



COMUNE DI MISILMERI

Provincia di Palermo

Deliberazione della Commissione Straordinaria adottata con i poteri del Consiglio Comunale

COPIA

N. 5 del 23 aprile 2014

Oggetto: Approvazione di Variante al vigente Piano Regolatore Generale relativa alle zone Br.

L'anno duemilaquattordici, il giorno ventitre del mese di aprile, alle ore 12:00, nel Municipio di Misilmeri si é riunita la Commissione straordinaria per la gestione dell'Ente, nominata con D.P.R. del 30 luglio 2012 e D.P.R. del 6 agosto 2013, a seguito dello scioglimento degli Organi elettivi del Comune di cui all'art.143 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., con l'intervento dei Sigg:

- | | |
|-----------------------------|----------|
| 1) Dott. Enrico GULLOTTI | presente |
| 2) Dott.ssa Rosanna MALLEMI | presente |
| 3) Dott. Alfio PULVIRENTI | presente |

La Commissione adotta la seguente deliberazione con l'assistenza del Segretario Generale dott.ssa Anna Genova;

Esaminata la proposta in oggetto;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi di legge:
- per la regolarità tecnica, dal Responsabile dell'Area 4 Urbanistica

Delibera

- di approvare la proposta di deliberazione, in oggetto, allegata alla presente;
- di dichiarare la stessa immediatamente esecutiva.

COMUNE DI MISILMERI

Provincia di Palermo

Proposta di deliberazione da sottoporre all'esame della Commissione Straordinaria

Proponente: Funzionario responsabile Area 4 Urbanistica

Area interessata: Area 4 Urbanistica

Oggetto: Approvazione di Variante al vigente Piano Regolatore Generale
relativa alle zone Br.

Data: 23.04.2014

Pareri

Ai sensi dell'art.53 della legge 8.6.1990, n.142, recepito dall'art.1, comma 1, lettera i), della L.R. 11.12.1991, n.48, nel testo quale risulta sostituito dall'art.12 della legge 23.12.2000, n.30, e come da art. 49 del vigente Tuel, i sottoscritti esprimono i seguenti pareri sulla presente proposta di deliberazione:

Parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica

Li, 23.04.2014

IL RESPONSABILE DELL'AREA 4 Urbanistica

F.to: arch. Rita Corsale

Il Responsabile dell'Area 4

PREMESSO

- che nel vigente P.R.G. sono state individuate come “Br” le zone residenziali esistenti e di completamento che comprendono le aree urbanizzate individuate come agglomerato abusivo, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 37/85;

- che le zone “Br” sono normate dalle prescrizioni di cui all'art. 16 delle N.T.A.;

- che l'art. 16 delle N.T.A. prevede che tali zone si attuino a mezzo di obbligatori Piani Particolareggiati, attraverso i quali si possa operare il riordino urbanistico e la previsione della necessaria dotazione di attrezzature;

- che il P.R.G., e relativi Norme di Attuazione, Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive del Comune di Misilmeri, è stato approvato con Decreto ARTA 18 ottobre 2006, pubblicato sulla GURS n.1 del 05.01.07;

- che ai sensi dell'art. 4 del Decreto ARTA 18 ottobre 2006 il Comune di Misilmeri avrebbe dovuto provvedere *agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento* e avrebbe dovuto curare *che in breve tempo venissero 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*;

Rilevato

- che con Determinazione n. 5/AV/2009 il Responsabile pro-tempore dell'Area V ha proceduto alla “Presca d'atto” del testo definitivo del P.R.G., contenente le modifiche e le correzioni apportate dal progettista agli elaborati di Piano;

- che nel testo definitivo del vigente P.R.G. l'edificazione nelle zone “Br” è, ad oggi, regolamentata dall'art. 16 delle N.T.A., che prevede che in tali zone essa si attuino a mezzo di obbligatori Piani Particolareggiati;

Considerato

- che, a seguito di esposto, l'A.R.T.A. ha disposto un accesso ispettivo presso il Comune di Misilmeri, mirato all'accertamento della sussistenza o meno di profili di illegittimità nel rilascio di concessioni edilizie in zona Br, conclusosi con l'avvio delle procedure di annullamento, ex art. 53 della L.R. 71/78, di n. 3 C.E. rilasciate nel 2011, relative alla realizzazione di edifici in aree ricadenti in zone “Br” del vigente P.R.G., ritenute illegittime per violazione dell'art. 16 delle N.T.A. che regola le zone suddette indicando per le stesse gli interventi consentiti, previa approvazione del Piano Particolareggiato di recupero o Prescrizioni esecutive;

