salvi soltanto i provvedimenti concessori in attuazione ai Piani di lottizzazione adottati sulla base di parere favorevole del Genio Civile, che non contrastano con lo strumento urbanistico adottato ed in salvaguardia. E' da disattendere quanto previsto dall'art.26 delle N. di A. in merito alla previsione dell'I.E.F. in quanto contrasta con quello utilizzato dal progettista per il dimensionamento del piano. Tale indice dovrà essere ricondotto a quello che si rileva dalla relazione tecnica in particolare I.E.F.</=0,75 mc/mq della zona "C1"(edilizia residenziale) e I.E.F.</=0,50 mc/mq della zona "C1c" (edilizia turistico ricettiva).

Zona C2 – Si condivide tale zona

Zona C3 - E' da disattendere tale zona di espansione in quanto :

- ricade all'interno della fascia di rispetto di uno dei tre pozzi individuabili nella tav.5a del piano;
- non è giustificata, risultando il fabbisogno residenziale di previsione assorbito dalle P.E. e

pertanto detta area è da classificarsi verde agricolo "E3".

- Zone Ale - Alr.

Per quanto riguarda le zone di edilizia alberghiera ALe ed Alr individuate nell'elaborato di piano e descritte dall'art.30 delle N.di A. sono condivise in quanto sono aree occupate da attrezzature alberghiere esistenti ricadenti all'interno delle zone "A" e "B" del centro urbano. Negli stessi termini viene ritenuta condivisibile l'esclusione della possibilità di ampliamento prevista per la zona "ALe1"

- Zone AL

Le zone di previsione destinate ad interventi edilizi per la costruzione di alberghi , pensioni ed attività alberghiere ricadenti nella fascia di 500 mt dalla battigia sono assoggettate alle restrizioni previste dall'art.15 lett.b) della L.R.78/76. Per le zone da AL1 a AL7 il parametro territoriale di riferimento deve essere ricondotto a quello previsto dal già citato art.15 della L.R.78/76. La previsione della zona AL8 non può essere ritenuta condivisibile in quanto ricade all'interno della fascia dei 150 mt dalla battigia nelle quale non possono che essere consentiti interventi regolamentati dall'art.15 lett.a) della L.R.78/76. La previsione della zona AL9 risulta condivisa da questo ufficio.

- Zone D

Zona "D1" - .Gli interventi in detta zona sono da effettuare in conformità a quanto previsto con la P.E. adottata unitamente al PRG in trattazione. Pertanto per le valutazioni su detta zonizzazione si rimanda al successivo punto della presente relazione relativo al PPE.

Zona "D2" - Tale zona commerciale risulta interamente condivisa

Zona "D3" - Ferroviaria e di stoccaggio

In ordine a detta previsione pur rilevando che la stessa dovrebbe rientrare in una programmazione a scala regionale orientata all'ammodernamento della tratta ferroviaria Me – Ct mediante la realizzazione di un nuovo tracciato, risulta opportuno rimandare tale destinazione ad una fase successiva legata alla definizione ed ai tempi di esecutività del progetto della R.F.I s.p.a.. Ciò al fine di non gravare con un vincolo specifico su un'area di notevole dimensione in assenza di tempi certi di realizzazione dell'intervento stesso. Pertanto tale area è da riclassificare verde agricolo;

Aree PRUSST- Le aree previste sono condivisibili in quanto discendenti da procedure definite da Conferenze di Servizio.

Zona "D5" - Porto -canale per approdo turistico

E' da disattendere la previsione della zona "D5" in quanto la realizzazione di opere portuali sono da assoggettare alle procedure previste dall'art.30 della L.R. n.31/85 e ss.mm.ii. previa la predisposizione di adeguati studi compreso quello relativo dell'incidenza delle correnti marine sulla previsione del piano. Pertanto al fine di non gravare con un vincolo specifico su un'area di notevole dimensione in assenza di un apposito studio di fattibilità, si dovrà allo stato classificare detta area zona "E" di verde agricolo;

- Zone E

Le zone "E1" ed "E2" risultano interamente condivise da quest'ufficio. Le zone di verde agricolo "E3" risultano condivise a condizione che l'attività edificatoria sia regolata nel rispetto della normativa di settore.

- Zone Sp

Per quanto riguarda le zone sportive di intervento privato non individuabili nell'elaborato di zonizzazione non possono che essere disattese e pertanto cassato l'art.43 delle N.di A.

- PF

Si condividono le aree di previsione di proprietà demaniale destinate a Parco Fluviale sull'argine destro del Torrente d' Agrò, così, come descritto dall'art.44 delle N.di A., gli interventi previsti dall'art.20 della L.R.71/78.

- PA

Si intende condivisa l'area classificata Parco di Campeggio sita a S.Margherita fermo restando che gli interventi previsti in tale area debbano adeguarsi alla normativa vigente di settore. Risulta evidente che non possono essere consentiti interventi di nuova edificazione se non quelli strettamente previsti, in quanto l'area risulta ricadere all'interno della fascia di 150 mt dalla battigia e come tali regolati dall'art.15 lett.b) della L.R.78/76.

- PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Le prescizioni esecutive riguardano le zone "C1c" e le "D1" e sono state oggetto di apposita valutazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Messina che ha rilasciato il parere sulle stesse prot.n.26141 del 20/12/2002 favorevole, ai sensi dell'art.13 della L.r.64/74 con prescrizioni che comunque non incidono sostanzialmente sui relativi strumenti attuativi.

La zona "D1" è integralmente condivisa da quest'Ufficio, a condizione che la lettera c) del comma 2° dell'art.33 delle N.di A. venga cassata in quanto area assoggettata a P.E.. Per gli stessi motivi non può che essere disatteso quanto previsto dalla lettera b) poiché in contrasto con lo stesso Piano Particolareggiato.In presenza di utilizzazione commerciale dei capannoni previsti dallo strumento attuativo in argomento dovranno essere rispettate le previsioni dell'art.16 del D.P.R. 11/07/2000 e pertanto le N. di A. dovranno adeguarsi a detta normativa..

5.SERVIZI E VINCOLI

SERVIZI

La dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio di cui al DM 2.4.68 n.1444 prevista nel Piano è ripartita secondo i criteri specificati nello stesso *decreto e secondo gli standards specifici fissati per legge, e come tale può ritenersi condivisibile.*

VINCOLI

- in ordine al sistema vincolistico si dovrà attenzionare la fascia di rispetto cimiteriale in quanto eventuale riduzione di essa e/o ampliamento del cimitero devono essere sottoposte a procedure di autorizzazione da parte della USL competente per Territorio, previo acquisizione del parere della Commissione provinciale. Pertanto si accoglie la definizione della fascia di rispetto a condizione che venga accertata l'autorizzazione da parte dell'Ente competente;
- sul territorio comunale non sono individuabili le fascie di 150 mt, 500 mt, e quelle compresea tra i 500 e 1000 mt misurate dalla battigia, nelle quali vigono le prescrizioni dettate dall'art.15 lett. a),b),c) della L.R.78/76 e quindi in fase di stesura definitiva del piano gli elaborati dovranno riportare tale indicazione;
- il Comune di Sant'Alessio Siculo risulta tra quelli che ricadono nel **Piano Stralcio di bacino** per l'Assetto Idrogeoloigico (PAI) relativo all'Unità Fisiografica n.3 – Capo Scaletta - Capo Schisò, così come approvato con Decreto Presidenziale n. 367 del 14/12/2005. Le aree previste nello stesso dovranno pertanto essere visualizzate sugli elaborati di piano e sottoposte alle prescrizioni discendenti dal medesimo decreto;

In generale sugli elaborati si dovranno riportare tutti i vincoli discendenti dalle normative statali e regionali.

6.REGOLAMENTO EDILIZIO

Riguardo al regolamento edilizio, si condivide il contenuto, attenzionando quanto appresso specificato:

1. in sede di adeguamento dello stesso dovrà farsi esplicito riferimento alla normativa vigente nella Regione siciliana nel rispetto di quanto dettato dalla L.R. 23/98.
2. la composizione della commissione edilizia deve essere adeguata alla luce di quanto dettato dalle LL.RR.7/92 e 26/93, 25/97 ed a quanto disposto dalla L.R.21/98.
3. La durata in carica della commissione edilizia deve essere adeguata a quanto previsto dall'art.7 della L.R.71/78.
4. Nei termini di quanto definitivamente chiarito dal Consiglio di Stato (Commissione speciale) n.492 del 21/07/2003, dovranno essere modificati gli articoli relativi che prevedono la presenza di organi politici in seno alla Commissione Edilizia Comunale (vedi Presidenza del Sindaco).
5. Gli articoli riguardanti il rilascio delle concessioni e autorizzazioni devono essere adeguati nel rispetto a quanto stabilito dall'art.2 della Legge regionale 17/94 e ss.mm. ed ii.
6. Il rilascio della agibilità e/o abitabilità dovrà eseguire le procedure dettate dall'art.3 della L.R.17/94.

In generale essendo il contenuto del Regolamento Edilizio fissati dall'art.33 della Legge 1150/42, indicazione di altra natura vanno rinviate alle specifiche condizioni di legge affinchè eventuali discrasie a riferimenti non aggiornati non comportino confusione o divergenza interpretativa.Pertanto, qualora dovessero emergere divergenze tra il R.E. e le specifiche norme di legge, dovranno risolversi a favore di queste ultime.

7.NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In linea generale è condivisibile quanto regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione fermo restando che l'eventuale entrate in vigore di leggi in materia urbanistica prevarranno sulle stesse. Tuttavia in relazione alle modifiche e prescrizioni derivanti da quanto espresso dai superiori considarata dal presente parere, le Norme di attuazione dovranno adeguatamente essere modificate.

8.PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

Così come risulta dalla Relazione del progettista il piano regolatore in argomento risulta adeguato

alla vigente normativa sulla programmazione commerciale L.R.n.28 del 22/12/1999 e direttive di cui al decreto della Presidenza della Regione Siciliana del 11/07/2000.

9. OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI

Riguardo alle osservazioni presentate avverso al PRG, numerate in base all'elenco predisposto dal progettista, visualizzate sull'elaborato di piano e valutate dal Consiglio Comunale con l'atto deliberativo sopracitato, si propongono le valutazioni di questa Unità Operativa contenute nella allegata scheda di dettaglio. In presenza di discordanza tra le valutazioni sulle stesse ed il parere, prevale quanto chiarito con quest'ultimo. In ordine alle osservazioni trasmesse relative alle P.E., il Consiglio Comunale si è espresso con atto deliberativo n.04 del 20/01/2006 a seguito delle valutazioni sulle stesse fatte dal professionista all'uopo incaricato. In alle osservazioni pervenute solamente a questo Assessorato, le stesse saranno trasmesse contestualmente alle valutazioni di questo ufficio per la fase di controdeduzione ex art.4 della L.R.71/78, al fine di consentire allo stesso Comune la loro eventuale valutazione e visualizzazione per consentire una più attenta disamine da parte di questo Assessorato. In assenza, di dette valutazioni, non saranno prese in considerazione.

PARERE

Per quanto sopra esposto questa Unità operativa 4.1 del Servizio IV, è del parere che il Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Alessio Siculo, con annesse R.E. e Prescrizioni Esecutive, adottato con delibera commissariale n.01 del 05/10/2005 siano meritevoli di approvazione nei termini delle considerazioni sopra riportati.>>.

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 600 del 05/12/2006, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

Vista la vigente legislazione urbanistica;

Uditi i relatori;

Valutata la proposta di parere n° 31 del 26/09/2006 resa dall'U.O.4.1 del Servizio 4 del D.U., nel corso dell'esame è emerso l'orientamento di condividere la medesima con le ulteriori prescrizioni di natura urbanistica e geologico che di seguito si riportano:

PRESCRIZIONI DI NATURA URBANISTICA

Tutte le previsioni urbanistiche debbono osservare le prescrizioni derivanti dalle limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. 78/76 e s.m.i.

Pur condividendo il ruolo e l'obiettivo del piano in ordine alla promozione e qualificazione dell' offerta turistica, riconoscendo la peculiarità e la vocazione turistica del territorio, anche in relazione alla presenza del contesto taorminese, tuttavia non si può fare ameno di sottolineare, che tale vocazione trae sostegno e origine anche dalle valenze ed emergenze naturali presenti in quel territorio, che per ciò stesso le previsioni del piano non sembrano asseverare e tutelare adeguatamente in quanto si prevedono vastissime aree ad espansione turistico stagionale C1b e C1c sul versante collinare. Per le considerazioni sopra espresse si ritiene che dette zone C1b e C1c debbono allo stato essere disattese in quanto comportano un altissimo consumo territoriale (circa 50 HA) ed in zone caratterizzate morfologicamente da versanti acclivi per la cui attuazione si richiederebbero opere di infrastrutturazione a forte impatto ambientale .

Dovrà eludersi altresì la porzione della zona C1a che si estende si aree dichiarate instabili.

Le zone disattese sono da classificarsi "E" di verde agricolo.

Le Prescrizioni esecutive interessano la zona C1c non si prendono in considerazione in quanto ricadenti in zona disattesa nel presente parere.

Nel verde agricolo, alla luce dell' art. 2 della L.R. 71/78. l'indice di densità fondiaria deve essere fissata in 0,03 mc/mq

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Si rende necessario quanto segue:

1) *vengano istituite fasce di inedificabilità ampie 20 m su entrambi i lati delle faglie attive ove presenti;*
2) *qualsiasi intervento deve arretrarsi di almeno 10 metri dal ciglio delle scarpate o delle fasce di terreno ove presenti brusche rotture di pendenza;*
3) *devono essere previste tra le opere di urbanizzazione gli interventi di regimentazione e smaltimento delle acque pluviali, per limitare i fenomeni erosivi;*
4) *vige il vincolo di inedificabilità assoluta all'interno delle fasce di rispetto di 10 metri a destra e a sinistra degli argini e dalle sponde di torrenti, valloni, canali, anche se artificiali e/o intubati;*

Nelle zone di depositi alluvionali deve essere accertata la profondità della falda e valutata con

attenzione la possibilità dell'insorgenza di fenomeni di liquefazione dei terreni sciolti di fondazione, sopratutto in condizioni di sisma.

Prescrizioni a regime -

L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alla procedure di cui al punto H del DM 11.3.88 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica.

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposto l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare 2222 del 31.1.1995 secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala l:2000 riportati nell'allegato "A" di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.

