



REGIONE SICILIA

CITTA' DI MILAZZO

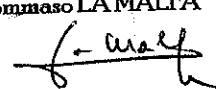

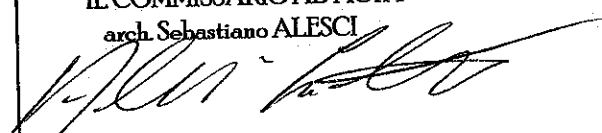
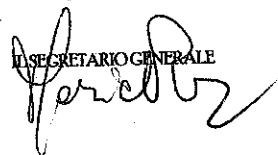
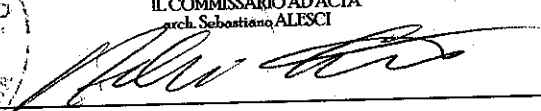
(prov. di Messina)

4° SETTORE

6° Servizio - Politica del Territorio



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA DEL TAR DI CATANIA n. 1464/2014

ELABORATI		IL PROGETTISTA ing. Tommaso LA MALFA 	
RELAZIONE TECNICA			
SCALA	TAVOLAN°		
DATA	A		
MILAZZO, 2 FEB 2016			
VISTO: IL COMMISSARIO AD ACTA arch. Sebastiano ALESCI 			
Allegato alla deliberazione del Commissario ad acta n° 02 del 3/10/2018			
IL SEGRETARIO GENERALE 		IL COMMISSARIO AD ACTA arch. Sebastiano ALESCI 	

RELAZIONE GENERALE

PREMESSE

Il Comune di Milazzo è dotato di Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 27 marzo 1986 ed approvato, con prescrizioni, dall'Assessore Regionale per il Territorio e per l'Ambiente con decreto n. 958/89 del 24 luglio 1989, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 38, parte I, del 5 agosto 1989.

Le Norme Tecniche di Attuazione dell'anzidetto strumento urbanistico generale sono quelle approvate dallo stesso Assessorato con decreto n. 958/89 del 24 luglio 1989 integrate con le modifiche introdotte con il successivo decreto n. 434 del 9 giugno 1993.

L'Amministrazione Comunale, prima della scadenza del termine decennale fissato dalle norme urbanistiche, conferì incarico tecnico per la revisione del Piano Regolatore Generale attraverso una VARIANTE GENERALE.

Dopo tutta una serie di vicende amministrative comunali che non consentirono una rapida approvazione del nuovo strumento urbanistico, il Commissario regionale nominato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente approvò, con propria deliberazione n. 90/CC del 20 settembre 2004, lo "Schema di Massima" della VARIANTE GENERALE al Piano Regolatore Generale, redatto da un gruppo di lavoro costituito da tecnici dell'Ente.

PROGETTO DI VARIANTE

Preliminarmente alla descrizione del progetto di variante urbanistica, approntato in esecuzione delle direttive impartite dal Commissario ad Acta Arch. Sebastiano Alesci nominato dal TAR di Catania con sentenza n. 1464/2014, appare necessario esporre l'iter



della vicenda.

I sigg.ri Puglisi Gioacchino e Puglisi Amalia, sono comproprietari di un'area sita nel Comune di Milazzo tra via Col. Bertè, via E. Celi e via G. Rizzo, identificata in Catasto dalla particella 680 del foglio di mappa n. 6.

Nel Piano Regolatore Generale di cui sopra l'area di cui alla part. 680 del foglio di mappa n° 6 ricade in zona destinata a Parcheggio.

I vincoli preordinati all'espropriazione o che ne imponevano l'inedificabilità hanno perso efficacia per decorrenza dei termini per cui l'area medesima è, in atto, disciplinata dall'art. 9 del DPR 380/01 richiamato dall'art. 9 comma 3 del DPR 327/2001, applicabile in Sicilia per effetto dell'articolo 36 della legge regionale n. 7/2002 come integrato dall'articolo 24 della legge regionale n. 7/2003.

Nello Schema di Massima del PRG, adottato dal Commissario Regionale ad Acta con deliberazione n. 90/C.C. del 20.09.2004, l'area ha mantenuto la destinazione a parcheggio.

Con istanza del 23.10.2013 i sigg.ri Puglisi Gioacchino e Puglisi Amalia hanno chiesto



al Comune l'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica dell'area sopraspecificata. Il Comune di Milazzo con nota prot. 186 del 14.01.2014 ha assicurato che si sarebbe provveduto a normare urbanisticamente l'area con la redigenda variante generale al PRG.