- che con voto n. 71 del 10.8.2012 il C.R.U. ha ritenuto che le predette C.E. non fossero annullabili, intendendo le zone “Br” normate dall'art. 15 delle N.T.A., secondo quanto disposto in sede di approvazione (D. Dir. n. 1216 del 18.10.2005);

- che, tuttavia, il C.R.U. ha rilevato che le zone Br sono normate dall'art. 16 delle N.T.A. nel P.R.G. vigente;

- che con nota prot. n. 18657 del 11.09.2012, con la quale è stato trasmesso il voto C.R.U. avanti richiamato, il Dirigente generale del Dipartimento Regionale Urbanistica ha invitato il Comune di Misilmeri a porre in essere atti e iniziative (variante al P.R.G.) volte ad impedire equivoci ingenerati dalle discordanze fra il testo del Piano approvato dal Commissario ad acta e le disposizioni contenute nel Decreto di approvazione;

Dato atto che con Decreto del Presidente della Repubblica del 30 luglio 2012, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 186 del 10 agosto 2012, sono stati sciolti gli organi elettivi ed è stata nominata la Commissione Straordinaria per la gestione provvisoria del Comune di Misilmeri;

Atteso

- che sono da ritenersi decaduti i vincoli preordinati all'esproprio;

- che, nelle more della revisione generale del P.R.G., la Commissione Straordinaria, allo scopo di tutelare il principio generale della certezza del diritto, ha deliberato di procedere alla adozione di una variante finalizzata alla rimozione dal P.R.G. vigente delle discordanze fra il testo approvato dal Consiglio Comunale e le disposizioni contenute nel Decreto di approvazione del P.R.G., secondo le indicazioni contenute dalla predetta nota D.R.U. Prot. n. 18657 del 11.9.2012;

- che la Commissione straordinaria ha ritenuto che la definizione di un quadro regolamentare chiaro e immediatamente operativo riguardante gli interventi ammissibili in ciascuna delle unità territoriali classificate zone “Br” nel vigente P.R.G. rappresentasse finalità irrinunciabile e improcrastinabile della propria attività amministrativa;

DATO ATTO che, pertanto, la Commissione straordinaria, con Deliberazione n. 8 del 28 Giugno 2013 adottata con i poteri del Consiglio comunale, ha disposto l'avvio di una variante parziale al PRG vigente finalizzata, tra l'altro, a:

“- rimuovere le discordanze, segnalate dall'A.R.T.A. nella nota D.R.U. prot. n. 18657 del 11.9.2012, fra il testo del PRG approvato dal Consiglio comunale e le disposizioni contenute nel Decreto di approvazione, per ciò che concerne la disciplina di attuazione delle zone individuate come Br nel vigente PRG;

- definire le modalità di regolamentazione urbanistica delle aree interessate dalla variante, attraverso una classificazione funzionale delle diverse unità territoriali, specificando la disciplina di intervento da applicare in ciascuna di esse, anche attraverso modalità perequative e compensative”;

CONSIDERATO che, a tal fine il Responsabile dell'Area IV, Lavori pubblici ed urbanistica, progettista e R.U.P. della Variante:

- con propria Determinazione n. 25 del 9 Luglio 2013, ha provveduto ad istituire il gruppo di lavoro per la progettazione della Variante, individuandone i componenti fra il personale dell'Area IV;

- con successiva Determinazione n. 26 del 9 Luglio 2013, considerata la complessità del tema da trattare ed il carattere innovativo delle procedure da adottare e ravvisata l'opportunità di avvalersi dell'apporto di una consulenza scientifica particolarmente qualificata quale quella che può essere offerta da una struttura di ricerca universitaria, acquisito il parere favorevole della Commissione Straordinaria, ha affidato al CIRCES dell'Università di Palermo l'incarico di "*alta collaborazione e consulenza*" all'Ufficio tecnico comunale per la redazione della Variante;

ATTESO che la Commissione Straordinaria, al fine di dare priorità alla definizione delle modalità di regolamentazione urbanistica delle aree individuate come "Br" nel vigente P.R.G., ha disposto per le vie brevi che il progettista della variante provvedesse con successivi e separati atti amministrativi ad introdurre nel Piano le ulteriori modifiche individuate nella Delibera commissariale n. 8/2013, finalizzate a:

1. "*eliminare le discrasie riscontrate nel Regolamento Edilizio e nelle Norme tecniche di Attuazione;*