Prescrizioni sul Regolamento Edilizio

Sia in relazione alle locali condizioni geologiche e geomorfologiche che in conformità ai dettami della vigente normativa, occorre inserire nel regolamento edilizio l'obbligatorietà della redazione di apposito studio geologico a supporto della richiesta di concessione edilizia. Infatti, in coerenza con i disposti normativi e secondo quanto ribadito dal Consiglio superiore dei LL.PP. con voto n.61 del 24.2.83, la richiesta di ogni concessione edilizia deve essere supportata da uno studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'intervento sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4.2.1977. Detto studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione edilizia quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di rinterro che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione degli edifici. Sono, dunque, escluse dall'obbligo della relazione geologica solo gli interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o non modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati che non recapitano nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi.

***Le osservazioni** sono decise in conformità al parere reso sulle medesime dalla proposta di parere dell' Ufficio prot. n. 31 del 08.09.2006. Ovviamente le osservazioni che interessano le zone disattese con il presente non sono prese in considerazione.*

Le osservazioni pervenute fuori termini direttamente all' ARTA e l'integrazione trasmessa con nota n. 91 del 26/9/06, dovranno essere trasmesse al Comune di S. Alessio Siculo contestualmente al P.R.G. Per le previste controdeduzioni di cui all'art. 4, comma VI, della L.R. N. 71/78, il quale potrà procedere ad una valutazione e visualizzazione al fine di consentire una disamina da parte di questo assessorato là dove sopratutto esse evidenziano accertati errori materiali e non di merito di scelte già effettuate.

Per tutto quanto sopra visto e valutato è del

PARERE

Che il Piano Regolatore Generale del Comune di S. Alessio Siculo ed il Regolamento Edilizio Comunale, adottati con deliberazione del Commissario ad Acta n. 01 del 05.10.2005 siano meritevoli di approvazione con le prescrizioni e le modifiche di cui alla proposta di parere dell'Ufficio n° 31 del 08.09.2006 e con le prescrizioni di cui sopra, previa l'adozione delle controdeduzioni di cui all'art, 4, comma VI, della L.R. N° 71/78 da parte del Comune di S. Alessio Siculo.>>;

VISTA la propria nota prot. n. 88127 del 22/12/2006, 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 Sant' Alessio Siculo di adottare le controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al, condiviso, voto n. 600 del 05/12/2006 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;

VISTO il foglio prot. n. 1736 del 09/03/2007, assunto al protocollo generale di questo Assessorato in data 13/03/2007 al n. 19929, con il quale il Comune di Sant' Alessio Siculo ha trasmesso la delibera n. 03 del 14/02/2007, con la quale il Consiglio Comunale ha formulato le proprie deduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al voto n.600 del 14/09/2006 del Consiglio Regionale dell'Urbanistica;

VISTO l'ulteriore foglio prot. n.2810 del 27/04/2007, assunto al protocollo di questo Assessorato in data 14/05/2007 al n. 35293, con il quale il Comune di Sant' Alessio Siculo ha dato riscontro alle integrazioni richieste dall'U.O. 4.1/D.R.U. con la nota prot. n. 33726 del 27/04/2007;

VISTA la nota prot. n. 61 del 13/06/2007 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. 23 del 13/06/2007, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente* si trascrive:

<<OMISSIS....

-Il Consiglio Comunale adottando le controdeduzioni formulate dal Progettista del PRG, ha ritenuto di dover approvare le stesse emendate nei termini specificati con gli atti sopra richiamati, unitamente alle osservazioni che, discusse nella stesa seduta, sono state esitate dallo stesso consesso favorevolmente;

-occorre, ai sensi del medesimo articolo 4 comma 7°, provvedere all'esame delle stesse controdeduzioni ed alla successiva emanazione del decreto di approvazione di questo Assessorato. Questa unità operativa 4.1 del Servizio 4°, ha predisposto le proprie valutazioni in merito, che, nei termini che di seguito si riportano, verranno sottoposte al Consiglio Regionale dell'Urbanistica per il conseguente parere.

Al fine di potere facilitare la lettura del presente parere,le controdeduzioni del progettista fatte proprie ed emendate dal Consiglio Comunale , sono valutate con riferimento al parere n.31 del 08/09/2006 e con riferimento alle nuove prescrizioni introdotte dal CRU con voto n. 600 del 05/12/06.

PARERE N.31 DEL 08/09/2006

Zone B

Progettista:a).....*"Si è del parere che possano essere classificate come E3.1 sempre che resti la possibilità dell'ampliamento del 20% della cubatura (e comunque fino a 200 mc). Tale norma è finalizzata a soddisfare la necessità di piccoli ampliamenti per rendere le attuali abitazioni adeguate ai moderni standard di comfort. Senza tale norma si rischia che tali ampliamenti siano realizzati abusivamente e al di fuori dei necessari controlli. Riguarda alla presenza del pozzo si precisa che l'edificazione è interdetta entro il raggio di m.10 da esso, mentre per il raggio di m.200 è disciplinata dall'art.6 del DPR 238/88 che non vieta l'edificazione ma la sottopone ad alcuni accorgimenti".*

Parere dell'U.Op.4.1:

"Si prende atto delle motivazioni espresse dal progettista, ritenendo la previsione avente le caratteristiche di zona previste nei termini dell'art.2 del D.M. 1444/68, pertanto si ritiene accoglibile la controdeduzione. In ordine al secondo punto la controdeduzione rilevata dal progettista risulta accoglibile."

