



COMUNE DI PRIZZI
PROVINCIA DI PALERMO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 10 del Registro - Anno 2007

OGGETTO:	ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ED ALL'ART. 29 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
-----------------	--

L'anno duemilasette, addì VENTOTTO del mese di MARZO alle ore 10,00 nella sala delle adunanze a seguito di determinazione del Presidente del Consiglio previa regolare convocazione si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica ordinaria di prima convocazione.
Dall'appello risultano presenti:

CANNELLA GIUSEPPE	NO	CILANO GIORGIO	SI
VALLONE DANIELE	NO	SIRAGUSA GIUSEPPE S.	NO
PATRONAGGIO FRANCESCO	SI	FERRARA GIORGIO	SI
CANNARIATO MARIA	SI	BOCELLATO SALVATORE	SI
COMPARETTO ANTONINA	SI	LODATO SALVATORE	SI
SPARACIO IGNAZIO	SI	MARINO PIETRO	NO
LA CORTE VINCENZO	SI	COLLETTI GIORGIO	NO
AMATO FRANCESCO	SI		
CONSIGLIERI ASSEGNATI IN CARICA	N°15	PRESENTI	N°10
	N°15	ASSENTI	N°5

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio Dott.ssa Comparetto Antonina la quale constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita gli intervenuti a deliberare sull'oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Assiste e partecipa il Segretario del Comune Dott.ssa Maria Cristina Pecoraro la quale provvede alla redazione del presente verbale. La seduta è pubblica.

E' presente il SINDACO VALLONE LUIGI

Ai sensi dell'art. 184 dell'OO.EE.LL. vigente in Sicilia ed approvato con L.R. 15/03/63 n. 16 e dell'art. 43 del regolamento sul funzionamento del Consiglio, approvato con deliberazione del CC. n.49 del 26/11/2004, il Consiglio, su proposta del Presidente, designa tre scrutatori nelle persone dei consiglieri:

- AMATO FRANCESCO
- SPARACIO IGNAZIO
- LODATO SALVATORE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PREMESSO:

- che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Prizzi è il Piano Regolatore Generale, con annessi Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, approvato con D. Dir. n° 516/DRU del 19/07/2002;
- che con D. Dir. n° 896 del 21/07/2003 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente è stata approvata una variante al P.R.G. consistente nella modifica degli artt. 24-27-36-37 e 38 del Regolamento Edilizio, variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 06/03/2003;

VISTA la nota prot. n° 35254 del 22/05/2006 con la quale l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, Servizio 11, in risposta ad un quesito posto dal Comune in merito ai piani cantinati, ha evidenziato che risulta anomala la definizione dei piani cantinati prevista attualmente dal Regolamento Edilizio ("volumi edilizi che per almeno tre lati risultano interamente interrati") per il fatto che il suddetto regolamento ne prevede l'esclusione dal computo del volume edilizio assentito, quando di norma tale esclusione è prevista per i volumi edilizi completamente interrati;

RITENUTO, pertanto, di apportare la necessaria correzione alla definizione di piani cantinati riportata nel regolamento edilizio;

RITENUTO, altresì, in linea con l'orientamento assunto in passato dal Settore Tecnico dell'Ente e dalla Commissione Edilizia Comunale, nel senso di non considerare ammissibili i volumi cantinati che ricadono al di fuori dell'area di sedime del fabbricato fuori terra. di vietare, al fine di evitare speculazioni, la realizzazione di tale tipo di cantinati inserendo apposita norma nel Regolamento Edilizio Comunale, come suggerito, del resto, dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con la nota sopra richiamata;

RITENUTO, infine, di modificare quanto previsto al 4° capoverso dell'art. 29 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G., che regola l'edificazione nella zona "A" di centro storico, ovvero che "fino all'entrata in vigore dei Piani Particolareggiati di Risanamento sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria", nel senso di consentire anche l'esecuzione di interventi ristrutturazione edilizia (art. 20 lett. "d" della L.R. 71/78 e s.m.i.) e ciò per i motivi di seguito espressi nell'unita relazione;

RITENUTO, per i motivi di cui sopra, apportare le modifiche suindicate all'art. 24 del Regolamento Edilizio Comunale ed all'art. 29 delle Norme di Attuazione;

VISTO il vigente P.R.G.;

VISTA la L.R. 71/78 e s.m.i.,

SI PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

- adottare una variante al P.R.G. consistente nella modifica dell'art. 24 del Regolamento Edilizio e dell'art. 29 delle Norme di Attuazione secondo quanto di seguito riportato:

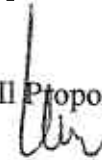
- 1) all'art. 24 del Regolamento Edilizio, nella definizione di piani cantinati, modificare l'attuale dicitura "che per almeno tre lati sono intermante interrati" con la dicitura "che sono completamente interrati";
- 2) all'art. 24 del Regolamento Edilizio, sempre nell'ambito della definizione di "piani cantinati" aggiungere: "Non sono ammessi piani cantinati che ricadono al di fuori dell'area di sedime del fabbricato fuori terra";
- 3) all'art. 29 delle Norme di Attuazione, che disciplina l'edificazione nelle zona A di centro storico, al 4° capoverso aggiungere: "e di ristrutturazione edilizia con le prescrizioni di cui all'art. 56 bis delle Norme di Attuazione", per cui tale capoverso diventa: "Sino all'entrata in vigore dei Piani Particolareggiati di Risanamento sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con le prescrizioni di cui all'art. 56 bis delle Norme di Attuazione" ;

- dare atto che la presente deliberazione, dopo le pubblicazioni ai sensi di legge, sarà trasmessa all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente per l'approvazione di competenza.

Il Responsabile del Procedimento



Il Proponente



**PARERI ESPRESSI AI SENSI DEGLI ARTT. 53-E 55 DELLA LEGGE 142/90 RECEPITA CON L.R. 48/91
COME MODIFICATA CON L.R. 30/2000**

In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere *favorevole*

Prizzi *19/03/2007*

Il Responsabile del Settore



VERBALE DI SEDUTA

Il Presidente introduce brevemente la proposta ed invita il Responsabile del Settore Tecnico, Ing. Cellura ad illustrare la modifica al Regolamento edilizio.

L'Ing. Cellura precisa che la proposta di variante al regolamento edilizio fa seguito alle osservazioni sollevate dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente; precisa inoltre che in contraddizione con l'orientamento seguito è stato in linea con le osservazioni dell'Assessorato in materia di cantieri di cui all'art. 24 del regolamento. L'Ing. Cellura chiarisce che i piani cantieri sono quei piani risultanti dall'attuazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato stesso al di sotto del piano di campagna. In ultimo precisa che l'attuale modifica al regolamento edilizio è finalizzata a consentire la possibilità di realizzare risanamenti nel retroscampo nel rispetto di alcuni requisiti.

Il Presidente constatando che non vi sono altri interventi rivolte ad essa la superiore proposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA

Di approvare la superiore proposta con votazione palese per tizate e seduta che ha dato il seguente esito nel far seguito a 10 su 10 Consigliari presenti e votanti.

Letto approvato e sottoscritto

Il Consigliere Anziano

Il Presidente del Consiglio

Il Segretario Comunale

Affissa all'Albo Pretorio il 30-03-2007
vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Messo Comunale
S. Provenzano

Defissa dall'Albo Pretorio il

14-04-2007

Il Messo Comunale
S. Provenzano

IL SEGRETARIO COMUNALE

ATTESTA

su conforme attestazione del Messo Comunale, che copia integrale del presente verbale di deliberazione è stata pubblicata ai sensi dell'art. 11 della L.R. 44/91 mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 30-03-2007 e che contro di essa non venne prodotta a questo ufficio opposizione alcuna.

- Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____
 - o Perché dichiarata immediatamente esecutiva (artt. 12 e 16 L. 44/91);
 - o Il decimo giorno successivo alla pubblicazione all'Albo Pretorio (Art. 12 L.R. 44/91);

Prizzi il 14 APR. 2007

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dot.ssa M. Cristina Fecarotta

È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
DA SERVIRE PER USO AMMINISTRATIVO
Data Rendiconto Municipale 14 APR. 2007



IL SEGRETARIO COMUNALE



COMUNE DI PRIZZI

PROVINCIA DI PALERMO

SETTORE TECNICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE ALL'ART. 29 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Prizzi è uno dei comuni montani della Provincia di Palermo con una popolazione di 5372 abitanti di cui circa 200 risiedono nella Borgata di Filaga (frazione del Comune di Prizzi).

Lo strumento urbanistico in atto vigente è il P.R.G. approvato con D.Dir n° 516/DRU del 19/07/2002 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente unitamente alle Prescrizioni Esecutive ed al Regolamento Edilizio .

Con D. Dir. n° 896 del 21/07/2003 del suddetto Assessorato è stata approvata una variante al P.R.G. consistente nella modifica degli artt. 24-27-36-37 e 38 del Regolamento Edilizio, variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 06/03/2003.

Nella stesura originaria, il P.R.G. individuava due zone A di centro storico identificate con le zone A e A₀ di cui la prima sita nella parte nord occidentale dell'abitato e la seconda ubicata nella parte sud occidentale dello stesso, zone normate rispettivamente dagli articoli 29 e 30 delle Norme di Attuazione. Nella parte orientale dell'abitato erano state individuate, invece, le zone B1 e B2.

