

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana
Assessorato Territorio ed Ambiente
Dipartimento Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO l'art. 9 della legge regionale 21 aprile 1995, n. 40;

VISTA la sindacale prot. n. 19141 del 30/10/09, con la quale il comune di Santa Croce Camerina ha chiesto l'approvazione della Variante alle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. relativa all'introduzione di norme aggiuntive per il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo con l' inoltro contestuale della relativa documentazione;

VISTA la sindacale prot. n. 00615 del 28/01/2010 e, in riscontro alla nota di questo DRU prot. n. 32933 del 17/05/2010, la sindacale prot. n. 014019 del 13/08/2010 con le quali è stata trasmessa la documentazione integrativa;

VISTA la Deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 5/08/09 di adozione della Variante;

VISTA la documentazione comprendente: "Relazione-Allegato B "ed "Elenco e Cartografie con indicazione dei siti";

VISTI gli atti di pubblicità, ex art. 3 L.R. n. 71/78;

VISTA la certificazione sindacale dell'avvenuta regolare pubblicazione e della mancanza di osservazioni datata 27/10/09;

VISTO il parere n. 19 del 22/10/2010 reso dall' U.O. 4.3 del Servizio 4/DRU, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 40/95 che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis

Rilevato che:

L'adozione della Variante all'esame, giusto atto consiliare n. 33/09, trova giustificazione nell'esigenza di apportare norme aggiuntive alle N.T.A. del P.R.G. approvato con D. Dir. n. 188 del 17/03/05, al fine di incentivare le attività produttive connesse, soprattutto, al turismo e al fine di creare nuove iniziative nel settore della ricettività alberghiera legata alle rilevanti peculiarità paesaggistico-ambientali del territorio.

Precisamente, sottolineando soprattutto la carenza di ambiti turistico-alberghieri, l'Amministrazione comunale ravvisa la necessità di riqualificare il patrimonio edilizio esistente in zona di verde agricolo, destinato ad insediamenti produttivi, trasformandolo in altro insediamento produttivo mediante l'inserimento nelle N.T.A. dei seguenti articoli che integralmente si trascrivono:

Art. X1: Recupero del patrimonio edilizio produttivo

1 Per gli immobili a destinazione produttiva, che non costituiscano patrimonio storico-architettonico, legittimamente esistenti nel territorio comunale, alla data del 5.08.09, realizzati in zone comunque destinate dal PRG, ad eccezione di quelle a destinazione pubblica, che non possono più essere utilmente destinati alle finalità originarie, è consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività produttiva, ancorchè diversa da quella originaria, nel rispetto della volumetria esistente e purchè la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici e ambientali.

2 Nei suddetti immobili, anche senza che sia previsto il mutamento di destinazione, è consentito un incremento di volume non superiore al 20% dell'esistente a condizione che esso venga accompagnato da interventi compensativi di riqualificazione architettonica e ambientale, da realizzare prima dell'eventuale ampliamento, che sono individuati al minimo nei seguenti:

- a) Piantumazione di alberi d'alto fusto lungo il perimetro dell'area di pertinenza;
- b) Rifinitura delle pareti esterne, nel caso in cui le stesse dovessero risultare prive di intonaci;
- c) Eliminazione o riqualificazione di tutti i manufatti incoerenti che costituiscono turbativa del paesaggio, quali serbatoi a vista, coperture metalliche, travi prefabbricate ecc;
- d) Riqualificazione delle facciate e delle coperture;
- e) Eliminazione di materiali con contenuto di amianto e suo smaltimento nelle forme previste dalla legge.

3 Nel caso in cui la destinazione finale richiesta sia di natura turistica ricettiva con posti letto e servizi connessi, la percentuale d'incremento di cui al comma 2 è elevata al 40% a condizione che almeno il 5% dell'esistente sia destinato alla realizzazione di uno spazio espositivo per la promozione del territorio comunale e provinciale e dei prodotti tipici locali artigianali ed enogastronomici.