Zone C

Progettista:a)....*"Si fa presente che l'art.25 delle N.d.A. fissa il limite di edificabilità territoriale in conformità dell'art.15 L.R.78/76".*

Parere dell'U.Op.4.1:

"Non si rilevano nuovi elementi, in relazione a quanto già appreso da questo Assessorato in fase di istruttoria del piano. Pertanto, si conferma, la necessità di verificare per gli interventi edilizi di nuova edificazione della zona C1 il limite di edificabilità territoriale secondo quanto previsto dall'art.15 lett.a),b),c) della L.R.78/76"

Progettista*:b)...."Si precisa che la deroga prevista nel comma 5° dell'art.26 ai punti a),b),d) e f) è sostanzialmente quella già prevista dall'ultimo comma dell'art.9 del D.I. 1444/68 e pertanto non necessita di variante (come invece sostenuto nel parere)".*

Parere dell'U.Op.4.1:

"Si rileva, che quanto evidenziato dal progettista nelle controdeduzioni, facendo riferimento all'ultimo comma dell'art.9 del D.M. 1444/68, risulta da una equivocata posizione del comma in questione dell'art.26 del N.di A., ciò in quanto questo Assessorato ha ritenuto non condivisibile la previsione di derogare parametri edificatori, così come sarebbe reso possibile da quanto specificato dal 5° comma dell'art.26 delle N. di A. che recita:*Nel caso di prescrizioni esecutive o di*

piani particolareggiati possono essere prescritte norme diverse da quelle contenute alle lettere a),b) e f) (vedi I.E.F.,Rc,Ds). Pertanto si conferma quanto espresso da questo Assessorato."
Progettista:c)....."*Si è del parere che il P.d.L. approvati e convenzionati e non scaduti abbiano validità secondo le previsioni in essi contenuti in quanto il PRG non può annullare strumenti in corso di attuazione".*
Parere dell'U.Op.4.1:
"Si concorda a quanto puntualizzato dal progettista in ordine alla vigenza dei piani di lottizzazione, approvati ed in fase di esecuzione, chiarendo che quanto aggiunto da questo Assessorato, costituisce integrazione all'ultimo comma dell'art.26 delle N.di A., intendendo quei piani che eventualmente fossero stati approvati dopo l'atto di adozione del PRG e che si pongono in contrasto con esso".
Progettista:*d)"....si ribadisce che, essendo fissato l'indice di edificazione territoriale(I.E.T.) in 0,75 mc/mq, la norma è conforme al dimensionamento prospettato nella relazione".*
Parere dell'U.Op.4.1
"Si chiarisce, che l'osservazione di questo Assessorato nasce dall'aver riscontrato incompatibilità dei parametri territoriali (I.E.T.) rilevati dalla relazione tecnica per il dimensionamento del piano e quelli fissati I.E.F. nell'art.26 delle N. di A., che potrebbero porsi in contrasto con quanto dettato dall'art.15 della L.R.78/76. Si conferma pertanto il limite di edificabilità territoriale secondo quanto previsto dall'art.15 lett.a),b),c) della L.R.78/76 ed i parametri discendenti dal rispetto di esso".
Progettista:e)....si fa presente che:
"- i vincoli derivanti dalla presenza del pozzo comportano l'inedificabilità soltanto per il raggio di mt 10"
d) tale limitata zona scaturisce dalla necessità di un piccolo ampliamento dell'attuale agglomerato".
Parere dell'U.Op.4.1
"Premesso che questo Assessorato nell'esprimersi sulle previsione delle zone C3, ha erroneamente fatto riferimento alla tav.5a, piuttosto che la tav.5b, si rileva che in ordine al primo punto sopracitato, la controdeduzione rilevata dal progettista risulta accoglibile.
In ordine al secondo punto in argomento, prendendo atto dei chiarimenti forniti in linea tecnica, ritenendo di non entrare nel merito di scelte di pianificazione che sono proprie del Consiglio Comunale, si accoglie la controdeduzione e pertanto si condividono le previsioni urbanistiche oggetto della presente valutazione"
<u>Zona AL</u>
Progettista:*"....si fa presente che la norma del citato art.15 L.R.78/76 non è applicabile in quanto l'area è densamente edificata con edilizia commerciale per un volume pari a circa mc... e che pertanto è da considerarsi zona B. Il piano sostanzialmente prevede la demolizione di tale edilizia (peraltro di pessima qualità formale) e la sua sostituzione con un albergo in due unità, un'area destinata a verde pubblico e con collegamento del lungomare con la via Nazionale".*
Parere dell'U.Op.4.1
"Si conferma quanto puntualizzato da questo Assessorato nel parere già espresso, rappresentando la necessità di adeguare le N. di A. dell'art.31 " zone per edilizia alberghiera di prervisione AL", alle prescrizioni della L.R.78/76 cosi come già chiarito dallo stesso parere e non controdedotto dal progettista.
In ordine alla zona AL8 si ritiene di non poter condividere la controdeduzione del progettista, che assimila la stessa zona, attualmente edificata con edilizia "commerciale", ancorchè non ben definita ed in assenza di una puntuale verifica sulla legittimità delle strutture realizzate, alla zona "B" ex D.M.1444/68 ritenendo di poterla ricondurre, erroneamente alla area urbana totalmente o parzialmente edificata, quando poi lo stesso, assegna una destinazione specifica - "AL8 a/b" - in parte commerciale (AL8 a)) ed in parte alberghiera (AL8 b)). Tuttavia si ritiene che in presenza di una accertata legittimità delle strutture esistenti, possa procedersi all'assegnazione di una specifica destinazione urbanistica, da assegnare in relazione alla medesima attività.
<u>Zone D</u>
Progettista:a)....*"Va verificato se non ci sono atti riguardanti approvazioni regionali o conferenze di servizio relative al nuovo tracciato ferroviario".*
Parere dell'U.Op.4.1:
"In relazione a quanto espresso dal progettista in merito alla zona D3 ed in assenza di atti giustificativi, si conferma a quanto già valutato da questo Assessorato, classificando verde agricolo "E3", la zona "D3" di previsione del nuovo tracciato ferroviario e della nuova stazione".
Progettista:b)....."*Si precisa che il piano non propone un vincolo ma una destinazione di zona*