A seguito di ricorso proposto dai sig.ri Puglisi Gioacchino e Puglisi Amalia, il TAR di Catania con sentenza n. 1464/2014 ha dichiarato l'obbligo del Comune di Milazzo di provvedere ad attribuire all'area una destinazione urbanistica nominando, in caso di inadempienza, in via sostitutiva un commissario ad acta individuato nella persona dell'arch. Sebastiano Alesci.

L'area interessata dalla presente variante, contraddistinta in Catasto con la particella 680 del foglio di mappa n. 6, ha una superficie catastale pari a mq. 1946.

L'area in argomento è situata ad una distanza di circa 3 Km. dal Sito di Importanza Comunitaria (SIC) " Capo Milazzo " contraddistinto dal codice ITA030032, per cui non si ritiene necessario procedere a valutazione di incidenza dell'intervento sul sito sopracitato ai sensi dell'ex art. 5 D.P.R. 8.9.1997 n. 357 e s.m.i.

Per tale area ed il suo intorno né il Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico di cui al decreto 4 luglio 2000, né i decreti attuativi e i piani stralcio hanno evidenziato fenomeni di dissesto o pericolosità.

L'area non è gravata da ulteriori vincoli oltre quello sismico.

Occorre verificare se il fabbisogno di attrezzature previsto nella variante risulta già coperto dal PRG vigente previa verifica delle attrezzature già esistenti e previste sul territorio comunale in relazione alla copertura di quello occorrente agli abitanti da insediare a seguito dell'approvazione della variante in argomento.

Dalle tabelle allegate alla relazione del PRG vigente relative al riepilogo dei servizi collettivi nelle zone "A" e "B0", aggiornate all'ultima variante al PRG relativa all'area ricadente in contrada Grotta Polifemo in ditta Edilhouse approvata dall'ARTA con decreto dirigenziale D.D.G. n. 49/D.R.U. del 17 marzo 2014 in esecuzione della sentenza TAR di Catania n. 1312/08 dell'8 maggio 2008, è possibile verificare la necessità o meno di prevedere nuove aree per servizi ai fini dell'insediamento degli abitanti.

La dotazione di servizi occorrenti a seguito di detta variante (approvata con decreto del 17 marzo 2014) è quella riportata nella tabella seguente:

Località	Servizi	Tipo "a" scuole	Tipo "b" vari	Tipo "c" verde attrezz.	Tipo "d" parcheggi	Totali
Centro Ab. 22.377	Occorrenti	50.392	24.600	100.397	27.971	203.660=9,10 mq./ab.

La nuova destinazione urbanistica che con la presente variante il Commissario ad acta vuole conferire è quella di z.t.o. "B0a", normata dall'art. 7 delle NN.TT.AA. del vigente Piano Regolatore Generale.

La densità edilizia fondiaria max consentita nella z.t.o. è pari a 5 mc/mq, per cui su tale area è possibile insediare un volume max pari a mc. 9.730 (mq. 1.946 x 5 mc/mq).

Gli abitanti che si possono insediare in base all'art. 3 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 corrispondono a 122 (mc. 9.730 : 80).

La dotazione minima di servizi da reperire in relazione al fabbisogno derivante dall'insediamento dei 122 abitanti ammonta a mq. 1098 così ripartita:

a) aree per istruzione	$122 \times 4,50/2 =$ mq. 274,50
b) aree per attrezzature di interesse comune	$122 \times 2,00/2 =$ " 122,00
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	$122 \times 9,00/2 =$ " 549,00
d) aree per parcheggi	$122 \times 2,50/2 =$ " 152,50
	mq. 1098,00

La dotazione di servizi occorrenti a seguito dell'insediamento di 122 abitanti è quella riportata nella tabella seguente:

Località	Servizi	Tipo "a" scuole	Tipo "b" vari	Tipo "c" verde attrezz.	Tipo "d" parcheggi	Totali
Centro Ab. 22.499	Occorrenti	50.666	24.722	100.946	28.123	204.457=9,09 mq./ab.

La situazione reale è quella riportata nella seguente tabella:

Località	Servizi	Tipo "a" scuole	Tipo "b" vari	Tipo "c" verde attrezz.	Tipo "d" parcheggi	Totali
Centro Ab. 22.499	Esistenti	39.110	41.120	57.410	24.925	246.360=11,00 mq./ab.
	Nuovi	16.300	1.700	57.980	7.815	
	Totale	55.410	42.820	115.390	32.740	

Come si evince dalle superiori considerazioni, la dotazione minima di servizi di standard di cui al D.M. n. 1444/68 è pari a mq. 204.457, inferiore alla quantità di attrezzature esistenti e previste nel PRG che risulta di mq. 246.360.