Es.: Volume esistente $V=1000,00$ mc

Volume in più realizzabile $V1= 400$ mc (40% 1000) di cui mc 50(5%*1000) per spazio espositivo.

4 Le condizioni al cui precedente comma si applicano anche nel caso in cui il mutamento di destinazione venga accompagnato da interventi di restauro e/o ristrutturazione edilizia o demolizione o nuova costruzione.

5 Il titolo abilitativo per l'ampliamento diviene efficace solo dopo la realizzazione degli interventi di compensazione, da attestare mediante perizia giurata accompagnata da documentazione fotografica.

6 L'utilizzazione di pannelli solari sulle coperture è considerato coerente con il paesaggio a condizione che gli stessi siano collocati in maniera regolare e correttamente inseriti nella composizione architettonica dell'edificio ed i generatori siano racchiusi in appositi alloggiamenti aventi caratteri coerenti con il contesto.

Negli interventi di trasformazione deve essere garantito un parcheggio pertinenziale minimo nella misura di un posto auto per camera, nel caso di attività ricettive, e nella misura di un decimo del volume nelle altre destinazioni, salvo più elevate quantità previste dalle leggi vigenti nella specifica materia relativa alla destinazione d'uso.

7 Ai fini del rispetto delle condizioni di cui al precedente comma, ogni posto auto compreso spazio di manovra occupa convenzionalmente una superficie pari a mq 25,00.

8 Tra gli interventi di recupero oltre alle manutenzioni, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma dell'esistente, e all'ampliamento, è contemplata anche la demolizione e la realizzazione di una nuova costruzione a condizione che per quest'ultimo caso e per gli ampliamenti, vengano rispettati i seguenti indici e parametri:

9 Nel caso in cui la trasformazione preveda destinazioni commerciali dovranno essere comunque rispettati i contenuti del piano di urbanistica commerciale.

9/bis Indici e parametri per demolizioni e nuova costruzione e per gli ampliamenti

9/a Indice d F.F.: Pari alla densità fondiaria del preesistente incrementata del 20%.

Idem come sopra ma con incremento del 40% qualora la nuova destinazione sia ricettiva

9/b Altezza max f.t. ml 8,00

9/c Distanza dai confini ml 10,00

9/d Distanza dalla strade Quella prevista dal vigente codice della strada.

9/e Caratteristiche costruttive Piante regolari, intonaci tradizionali, tinte tenui.

9/f Coperture piane o a tetto a doppia falda, con divieto di travi di copertura prefabbricate a vista.

9/g Piantumazioni Su tutto il contorno alberi d'alto fusto.

9/h Pendenze dei tetti min 25%, max 35%.

9/i Parcheggi pertinenziali 1/10 del volume per le destinazioni commerciali e direzionali, in aggiunta, il 40% della superficie utile lorda dei vari piani dell'edificio.

9/l Superficie minima da destinare ai servizi comuni; Per le destinazioni turistico alberghiere il 30%

E' consentito il recupero dei manufatti ricadenti all'interno di aree contigue mediante accorpamento con l'utilizzo di volumi preesistenti e con gli incrementi di indice fondiario previsti al precedente punto 9/a con le condizioni indicate nel presente articolo.

10 Il titolo abilitativo dovrà riportare espressamente il rispetto delle condizioni indicate nel presente articolo.

11 Tutti i nuovi interventi sono soggetti al pagamento degli oneri concessori.

Art. X2 Recupero del patrimonio edilizio storico delle zone agricole a fini turistici.

1 I complessi rurali preesistenti dell'edilizia storica nel territorio agricolo che non possono più essere utilmente destinati alle finalità agricole possono subire il mutamento di destinazione per attività ricettive solo a condizione che vengano effettuati sull'esistente i necessari interventi di riqualificazione architettonica e ambientale con logica conservativa dei caratteri originari.

