



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. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968 n. 1444;

VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 9 della L.R. n. 40/95;

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 D.lgs n. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.lgs n. 4 del 16/04/2008;

VISTO l'art. 59 della L.R. n. 6 del 14 maggio 2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", nonché la successiva deliberazione n. 200 del 10/06/2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il "modello metodologico" di cui al comma 1 della medesima norma;

VISTO il foglio prot. n. 706 del 13/01/09, pervenuto in pari data ed assunto il 14/01/09 al protocollo di questo Assessorato al n. 2517, con il quale il Capo Ripartizione VI-Urbanistica del Comune di Carini ha trasmesso, per l'approvazione, la variante al Regolamento Edilizio ed alle Norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente ed allo snellimento dell'istruttoria dei progetti;

VISTO l'ulteriore foglio, prot. n. 23368 del 25/06/09, pervenuto il 26/06/09 ed assunto in pari data al protocollo di questo Assessorato al n. 49810, con il quale il Comune di Carini ha riscontrato la richiesta di integrazione atti formulata da questo Assessorato con la nota prot. n. 36638 del 13/05/09;

VISTA la delibera n. 51 del 23/04/08 del Consiglio Comunale di Carini avente ad oggetto: "Variante al vigente regolamento edilizio e norme tecniche di attuazione del P.R.G. finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente ed allo snellimento dell'istruttoria dei progetti.";

VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/78;

VISTA la delibera del Consiglio comunale di Carini, n. 204 del 10/12/08, di Presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni ed opposizioni avverso la variante adottata con delibera n. 51/08;

VISTA la nota prot. n. 52 del 12/10/09 con la quale l'U.O. 3.1/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Reg.le dell'Urbanistica, unitamente alla documentazione relativa alla variante in argomento, la proposta di parere n. 24 dell'08/10/09, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis....

Premesso che:

Il Comune di Carini è dotato di un P.R.G. approvato con D.A. n. 248 del 07/06/1983.

Da quanto si evince dalla proposta dell'Ufficio, il territorio di Carini possiede una capacità edificatoria maggiore rispetto al fabbisogno della popolazione, per cui allo scopo di evitare l'impegno di altro nuovo territorio, l'amministrazione comunale ha sentito l'esigenza di adeguare il corpo normativo del P.R.G., non soltanto a seguito della variata legislazione urbanistica, ma anche per utilizzare al meglio il patrimonio edilizio esistente ai fini edificatori. Ciò consente il rilancio dell'economia sia residenziale che nei settori turistico - ricettivi, commerciale, artigianale e terziario, quest'ultimo, soprattutto, in riferimento agli uffici privati, ambulatori e poliambulatori, anche questi di natura privata. Così, per esempio, possono essere riutilizzati ai fini residenziali oltre che produttivi i locali piani terra, cantinati e semicantinati, ed i sottotetti di antiche costruzioni.

Pertanto è stata predisposta dai Tecnici dell'Amministrazione la variante in oggetto che prevede l'introduzione di un nuovo articolo, nelle N.T.A., emendato da alcuni consiglieri del C.C. e dai tecnici della C.E.C..

Modifica alle Norme Tecniche di Attuazione

ART. 24

1) Nei locali ubicati al piano terra delle costruzioni esistenti è consentito l'uso agibile per attività turistico - ricettive, commerciali, artigianali e uffici privati purchè l'altezza libera degli stessi non sia inferiore a mt. 2,70. La superiore destinazione è consentita nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari, di illuminazione, ventilazione (naturale o artificiale), del contenimento dei consumi energetici, della sicurezza dei luoghi di lavoro. Fatta salva la disponibilità urbanistica dell'attività con la Zona Omogenea.

2) Nei locali ubicati al piano cantinato o semicantinato delle costruzioni esistenti è consentito l'uso agibile per i locali commerciali, artigianali e turistico-ricettivi, sempre che l'altezza libera dei locali non risulti inferiore a mt. 2,70 e nel rispetto di quanto riportato al secondo e terzo comma del superiore punto 1;

3) Nei piani porticati e/o pilotis delle costruzioni esistenti è consentita la chiusura degli stessi per la

realizzazione di locali agibili per uso commerciale, artigianali, turistico-ricettivi, specificatamente ad uso Bad end Breakfast (con esclusione dei locali adibiti a dormitorio) e per uso delle associazioni socio culturali e/o socio ricreative, ed uffici privati ad esclusione degli studi medici, sempre che l'altezza libera interna non risulti inferiore a m. 2,20 e nel rispetto di quanto riportato al secondo comma del superiore punto 1);

4) Per l'utilizzo dei locali sottotetto per scopo abitativo o comunque per uno degli usi previsti per le zone abitative dall'art. 4 delle N.T.A. vige la regolamentazione introdotta dall'art. 18 della L.R. n. 4 del 16/04/2003.