Nella fase propedeutica all'approvazione del P.R.G., il C.R.U. prescriveva che la sottozona A₀ venisse inglobata nella zona A di centro storico e, in accoglimento di un'osservazione, prescriveva che la zona B1, prevista nella parte orientale dell'abitato, venisse riportata a zona A di centro storico, ripristinando la perimetrazione che la zona A aveva nel precedente strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione).

Secondo tale perimetrazione, poi divenuta definitiva, la zona A di centro storico è estesa circa 19 Ha ed interessa circa il 60 % dell'abitato.

In base al sopra richiamato art. 29 delle Norme di Attuazione tutte le operazioni di intervento sulle strutture edilizie esistenti e le eventuali nuove edificazioni sono regolate dai Piani Particolareggiati di Risanamento.

Sino all'entrata in vigore di tali piani sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Quanto prescritto dall' art. 29 delle Norme di Attuazione, finalizzato sicuramente a garantire la conservazione del patrimonio storico, ambientale ed al recupero del tessuto edilizio urbano,

appare eccessivamente limitativo e penalizzante per la collettività prizzese e ciò per le considerazioni che sono di seguito riportate.

La redazione dei Piani Particolareggiati di Risanamento, comportando l'incarico a liberi professionisti esterni, risulta alquanto oneroso per il bilancio comunale con la conseguenza che tali piani, probabilmente, rimarranno solo programmati e non saranno mai redatti e quanto meno approvati.

Limitazioni così restrittive nell'ambito del centro storico pregiudicano, di fatto, la possibilità per i cittadini di adeguare gli immobili alla vigente normativa in materia di igiene e sicurezza e di conseguenza rendere abitabili e/o agibili gli immobili.

Ciò costituisce uno dei motivi fondamentali dello spopolamento del centro storico, fenomeno che si è accentuato negli ultimi decenni e che ha portato ad un sensibile incremento di abitazioni abbandonate con sempre crescenti situazioni di degrado strutturale ed ambientale.

A ciò si deve aggiungere la difficoltà a poter edificare nei cosiddetti "comparti" previsti nella zona di espansione (zona soggetta a Prescrizioni Esecutive), tant'è che, ad oggi, un solo progetto di comparto è stato presentato e ciò a quasi cinque anni dall'approvazione del P.R.G.

Conseguenza di tutto questo è la tendenza a costruire nelle zone agricole, vicine all'abitato, zone prive delle necessarie opere di urbanizzazione primaria con conseguenti danni di natura ambientale e disagi per i cittadini costretti a fare i pendolari ed a vivere in situazione di isolamento.

Lo spopolamento del centro storico, per i motivi di cui sopra, vanifica, di fatto, gli sforzi profusi dall'Amministrazione Comunale in termini di risorse finanziarie per gli interventi di riqualificazione urbana portati avanti nel tempo e per le numerose infrastrutture potenziate o rinnovate (rete idrica, rete fognaria, pavimentazione, rete di distribuzione del metano, pubblica illuminazione).

Norme così eccessivamente restrittive pregiudicano, altresì, l'avvio di varie attività di tipo economico compatibili con la zona urbana con conseguenziali ripercussioni negative in termini economiche.

Le suddette limitazioni si ripercuotono in senso negativo nel settore dell'edilizia e nel relativo indotto che rappresentano da sempre i settori trainanti dell'economia del territorio.

Norme così restrittive spesso alimentano il fenomeno dell'abusivismo edilizio, a cui spesso i cittadini sono "costretti", in quanto impossibilitati, magari per motivi economici, a poter edificare regolarmente in altre zone.

Norme così restrittive sembrano più attinenti in realtà in cui occorre salvaguardare un patrimonio storico, culturale ed architettonico di alto pregio che, secondo lo scrivente, non riguarda



la realtà prizzese, interessata in passato dal fenomeno piuttosto consistente dell'abusivismo edilizio.

Vi è da far rilevare fra l'altro la particolare anomalia consistente nel fatto che la predetta zona A₉ era definita, nell'allora vigente Programma di Fabbricazione, zona B di completamento, dove erano consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, sostituzione modifiche di prospetti ecc, in evidente contrasto con una zona poi ridefinita come "centro storico".

Per quanto sopra espresso si ritiene opportuno apportare una variante all'art. 29 delle Norme di Attuazione del P.R.G. nel senso di rendere assentibili oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche interventi di ristrutturazione edilizia seppur con le limitazioni previste dall'art 56 bis delle medesime norme, a tutela dell'immagine e dell'integrità del centro storico o, in subordine, consentire almeno l'apertura, la chiusura, la variazione dimensionale o lo spostamento di vani porta/finestra sui prospetti degli edifici, sempre garantendo una soluzione architettonica accettabile, nonché consentire la modifica della destinazione d'uso degli immobili compatibilmente con la zona residenziale.

9 MAR. 2007

Il Responsabile del Settore Tecnico

Ing. Castrenze Collura