2 Nei suddetti complessi, per sola destinazione turistica, è consentita la realizzazione degli ampliamenti necessari alle esigenze aziendali, nella misura del 50% del preesistente a condizione che i progetti prevedano la riqualificazione dei fabbricati esistenti da effettuare della realizzazione degli ampliamenti che dovranno contemplare l'uso di tipologie, materiali e colori tradizionali.

3 Il nuovo insediamento che si verrà a realizzare non potrà comunque superare gli indici e i parametri edificatori di cui al successivo comma 8.

4 Nel caso in cui nell'ambito degli insediamenti storici, in verde agricolo, indicati nell'elaborato di Piano, dovessero sussistere volumi incoerenti costituenti superfetazioni impattanti con il contesto, è consentito effettuare la demolizione o la completa riqualificazione contro la possibilità di riutilizzare, in aggiunta a quelli esistenti e a quelli consentiti con il presente articolo, gli stessi volumi incrementati del 100%, nell'ambito dell'intervento, attraverso apposita progettazione.

5 Tutti gli eventuali ampliamenti devono costituire unità architettoniche compatte, coerenti con i contesti preesistenti e da essi fisicamente distaccati.

6 Tutti i nuovi interventi sono soggetti al pagamento degli oneri concessori.

7 Il titolo abilitativo per l'ampliamento diviene efficace solo dopo la realizzazione degli interventi di compensazione, da attestare mediante perizia giurata accompagnata da documentazione fotografica.

8 Gli indici e i parametri da utilizzare nel caso di ampliamenti sono i seguenti:

8/a Distanza ml 10,00 con possibilità di copertura dello spazio dall'edificato mediante pergolato storico preesistente

8/b Altezza massima ml. 7,00.

8/c Rapporto di copertura Gli ampliamenti sono consentiti solo se il rapporto di copertura di tutti gli fabbricati, compresi quelli preesistenti non supera il 10%.

8/d Distanza dai confini ml. 10,00

8/e Distanza dalle strade Quella prevista dal vigente codice della strada.

8/f Superficie minima da destinare ai servizi comuni: Il 30% del totale.

8/g Caratteristiche costruttive: Piante regolari, intonaci tradizionali, tinte tenui il tutto coerente con l'edificato preesistente.

8/h Coperture A tetto a doppia falda.

8/i Pendenze falda 25%/35% min/max

8/l Piantumazioni Su tutto il contorno alberi d'alto fusto.

Con la su citata sindacale prot. n. 00615/2010 è stato precisato che le norme aggiuntive proposte alle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale fanno esplicito riferimento al patrimonio edilizio esistente nelle zone omogenee "E" verde agricolo del vigente P.R.G.

Nella considerazione che l'art 89 comma 3 della L.R. n. 6/2001 e ss.mm. ii. disciplina la trasformazione, per finalità diverse da quelle fissate dall'art. 22 della L. R. n. 71/78, di insediamenti produttivi in Z.T.O. di "Verde agricolo" esistenti alla data di entrata in vigore della medesima legge (G.U.R.S. 7/05/2001 n. 21) nel rispetto dei parametri edilizi fissati dall'art. 6 della L. R. n. 17/94;

con nota di questo DRU prot. n. 32933/2010 si chiedeva una planimetria con l'individuazione degli immobili già destinati ad insediamenti produttivi, con relative aree di pertinenza, da assoggettare a cambi di destinazione d'uso e/o da ampliare, realizzati successivamente alla data del 7/05/01 sino al 5/08/09, come indicato nella delibera di Adozione della Variante.

L'Amministrazione Comunale, in riscontro a detta richiesta, con la sindacale su riportata prot. n. 014019/2010, nel ribadire la necessità di soddisfare le esigenze del mondo produttivo locale con il recupero del patrimonio edilizio esistente in verde agricolo, piuttosto che con l'uso di altro territorio, ha relazionato in ordine all'indisponibilità della zona D prevista nel P.R.G., di cui la sottozona D1 è stata utilizzata dal Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale nel Sistema del Terzo Polo Industriale, le sottozone D2 e D3 risultano, rispettivamente, occupate dal mercato ortofrutticolo e da insediamenti produttivi esistenti e/o in via di completamento.