5) Tutte le opere di cui ai punti 1), 2), 3), e 4) sono soggette al versamento degli oneri previsti dagli artt. 5 e 10 della L.R. 37/85 nonché da tutti gli eventuali regolamenti vigenti nel Comune.

Considerazioni dell'Ufficio:

Il testo della proposta si condivide aggiungendo al punto 4) dopo la data 16/04/2003, "limitatamente agli edifici realizzati alla data del 30/11/2005", (vedasi art. 26, comma 5, della L.R. n. 19/2005; ovviamente, al fine di dare coerenza alle finalità prospettate dal comune in tema di contenimento di impegno di nuovo territorio, la proposta di nuovi interventi di attività produttive dovranno essere verificate e valutate alla luce delle possibilità offerte dall'art. 24 delle N.T.A.

E' stato rilevato altresì che sulle questioni urbanistiche ed edilizie, anche di valenza poco significative devono essere consultate le due Commissioni, urbanistica ed edilizia, con l'esito di un maggiore appesantimento dell'iter medesimo. A tale scopo l'Amministrazione comunale propone, con la variante in oggetto, la soppressione della Commissione Urbanistica Comunale, regolamentata dall'art. 3 delle N.T.A., con il conferimento di tale competenza alla C.E.C., la quale, a norma dell'aggiornamento degli EE.LL. sull'orientamento espresso dal Ministero degli Interni relativo alla separazione tra attività di indirizzo politico ed attività gestionale, propone la modifica del R.E. nella parte riguardante le competenze e la composizione della stessa.

Pertanto sono stati modificati gli artt. 3, 4 e 5 del R.E., nel modo appresso specificato.

Inoltre, affinché venga efficacemente combattuta l'evasione dei tributi comunali, è stato modificato l'art. 11 del R.E.

Le suddette modifiche sono state oggetto di emendamenti presentati da alcuni consiglieri del C.C. e dalla C.E.C., che sono stati adottati dal C.C. con l'Atto deliberativo di cui in premessa.

Modifica del Regolamento Edilizio:

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere ai responsabili degli uffici tecnici Comunali sui seguenti argomenti:

- a) su tutti i progetti di pianificazione urbanistica generale e di settore;
- b) su tutti i progetti di pianificazione attuativa pubblica e privata, quest'ultima quando la superficie pianificata supera h 1,00;
- c) sui progetti di OO.PP. in variante allo strumento urbanistico;
- d) sui progetti delle opere private soggette a concessione edilizia quando questi superano 2.000 metri cubi di costruzione;
- e) nei casi previsti ai punti b) e d), dietro richiesta motivata dei capi Ripartizione competenti, la Commissione darà il competente parere anche agli interventi parametri inferiori ai minimi previsti.

Considerazioni dell'Ufficio:

Il testo della proposta si condivide;

Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è così composta:

- a) il responsabile dell'ufficio Comunale preposto al rilascio delle concessioni edilizie o suo delegato;
 - b) il responsabile dell'ufficio Comunale Urbanistica o suo delegato;
 - c) il responsabile dello Sportello attività Produttive o suo delegato;
 - d) il dirigente medico del Servizio di Igiene Pubblica della AUSL competente o suo delegato;
 - e) il soprintendente Regionale per i BB.CC.AA. della Provincia di Palermo o suo delegato;
 - f) cinque tecnici così identificati: 1 ingegnere, 1 architetto, 1 geometra, 1 perito industriale ed 1 geologo, tutti iscritti nei rispettivi albi professionali;
 - g) un avvocato esperto in diritto amministrativo e privato, iscritti all'albo professionale di competenza;
- La Commissione sarà presieduta da uno dei tre componenti di cui alle lettere a), b) e c) in relazione agli argomenti trattati dalla Commissione.

I componenti di cui alle lettere f) e g) sono nominati dal sindaco su terne proposte dai rispettivi ordini professionali. I componenti nominati dal Sindaco durano in carica cinque anni e sono rinnovati dal nuovo Sindaco. Essi, comunque, non possono essere rinominati una seconda volta prima che sia trascorso un quinquennio dalla cessazione della carica.

Considerazioni dell'Ufficio:

Il testo della proposta si condivide;

Art. 5 Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese su convocazione di uno dei tre responsabili di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 4.

Le adunanze saranno valide quando intervengono almeno la metà dei componenti e i pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei presenti votanti.

Il presidente designa tra i componenti tecnici e i relatori dei singoli progetti. I componenti della Commissione non potranno presenziare all'esame dei progetti da essi stessi elaborati o in cui siano comunque interessati, salvo che non vengano invitati a fornire chiarimenti e comunque non potranno assistere alla votazione; l'osservanza di detta prescrizione deve essere riportata in verbale.