2. "*recepire le disposizioni contenute in alcune Sentenze esecutive che hanno visto soccombente il Comune di Misilmeri nel ricorso promosso da cittadini avverso talune previsioni del PRG*";

ATTESO che la variante urbanistica di cui trattasi risponde all'indirizzo formulato dal Dirigente generale del Dipartimento Urbanistica dell'A.R.T.A. nella nota D.R.U. prot. n. 18657 del 11.9.2012 sopra richiamata;

RITENUTO, per le ragioni sin qui esposte, che la variante al vigente PRG, ferme restando le previsioni di zonizzazione, debba provvedere ad un complessivo ristudio delle norme urbanistiche che devono regolare l'intervento all'interno delle Zone Br, pervenendo ad una integrale riscrittura dell'art. 16 delle Norme di Attuazione del PRG, che nella attuale formulazione si è rivelato fonte di equivoci interpretativi e di fatto inapplicabile;

DATO ATTO che il progettista della variante, in collaborazione con il CIRCES dell'Università degli Studi di Palermo, ha predisposto un progetto di variante che si compone dei seguenti elaborati, allegati e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento: relazione e tavole di analisi, variante all'art. 16 delle N.T.A., schema di atto unilaterale d'obbligo da allegare alle N.T.A.;

CONSIDERATO che lo studio condotto in collaborazione con il CIRCES ha rilevato che:

- l'intervenuta decadenza dei vincoli espropriativi pone la necessità di aggiornare il quadro normativo di riferimento per gli interventi da realizzare

nell'ambito delle zone Br, che presentano una discreta consistenza edilizia a fronte di un discontinuo e limitato livello di urbanizzazione primaria, nonché dell'assenza, all'interno e in prossimità delle stesse, delle urbanizzazioni secondarie;

- l'indicazione, contenuta nelle Norme di Attuazione del P.R.G., di subordinare ogni intervento edilizio di nuova costruzione nell'ambito delle Zone Br a obbligatori piani particolareggiati di iniziativa pubblica, alla luce delle esperienze maturate negli ultimi anni, non appare produttiva per i costi delle indagini a carico delle Amministrazioni, l'impegno tecnico e i tempi delle procedure amministrative;

- la variante si è resa necessaria al fine di definire la regolamentazione urbanistica nelle zone Br, rimuovendo, in primo luogo, il vincolo dell'obbligatorio assoggettamento di tutti gli interventi a pianificazione attuativa finalizzata al recupero urbanistico, che ha sin qui creato notevoli difficoltà nella attività di sviluppo urbanistico ed edilizio di tali agglomerati;

- le procedure di espropriazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria comporterebbe insostenibili oneri economici (si tratterebbe peraltro in molti casi di espropri di aree con vincoli reiterati);

- all'interno delle zone Br non sono presenti gli spazi a servizi ed attrezzature nella misura stabilita dall'art. 3 del D.M. 02/04/1968, nè peraltro, a causa della avvenuta decadenza dei vincoli espropriativi, tali spazi sono previsti nello strumento urbanistico vigente, e, pertanto, ogni intervento di trasformazione urbanistica deve farsi carico della aliquota di tali spazi dovuta in relazione alla volumetria da realizzare;

- i piani particolareggiati di iniziativa pubblica si sono rivelati uno strumento rigido e iniquo, in quanto consentono il completamento edilizio nelle parti del territorio già urbanizzate abusivamente e permettono l'esproprio delle aree dei proprietari che non hanno costruito abusivamente;

- il vincolo espropriativo non si traduce il più delle volte nel pagamento di un indennizzo, ma rimane una mera indicazione urbanistica che per cinque anni toglie ai privati qualsiasi possibilità di intervento, a favore degli altri proprietari;

ATTESO che l'art. 16 delle N.T.A., così come riformulato stabilisce che:

- ogni intervento di trasformazione urbanistica, in considerazione della mancanza all'interno delle zone Br di spazi a servizi ed attrezzature nella misura stabilita dall'art. 3 del D.M. 02/04/1968 e dell'avvenuta decadenza dei vincoli espropriativi e quindi della previsione di tali spazi nello strumento urbanistico vigente, deve farsi carico della aliquota di tali spazi dovuta in relazione alla volumetria da realizzare;

- l'attuazione delle previsioni del PRG può avvenire attraverso il rilascio di singole concessioni laddove esistono le principali opere di urbanizzazione;

- nell'ambito delle Zone Br è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia per iniziativa pubblica che privata;

- nel caso di aree di intervento di superficie non superiore a 200 mq, sempre che esistano le principali opere di urbanizzazione, si applicano le disposizioni agevolative contenute nell'art. 28 della Legge Regionale 26 maggio 1973, n. 21 e s.m.i.;