coerente con la vocazione economica del comune, che può facilitare le procedure del citato art.30 L.R.31/85".
Parere dell'U.Op.4.1:
"Pur prendendo atto di quanto esposto dal Consigliere nel punto 3 dell'allegato 1) alla delibera di C.C.n.03 del 14/02/07, in ordine alla procedura attivata nell'anno 2003 dal PRUSST Valdemone (e quindi non ancora definita), per la redazione dello studio di fattibilità e del progetto delle opere portuali, si conferma, quanto già valutato da questo Assessorato, poichè la zonizzazione prevista, dallo strumento urbanistico in esame, costituisce apposizione di vincolo preordinato all' esproprio, così come previsto dall'art.9 del D.P.R. 327/01. In assenza di tempi certi sull'attuazione del progetto per la realizzazione di opere portuali, che costituisce una procedura complessa alla cui autorizzazione non possono che concorrere le valutazioni espresse dagli Enti ed Uffici competenti(vedi art.30 L.R.21/85)".
Vincoli
Progettista:.....*"La delimitazione proposta dal PRG ricalca il perimetro contenuto nel PdF. Peraltro con D.A. ARTA n.627 del 31/12/84 è stata approvato il restringimento del perimetro del vincolo cimiteriale. Tale decreto si basa:*
a) sulla delibera di C.C. n.82/83
b) sul parere del G.C.n.17524 del 24/07/84
c) sul verbale della Commissione Provinciale Cimiteriale del 17/10/83
d) del rapporto favorevole della Dir.Reg. Dell'urbanistica n.33973 del 19/12/84".
Parere dell'U.Op.4.1:
"Si prende atto del Decreto autorizzativo che ha consentito la riduzione della fascia cimiteriale. Pertanto si ritiene accoglibile la controdeduzione".
VOTO N.600 DEL 05/12/06 DEL CRU
Prescrizioni di natura urbanistica
Progettista:.....*"Ciò è in netto contrasto con il parere istruttorio e non tiene conto che tali aree erano già previste dal precedente P.d.F. approvato dall'ARTA e non sono contestate nel voto del CRU n.440 del 26/02/97 relative alla vecchia stesura del PRG".*
Parere dell'U.Op.4.1:
"Risulta utile, in questa fase di controdeduzione, chiarire che il parere istruttorio di questo Ufficio, condivide le zone C1 di zonizzazione di Piano, sulla base del preventivo parere, reso ai sensi dell'art.13 della Legge n.64/74 dal Genio Civile di Messina, il quale per le stesse si esprimeva favorevolmente, con le prescrizioni ed i consigli espressi nella relazione del geologo. Pertanto si ritiene di poter confermare quanto già espresso da questo Ufficio per la zona C1a, considerato che la porzione di essa disattesa dal CRU con voto n.600 del 05/12/2006, risulterebbe sottoposta alle prescrizione sopracitate dal Genio Civile, ed ai limiti edificatori imposti dal 6° comma dell'art.26 delle N. di A.. In ordine alle zone C1b e C1c si prende atto delle motivazioni espresse dal progettista, avvalorate dagli emendamenti allegati alla delibera di controdeduzione, con la quale il Consiglio Comunale richiamando la giurisprudenza sulla questione, conferma le scelte pianificatorie riportate sullo strumento urbanistico in esame, proprie del Consiglio Comunale che ha un *"potere politico decisorio in materia urbanistica".* Per quanto sopra, si prende atto di quanto affermato dal Comune in merito alle specifiche competenze del Consiglio Comunale, sulla pianificazione territoriale, problematiche già valutate da questo Ufficio e che aveva condotto, tra l'altro, alla condivisione della zonizzazione in argomento. Conseguentemente si conferma quanto già espresso con il parere in merito alle zone C, fermo restando le ulteriori valutazioni che il CRU vorrà fare sull'argomento.
Prescrizione geologica
Progettista:2a.....*"Occorre richiedere al geologo di localizzare eventuali faglie attive così da poter riportare la superiore prescrizione nella stesura definitiva del PRG".*

2b....." Occorre richiedere al geologo di localizzare tali eventuali situazioni così da poter riportare la superiore prescrizione nella stesura definitiva del PRG".
2c....."Occorre capire se tale richiesta va soddisfatta nella stesura definitiva del PRG; in tal caso occorre uno studio ad hoc che individui e localizzi tali interventi".

