

Verbale n. 27 del 26/03/2019

III° Commissione

Alle ore 15.10 si aprono i lavori di Commissione alla presenza dei consiglieri Cerniglia Filippo, Ingrassia Antonio, Montadoni Alessandra, Tripoli Roberta e Tripoli Salvatore che assume la carica di presidente di Segretario verbalizzante.

La Commissione decide di trattare la delibera avente ad oggetto "Regolamento per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie" ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 16/16", oggetto all'Odg del Consiglio Comunale convocato per il giorno 15/04/2019.

Si inizia con la trattazione dell'art.1 oggetto, finalità e riferimenti normativi

ARTICOLO 1 - OGGETTO, FINALITÀ E RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Le presenti disposizioni applicative riguardano i criteri e le modalità per dare attuazione alla cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 22 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia. I diritti edificatori sono, pertanto, costituiti da mc (metri cubi) edificabili.

2. La finalità del presente regolamento è quella di evitare che l'applicazione di tale possibilità possa

determinare alterazioni nella gestione urbanistica ed edilizia con effetti distorsivi nella regolare pianificazione della città e del territorio. In tal senso il presente regolamento trova diretto riferimento normativo all'art. 2 "Zone territoriali omogenee" del D.M. 1444/68 che recita:

"Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale."

3. La cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve essere effettuata nel rispetto delle norme ordinarie e speciali della legislazione urbanistica e di settore e di quanto è statuito dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine a distanze obbligatorie dai confini e dalle strade, limiti di altezza e del numero dei piani, tipologie edilizie e indici di densità fondiaria ed edilizia.

4. Sono incompatibili con la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie:

a) eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio rurale delle Zone "E" del territorio comunale per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;

b) determinazione di surplus di standards urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standards urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del P.R.G.;

c) abbandono di aree del territorio comunale prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura con l'effetto dell'instaurazione di fenomeni di speculazione fondiaria in altre zone.

5. È parte integrante del presente regolamento l'art. 30 "Lottizzazione abusiva" del D.P.R. 380/01 che recita:

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso

il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa. (comma aggiunto dall'art. 12, comma 4, legge n. 246 del 2005)

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. (abrogato dall'art. 1, comma 1, del d.P.R. n. 304 del 2005)

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

6. È parte integrante del presente regolamento l'art. 37 "Zone E-Verde agricolo" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale che recita:

"Sono classificate zone E le parti del territorio destinate alle attività agricole, zootecniche e a quelle ad esse connesse. In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise in zone E1, E2, E3, E4, E5 (Abrogata - D.D.G. A.R..A del 18/10/2006 n° 1216), E6, E7 (Abrogata - D.D.G. A.R.T.A del 18/10/006 n° 1216), E8, E9, E10;

7. È parte integrante del presente regolamento l'art. 38 "-Zona E1-Verde agricolo normale" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG che recita:

"Sono le parti di territorio destinate alle attività agricole ed a quelle ad esse connesse. Nelle zone E1 sono in particolare consentiti, oltre agli usi agricoli:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza non può superare i 7,50 metri; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/60. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindersi dal rispetto del rapporto di copertura sopraindicato, sempre che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali della zona nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, captazione ed imbottigliamento di acque minerali e lavorazione di bevande derivate, laboratori per la lavorazione della pietra locale, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n.71/78 e succ. mod.; l'attività di cava è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia;

c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi e residenziali;

d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.7.5, una altezza massima in ognuno dei fronti non superiore a m.7.50 ed un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis;

e) costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini e tra le pareti finestrate degli edifici di m. 10; i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi turistici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.;

f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e nel rispetto dei caratteri originali tradizionali, dei fabbricati esistenti.

Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli, e dalla pietra locale. Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla pubblica Amministrazione discariche di materiali inerti, purché la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione del paesaggio.

La edificazione nella zona E1 è consentita a mezzo di singola concessione edilizia.

Alle ore 16,30 si allontana il consigliere Cerniglia Filippo.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 e successive modifiche."

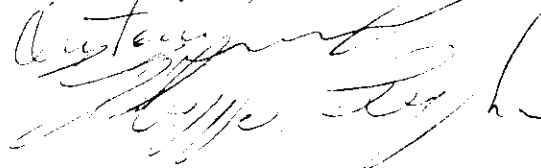
Dopo una accurata discussione, alle ore 17,50 la commissione chiude i lavori e decide di autoconvocarsi per il giorno 28/03/2019 alle ore 10,00 come precedentemente comunicato.

Misilmeri li, 26/03/2019

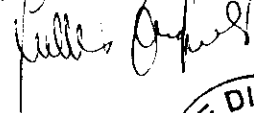
Il Presidente



I Componenti



Il Segretario



Alessandra Marinacci
Roberto Inpoli