Il fabbisogno di attrezzature previsto in variante risulta quindi soddisfatto.

Gli interventi consentiti, gli strumenti di attuazione e le prescrizioni edificatorie restano quelli stabiliti dall'art. 7 delle NN.TT.AA. del vigente P.R.G.

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate per la destinazione residenziale dall'art. 4 delle stesse NN.TT.AA.-

Si allegano alla presente gli articoli 4 e 7 delle NN.TT.AA. del vigente P.R.G. che saranno applicati sull'area oggetto della presente variante.

IL PROGETTISTA
Ing. Tommaso La Malfa



La Malfa

Articolo 1 - Azionamento del territorio comunale.

L'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee e funzionali con distinte destinazioni d'uso.

Articolo 2 - Efficacia delle norme di attuazione del P.R.G.

Tutte le prescrizioni contenute negli elaborati grafici di Piano e nelle presenti Norme di attuazione sono immediatamente vincolanti.
Per le zone rappresentate in scale grafiche diverse fa testo, in caso di eventuali divergenze, l'elaborato grafico a scala maggiore.

Articolo 3 - Aree appartenenti a zone diverse.

Per le aree appartenenti allo stesso proprietario e pertinenti a zone con destinazione diverse, gli interventi debbono rispettare la destinazione d'uso e le prescrizioni delle rispettive zone.
I proprietari dei suoli attraversati da linee di demarcazione fra zone diverse, ove intendano effettuare interventi, debbono richiedere all'Ufficio Tecnico comunale la preventiva identificazione grafica delle indicazioni di Piano su cartografia catastale.

Articolo 4 - Destinazioni di zona.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, qualora non diversamente specificato, si intende comprensiva dei seguenti usi:

- attività commerciale di vendita al minuto;
- attività artigianali non moleste;
- attività professionali;
- locali per spettacoli e per riunioni;
- servizi di interesse collettivo anche privati;
- ricettività alberghiera.

Articolo 5 - Aree per servizi collettivi.

Nelle zone residenziali soggette all'obbligo del piano esecutivo le aree per servizi di cui all'articolo 3 del D.L. 2.4.1968 dovranno risultare opportunamente localizzate nel territorio interessato.

In particolare quelle per i servizi di tipo a), b), c) riguardanti la istruzione d'obbligo, le attrezzature di interesse co-

ZONE B (B0a, B0b, B0c, B1a, B1b, B1c, BM1, BM2)

Comprese nei perimetri degli aggregati residenziali del centro urbano e delle frazioni.

Articolo 7. - Zona B0a

Residenziale del centro urbano totalmente edificata a meno di lotti interclusi.

Interventi consentiti:

- a) ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni.
- b) ristrutturazione viaria ed edilizia di isolati o complessi edilizi.

Strumento di attuazione:

- concessione edilizia per gli interventi di cui al punto a);
- piano particolareggiato per gli interventi di cui al punto b).

Prescrizioni edificatorie:

1. Densità edilizia fondiaria max consentita 5 mc/mq.
In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti è ammessa una densità edilizia fondiaria superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al 70% di quella preesistente.
2. L'altezza massima ed il numero dei piani deve essere pari a quello degli edifici attigui o circostanti e comunque l'altezza massima consentita non può superare i metri lineari 20,00.
3. La distanza dei confini dei lotti deve essere pari alla metà della altezza e, comunque, non inferiore a ml. 5,00.
È ammessa l'edificazione sia in aderenza che al confine.
4. La distanza tra fabbricati deve essere pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con il minimo assoluto di m 5.
È prescritta, comunque, la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
5. Per l'edificazione di lotti interclusi non prospettanti su pubbliche vie è obbligatorio l'accesso carraio della larghezza minima di ml. 6,00.
6. Può essere consentito per i nuovi edifici l'arretramento dal filo stradale purché non inferiore a ml. 3,00.
7. Le disposizioni inerenti alle distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade e quelle relative alla distanza tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico di veicoli devono essere adeguate alla normativa vigente in materia. (Norma introdotta con il D.A. 434/DRU del 9.6.1993).