2d....."Si presuppone che tale prescrizione sia realisticamente valida all'esterno delle zone A e B, ove esistono canali intubati da tempo immemorabile ai cui lati sono già state realizzate costruzioni.

2e....."Occorre richiedere al geologo di localizzare tali eventuali situazioni così da poter riportare la superiore prescrizione nella stesura definitiva del PRG".
Parere dell'U.Op.4.1:
"Su dette prescrizioni il progettista non ha prodotto alcuna specifica, propria, ulteriore valutazione, rimandando ad una verifica delle stesse così come dettate dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica. Pertanto in assenza di una puntuale controdeduzione alle prescrizioni sopracitate (il progettista rimanda alle valutazioni del geologo del PRG), non può ritenersi accoglibile quanto espresso dal progettista. Pertanto non può che confermarsi quanto prescritto in merito da questo Assessorato".
Prescrizioni a regime e sul regolamento edilizio
Progettista:...."*Tali prescrizioni vanno inserite nella stesura definitiva*"
Parere dell'U.Op.4.1:
"Si prende atto di quanto asserito dal progettista in merito alle sopracitate prescrizioni".
Osservazioni ed Opposizioni
In ordine alle osservazioni ed opposizioni, pervenute solamente a questo questo Assessorato, le stesse sono state trasmesse unitamente al voto del CRU sopracitato al fine di consentire al Consiglio Comunale la loro eventuale valutazione e visualizzazione sugli elaborati di piano. In particolare è stata trasmessa l'osservazione della Ditta Scarcella Giovanni, pervenuta a questo Assessorato ed assunta al protocollo n.64959 del 26/09/06, sulla quale il consiglio Comunale ha ritenuto di non potere accogliere l'osservazione, poiché la lottizzazione, oggetto della stessa ,ricade in parte, nel Comune di Forza d'Agrò.
Pertanto, non riguardando problemi di carattere formale o errori materiali, si ritiene che la stessa non debba essere trattata per il motivo sopracitato.
Unitamente all'atto deliberativo delle controdeduzioni il Comune, ha ritenuto di dover formulare le proprie deduzioni su alcune integrazioni dalle Ditte interessate che avevano già avanzato osservazioni avverso il PRG pubblicato ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/78, e sulle quali questo Assessorato si era già espresso. In particolare:

- Osservazione n.37: Ditta Sansone Giuseppe;
- Osservazione n.07:Ditta BI.SCO.SA srl;
- Osservazione n.30:Ditta Licitri Emma;
- Osservazione n.18 punto 2:Ditta Quagliata Sarina;
- Osservazione n.11 e n.12 :Ditta Pitrone Rosa;
- Osservazione n.4:Ditta Ricca Giuseppe;
- Osservazione n. 13:Ditta Crisafulli Amalia e Maria.

Sulla base di queste integrazioni il Consiglio Comunale ha effettuato ulteriori proprie valutazioni.

In ordine a dette "integrazioni" si ritiene di non dovere nulla esprimere a quanto già valutato sulle stesse da parte del Consiglio Comunale in quanto, non apportano nessun nuovo elemento che possa condurre ad una ulteriore valutazione rispetto a quella già espressa da questo Ufficio.>>;

CONSIDERATO di dover condividere la proposta di parere n. 23 del 13/06/2007 resa dall'U.O.4.1/DRU, in ordine alle controdeduzioni assunte dal Comune di Sant'Alessio Siculo con delibera n. 03 del 14.02.2007

RITENUTO di poter condividere il voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 600 del 05/12/2006 ed il parere n. 23 del 13/06/2007 reso dall'U.O. 4.1/DRU.;

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 al Voto del Consiglio n. 600 del 05/12/2006- ed al parere n. 23 del 13/06/2007, reso dall'U.O. 4.1/DRU., nonché con le condizioni contenute nelle note dell'Ufficio del Genio Civile di Messina in premessa richiamate, è approvato il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio del Comune di Sant' Alessio Siculo, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 01 del 05/10/2005;

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. 600 del 05/12/2006 ed al parere n. 23 del 13/06/2007 reso dall'U.O. 4.1/DRU.;