Con la medesima sindacale è stato trasmesso l'elaborato contenente gli stralci cartografici e l'elenco degli immobili destinati ad insediamenti produttivi approvati dal maggio 2001 al 31/12/2008, corredati dall'attuale destinazione d'uso, dalla superficie di pertinenza nonché dai dati catastali.

Considerato che:

L'introduzione delle norme aggiuntive relativamente agli insediamenti produttivi esistenti in verde agricolo, in variante al P.R.G. vigente, per come proposte dal Comune, si pongono in contrasto con la sopra citata normativa, in quanto consentirebbero, in maniera generalizzata, la possibilità di ampliamenti di detti insediamenti anche senza il mutamento di destinazione, ancorchè maggiorati se la destinazione finale è l'uso turistico ricettivo e l'attività commerciale.

Per quanto sopra, per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di entrata in vigore della su citata L.R. n. 6/2001 (G.U.R.S. 7/05/2001 n. 21) valgono le norme dettate dall'art. 89 della medesima legge.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi realizzati successivamente alla data del 7/05/01 e con riferimento all'elaborato prot. n. 014019 del 16/08/2010, si prescrive che gli ambiti pertinenziali individuati siano da classificare quali zona mista E/P (Agricola produttiva).

Per tali ambiti sono condivisibili le norme dettate con gli articoli X1 e X2 con le seguenti prescrizioni:

relativamente alle modifiche di destinazione finalizzate all'attività turistico alberghiera, sono da escludere gli insediamenti di cui al punto 8 dell'allegato IV del D. lgs n. 4/2008, i quali sarebbero dovuti essere sottoposti, impianti per l'attività di somministrazione e di ristorazione, alla procedura VAS;

analogamente, riguardo alla eventuale previsione di destinazione commerciale, sono da escludere le trasformazioni per la realizzazione di centri commerciali di cui al D. Lgs 31 marzo 1998 n. 114, richiamati al punto 7 del sopra citato allegato IV del D. lgs n. 4/2008.

Per quanto sopra, questa U.O. 4.3 del Servizio 4/DRU, è del parere di ritenere meritevole di approvazione con le prescrizioni dei superiori considerata la Variante al P.R.G. vigente di Santa Croce Camerina relativa all'introduzione degli articoli X1 e art. X2 nelle N.T.A., adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 5/08/09.

CONSIDERATO che il Comune non ha riscontrato la nota prot. n. 66691 del 27/10/2010, con la quale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, si chiedeva di formulare le proprie controdeduzioni al sopra trascritto parere n. 19/2010;

RITENUTO di condividere il superiore parere n. 19/2010;

DECRETA

Art.1): Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 71/78 e in conformità al parere n. 19 del 22/10/2010 reso dall'Unità Operativa 4.3 del Servizio 4/DRU di questo Assessorato, è approvata la Variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente di Santa Croce Camerina relativa all'introduzione di norme aggiuntive per il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo, adottata con Delibera Consiliare n. 33 del 5/08/2009.

Art.2): Fanno parte integrante del presente Decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

- 1) Parere n. 19 del 22/10/2010 dell'Unità Operativa 4.3 del Servizio 4/DRU;
- 2) Delibera consiliare n. 33 del 5/08/2010;
- 3) Relazione-Allegato B;
- 4) Elenco e Cartografie con indicazione dei siti.

Art.3): Il Comune di Santa Croce Camerina dovrà provvedere agli adempimenti di legge consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, li **24/12/2010**

Il Dirigente Generale ad interim
(dott. Sergio Gelardi)

Il Dirigente dell'U.O.
(arch. A. M. Stellino)

Il Responsabile del Servizio
(ing. M. Verace)