La funzione di segretario della Commissione sarà svolta da un impiegato Comunale designato dal Presidente e provvederà a redigere e firmare il verbale che sarà controfirmato anche dal Presidente. Il segretario provvederà inoltre ad annotare il parere espresso dalla Commissione sulla domanda e sugli elaborati esaminati dalla Commissione e a fare controfirmare gli elaborati dal componente relatore del progetto.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si condivide la proposta di cui all'art. 5;

Art. 11 - Documentazione a corredo della domanda di Autorizzazione - Concessione D.I.A.E.

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 10, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati di progetto in triplice copia, firmati dal proprietario e dal progettista:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) stralcio del foglio di mappa catastale;
- c) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1.000, di una zona estesa in modo da consentire la precisa ubicazione dell'opera rispetto a riferimenti noti, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, lo stato di diritto dell'immobile rispetto a servitù attive e passive;
- d) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle sistemazioni esterne;
- e) i prospetti, le piante di ogni piano o del piano tipo e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), una sezione verticale quotata in corrispondenza della scala ed altra sezione nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicate le dimensioni esterne delle piante, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. Il Sindaco si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni, plastici e campionature che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

f) il progetto dovrà inoltre essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettaglio del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati dovranno avere le dimensioni di cm. 21 X 30.

g) Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro dei fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone di verde attrezzato, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

h) i proprietari degli immobili interessati dalla domanda, produrranno documentazione dalla quale risulti la regolarità contributiva nei confronti del Comune per i tributi locali dovuti.

In alternativa alla produzione dei documenti suddetti, potrà essere prodotta da parte del richiedente/proprietario, autocertificazione ai sensi di legge.

L'ufficio Comunale accerterà, anche a campione, la veridicità delle dichiarazioni prodotte.

Alla domanda di concessione deve essere allegata copia del titolo di proprietà dell'immobile.

Il Sindaco rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietà, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Considerazioni dell'Ufficio:

L'art. 11 si condivide;

Questa U.O. 3.1 del Serv. 3°/DRU

Per tutto quanto sopra rappresentato e visti gli atti ed elaborati trasmessi, valuta che la richiesta di variante alle N.T.A. al R.E.C. richiesta dal Capo Ripartizione VI - Urbanistica, adottata con Delibera di C.C. n. 51 del 23/04/08, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 71/78, **sia meritevole di accoglimento, con l'integrazione relativa al punto 4) dell'art. 24.;**

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, espresso con il voto n. 191 del 20/10/09, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

SENTITO il relatore che ha illustrato l'argomento in esame;

CONSIDERATO che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere la proposta favorevole dell'Ufficio, che si allega al presente parere per costituirne parte integrante;

Per quanto sopra il Consiglio esprime **PARERE**

Favorevole sotto il profilo urbanistico alla variante in oggetto adottata dal Consiglio Comunale di Carini con la delibera n. 51 del 23/04/2008, in adesione alla proposta dell'Ufficio n. 24 del 08/10/09.>>;

RITENUTO di poter condividere il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 45 del 27/02/08;

RILEVATO che la variante urbanistica in argomento, in dipendenza di quanto previsto al Punto 1.2 - paragrafo 6 - del "modello metodologico" approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 200 del 10/06/2009 ai sensi del comma 1 della L.R. n. 6/09, resta esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ex D.Lgvo n. 152/06 e ss.mm.ii.;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

DECRETA

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità al parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 191 del 20/10/09, è approvata la variante al Regolamento Edilizio ed alle Norme tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., adottata dal Comune di Carini con delibera Consiliare n. 51 del 23/04/08, finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente ed allo snellimento dell'istruttoria dei progetti;

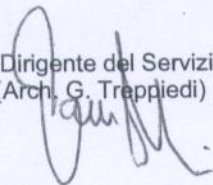
ART. 2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

1. Proposta di Parere n. 24 dell'08/10/09 resa dall'U.O. 3.1/D.R.U. di questo Assessorato;
2. Parere del Consiglio Reg.le dell'Urbanistica reso con il voto n. 191 del 20/10/09;
3. Delibera C.C. n. 51 del 23/04/08;

4. Regolamento edilizio - copia integrata secondo le norme adottate con delibera C.C. n. 51 del 23/04/2008;
5. Norme di Attuazione - copia integrata secondo le norme adottate con delibera C.C. n. 51 del 23/04/2008;
- ART. 3)** La variante di cui al presente decreto dovrà essere depositata, 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. 4)** Il Comune di Carini resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, sarà pubblicato per esteso della Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 11 NOV. 2009

Il Dirigente del Servizio
(Arch. G. Treppiedi)



IL DIRIGENTE GENERALE
(Ing. Maurizio Agnese)