1. Proposta di parere n. 31 del 08/09/2006 resa dall'U.O. 4.1/DRU. con relativa tabella allegata consistente in :
   1a) Elenco valutazioni Osservazioni e/o Opposizioni al Piano Regolatore Generale ;
   1b) Tabella sviluppata sui dati ISTAT al censimento anno 2001;
2. Parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 600 del 05/12/2006;
3. Proposta di parere n. 23 del 13/06/2007resa dall'U.O. 4.1/DRU;
4. Delibera del Commissario ad Acta n. 01 del 05/10/2005 di adozione del P.R.G.
5. Delibera di C.C. n. 4 del 20/01/2006 sulle controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il P.R.G.;
6. Delibera di C.C. n. 6 del 26/01/2006 sulle controdeduzi. alle osservaz. presentate avverso il P.R.G.;
7. Delibera del C. C. n. 03 del 14/02/2007 di controdeduzione al voto CRU n. 600 del 05/12/2006;

Elaborati allegati alla delibera del Commissario ad Acta n. 01 del 05/10/2005

8. Relazione
9. Norme di Attuazione (aggior. All'aprile 2005)
10. Regolamento Edilizio
11. Tav. 1 Schema Regionale sc. 1:10000; - 1:25000;
12. Tav. 2 Stato di Fatto - Territorio Comunale sc. 1:5000;
13. Tav. 3 Stato di Fatto – Centro Urbano sc. 1:2000;
14. Tav. 4 Planimetria di Piano - Territorio Comunale sc. 1:2000;
15. Tav. 5a Planimetria di Piano (aggior. aprile 2005) sc. 1:2000;
16. Tav. 5b Planimetria di Piano (aggior. aprile 2005) sc. 1:2000;
17. Tav. 5c Planimetria di Piano sc. 1:2000;
18. Tav. 5d Planimetria di Piano sc. 1:2000;

Studio Geologico

19. Relazione;
20. Carta idrogeologica scala 1: 10000;
21. Carta geologica scala 1: 10000;
22. Carta geologica (1) scala 1: 2000;
23. Carta geologica (2) scala 1: 2000;
24. Carta geologica (3) scala 1: 2000;
25. Carta geologica (4) scala 1: 2000;
26. Carta geomorfologica scala 1: 10000;
27. Carta geomorfologica (1) scala 1: 2000;
28. Carta geomorfologica (2) scala 1: 2000;
29. Carta geomorfologica (3) scala 1: 2000;
30. Carta geomorfologica (4) scala 1: 2000;
31. Carta Litotecnica (1) scala 1:2000;
32. Carta Litotecnica (2) scala 1:2000;
33. Carta Litotecnica (3) scala 1:2000;
34. Carta Litotecnica (4) scala 1:2000;
35. Carta della pericolosità geologica scala 1:10000;
36. Carta della pericolosità geologica (1) scala 1:2000;
37. Carta della pericolosità geologica (2) scala 1:2000;
38. Carta della pericolosità geologica (3) scala 1:2000;
39. Carta della pericolosità geologica (4) scala 1:2000;
40. Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale (1) scala 1:2000;
41. Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale (2) scala 1:2000;
42. Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale (3) scala 1:2000;
43. Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale (4) scala 1:2000;

Studio agricolo forestale

44. Relazione;
45. Carta dell'utilizzazione dei suoli;
46. Carta idrografica;
47. Carta delle infrastrutture ed impianti a servizio dell'agricoltura;
48. Carta altimetrica;
49. Carta delle unità omogenee di paesaggio;

50. Carta delle aree di espansione interessate da culture agricolo – forestali;

Prescrizioni Esecutive relative alla Zona C1 e Zona D1

51. Tav. n. 1 Relazione;
52. Tav. n. 2 Zona C1c;
53. Tav. n. 3 Zona C1c – Profili regolatori e sezione stradale tipo;
54. Tav. n. 4 Zona D1;
55. Tav. n. 5 Zona D1-Profili regolatori e sezione stradale tipo;
56 Studio geologico;

ART.4) Il Comune di Sant' Alessio Siculo dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico 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 compresa la verifica della rispondenza alle indicazioni discendenti dall'applicazione dell' art. 10 della L.R. 16/96 e successive modifiche ed integrazioni alla stessa.

ART.5) i sensi dell'art. 13, comma III del D.P.R. 327/01 e successive modifiche, i decreti di espropriazione relativi alle aree destinate dalle Prescrizioni esecutive all'espropriazione di pubblica utilità, possono essere emanati entro il termine di cinque anni dalla data di efficacia dello strumento urbanistico approvato con il presente decreto, fatta salva la proroga fino a due anni che potrà essere disposta ai sensi del comma V del citato art. 13.

ART.6) 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.7) Ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, il presente decreto, unitamente agli allegati alla proposta dell'U.O.4.1/D.R.U. sopracitata ed indicati ai punti 1a) e 1 b) del precedente art. 3 e con esclusione della restante documentazione, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 7-9-07

IL DIRIGENTE GENERALE
(Arch. Giuseppe Libassi)

Il Dirigente dell'U.O.
(Dott.ssa R. Giordano)

Visto Il Dirigente del Servizio
(Arch. G. Treppiedi)