- per lotti di dimensione inferiore a mille metri quadrati di superficie la dotazione delle essenziali opere di urbanizzazione primaria e secondaria può essere garantita, invece che attraverso piani attuativi, attraverso il rilascio di una concessione convenzionata;

- al fine di disciplinare l'istituto della concessione con atto d'obbligo in maniera più aderente alle diverse caratteristiche delle aree da edificare, è stata prevista una differenziazione in base alle dimensioni del lotto da costruire, distinguendo tra lotti al di sotto di 120 mq, lotti compresi tra 120 e 200 mq, lotti compresi tra 200 e 500 mq. e infine lotti compresi tra 500 e 1000 mq;

- la superficie da destinare alla realizzazione di servizi può essere reperita nell'ambito dello stesso lotto ovvero anche al di fuori, in uno degli isolati ricadenti nella stesse Zone Br del PRG, che si trovino entro un raggio di 200 m;

- nel caso di aree di intervento di superficie superiore a 1000 mq., ovvero quando non ricorrono le condizioni sopra descritte, è obbligatorio procedere attraverso la approvazione di piani di lottizzazione;

ATTESO che la presente Variante parziale, intervenendo esclusivamente sulle modalità di regolamentazione urbanistica delle zone Br e non riguardando pertanto la destinazione dei suoli, non rientra tra i piani definiti nell'art. 6, commi 2 e 3bis, del D. L.gs n. 152/2006 e s.m.i. e non deve pertanto essere assoggettata alla procedura di cui all'art. 12 dello stesso D.L.gs n. 152/2006;

ATTESO, altresì, che la presente Variante parziale, per le stesse motivazioni, non deve essere sottoposta alla verifica di cui all'art. 13 della L. 64/1974 e s.m.i.;

RICONOSCIUTA la competenza esclusiva dell'Organo Consiliare in materia di formazione e revisione di strumenti urbanistici, in virtù del quadro normativo vigente nella Regione Sicilia, ed in particolare ai sensi e per gli effetti dell'art.32 della Legge n.142/90, così come recepito dall'art.1 comma 1 lett.e) della l.r. n.48/91;

VISTA la nota D.R.U. Prot. n. 18657 del 11.9.2012;

VISTA la Legge n.1150/1942;

VISTA la Legge n.10/77;

VISTA la L.R. n° 71/78 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n° 15/91 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n°7/94 e s.m.i.;

VISTO il D. Lgs. n.267/00 nel testo modificato e recepito nella Regione Sicilia;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

Propone

ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 L.R. n. 10/91, per le motivazioni in fatto e in diritto esplicitate in narrativa e costituenti parte integrante e sostanziale del dispositivo:

- DARE ATTO che la presente Variante è stata formulata nel rispetto dell'indirizzo fornito per le vie brevi dalla Commissione Straordinaria al progettista della Variante, al fine di dare definizione in via prioritaria alle prescrizioni che consentono l'attuazione delle previsioni del PRG nelle Zone Br, rinviando a successiva Variante l'attuazione degli ulteriori indirizzi di cui alla Deliberazione n. 8/2013;

- ADOTTARE la Variante al P.R.G. relativa alle zone Br, che si compone dei documenti di seguito elencati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale: a) relazione, cui sono allegate tavole di analisi; b) variante all'art. 16 delle N.T.A.; c) schema di atto unilaterale d'obbligo, che si allegano al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

- DARE MANDATO al Responsabile dell'Area IV di avviare le procedure di cui agli artt. 3 e 4 della Lr n. 71 /78, al fine di attivare gli adempimenti di legge successivi all'adozione della variante parziale al PRG.

Il Proponente

F.to: Arch. Rita Corsale

Letto, approvato e sottoscritto.-

LA COMMISSIONE

F.to: dott. Alfio Pulvirenti

F.to: dott. Enrico Gullotti

F.to: dott.ssa Rosanna Mallemi

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: dott.ssa Anna Genova

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo
Dalla residenza municipale, li 24.04.2014

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Affissa all'albo on line dal 24.04.2014 al 09.05.2014
Defissa il 12.05.2014

IL MESSO COMUNALE

Il Segretario Generale del Comune,

CERTIFICA

su conforme attestazione del Messo addetto alla pubblicazione, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo on line del Comune per quindici giorni consecutivi.

Misilmeri, li

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- in data odierna perchè dichiarata immediatamente eseguibile
 in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione

Misilmeri, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
