

REGIONE SICILIA



CITTA' DI MILAZZO

(prov. di Messina)



4° SETTORE Ambiente e Territorio
6° Servizio - Politica del Territorio

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE
IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA DEL TAR
DI CATANIA Sez. IV n. 2017/2021

ELABORATI	IL PROGETTISTA
RELAZIONE GENERALE	Arch. Giuseppe Cotruzzola
DATA	
MILAZZO,	
VISTO: IL COMMISSARIO AD ACTA geom. Antonino Birriola	
Allegato alla deliberazione del Commissario ad acta n° del	
IL SEGRETARIO GENERALE	IL COMMISSARIO AD ACTA geom. Antonino Birriola

RELAZIONE GENERALE

PREMESSE:

Il Comune di Milazzo è dotato di Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 27 marzo 1986 ed approvato, con prescrizioni, dall'Assessorato Regionale per il Territorio e per l'Ambiente con decreto n. 958/89 del 24 luglio 1989, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 38, parte I, del 5 agosto 1989.

Le Norme Tecniche di Attuazione dell'anzidetto strumento urbanistico generale sono quelle approvate dallo stesso Assessorato con decreto n. 958/89 del 24 luglio 1989 integrate con le modifiche introdotte con il successivo decreto n. 434 del 9 giugno 1993.

L'Amministrazione Comunale, prima della scadenza del termine decennale fissato dalle norme urbanistiche, conferì incarico tecnico per la revisione del Piano Regolatore Generale attraverso una VARIANTE GENERALE.

Dopo tutta una serie di vicende amministrative comunali che non consentirono una rapida approvazione del nuovo strumento urbanistico, il Commissario regionale nominato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente approvò, con propria deliberazione n. 90/CC del 20 settembre 2004, lo "*Schema di Massima*" della VARIANTE GENERALE al Piano Regolatore Generale, redatto da un gruppo di lavoro costituito da tecnici dell'Ente.

PROGETTO DI VARIANTE:

Preliminarmente alla descrizione del progetto di variante urbanistica, approntato in esecuzione delle direttive impartite dal Commissario ad Acta Geom. Antonino Birriola nominato dal TAR di Catania con sentenza n. 2017/2021, appare necessario esporre l'iter della vicenda.

La Società "San Marco Costruzioni S.R.L." è proprietaria di un'area sita nel Comune di Milazzo ubicata in Via della Concordia, a circa mt 367,10 dall'incrocio con la Statale 113, identificata in Catasto al fg. 22 con la particella 1396.

Nel Piano Regolatore Generale vigente, l'area di cui sopra era ricadente in zona Omogenea BM2, (area di completamento interno al perimetro abitato delle frazioni Parco Vecchio e Olivarella), ma in sede di approvazione l'A.R.T.A. (con D.A. 958/1998), ha prescritto al Comune di Milazzo di "fornire la destinazione d'uso attuale e gli edifici che v'insistono" e che "in attesa di detti accertamenti è disattesa ogni determinazione", applicando il D.P.R. n. 380/2001, come recepito, con modificazioni dall'art. 4 l.r. 10/Agosto 2016 n. 16..

Ad oggi non avendo il Comune soddisfatto quanto richiesto in fase di approvazione, l'area è priva di destinazione Urbanistica, così come peraltro risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Milazzo.

Con istanza del 12/02/2020 la Società "San Marco Costruzioni S.R.L." ha chiesto al Comune l'attribuzione della nuova destinazione urbanistica dell'area sopra specificata.

A seguito di ricorso proposto dalla Società "San Marco Costruzioni S.R.L.", il TAR di Catania con sentenza n. 2017/2021 ha dichiarato l'obbligo del Comune di Milazzo di provvedere ad attribuire all'area una nuova destinazione urbanistica nominando, in caso di

inadempienza, in via sostitutiva un commissario ad acta individuato nella persona del Geom. Antonino Birriola.

L'area interessata dalla presente variante, contraddistinta in Catasto al fg. 22 con la part. 1396, ha una superficie catastale di are 6 e centiare 99.

L'area in argomento è situata ad una distanza di circa 7,5 Km. dal Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Capo Milazzo" contraddistinto dal codice ITA030032, per cui non si ritiene necessario procedere a valutazione di incidenza dell'intervento sul sito sopracitato ai sensi dell'ex art. 5 D.P.R. 8.9.1997 n. 357 e s.m.i..

Per tale area ed il suo intorno né il Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico di cui al decreto 4 luglio 2000, né i decreti attuativi e i piani stralcio hanno evidenziato fenomeni di dissesto o pericolosità.

L'area non è gravata da ulteriori vincoli oltre quello sismico.

Occorrerebbe verificare se il fabbisogno di attrezzature previsto nella variante risulta già coperto dal PRG vigente previa verifica delle attrezzature già esistenti e previste sul territorio comunale in relazione alla copertura di quello occorrente agli abitanti da insediare a seguito dell'approvazione della variante in argomento, ma visto che tale verifica è stata già eseguita nel vigente P.R.G. adottato, (infatti alla zona in questione era stata già attribuita la Zona omogena "BM2"), e vista la ridotta dimensione del lotto e della conseguente volumetria insediabile non si ritiene necessaria eseguire la nominata verifica.

Pertanto la destinazione urbanistica che con la presente Variante il Commissario ad acta vuole conferire è quella di z.t.o. "BM2", normata dall'art. 14 delle NN.TT.AA. del vigente Piano Regolatore Generale, confermando quindi l'originaria previsione del P.R.G.

La densità edilizia fondiaria max consentita nella z.t.o. è pari a 3 mc/mq, per cui su tale area è possibile insediare un volume max pari a mc. 2.097 (mq. 699 x 3 mc/mq).

Gli abitanti che si possono insediare in base all'art. 3 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 corrispondono a 27 (mc. 2.097: 80).

Gli interventi consentiti, gli strumenti di attuazione e le prescrizioni edificatorie restano quelli stabiliti dall'art. 14 delle NN.TT.AA. del vigente P.R.G.

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate per la destinazione residenziale dall'art. 4 delle stesse NN.TT.AA.

Si allegano alla presente gli articoli 4 e 14 delle NN.TT.AA. del vigente P.R.G. che saranno applicati sull'area oggetto della presente variante.

IL PROGETTISTA
Arch. Giuseppe Cotruzzola

ART. 4 - DESTINAZIONI DI ZONA

Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, qualora non diversamente specificato, s'intende comprensiva dei seguenti usi:

- Attività commerciale di vendita al minuto;
- Attività artigianali non moleste;
- Attività professionali;
- Locali per spettacoli e per riunioni;
- Servizi d'interesse collettivo anche privati;
- Ricettività alberghiera.

Articolo 14 – Zona BM2

Area di completamento interno al perimetro abitato delle frazioni Parco Vecchio ed Olivarella totalmente o parzialmente edificate oltre i limiti minimi di cui all'art. 2 del D.L. 2.4.1968, a destinazione mista.

Interventi consentiti:

Come per la zona BM1 (ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni, con destinazione mista artigianale, commerciale e residenziale), con l'obbligo di riservare ad uso abitativo non più del 50% del volume complessivo.

Strumento di attuazione:

Come per la zona BM1:

- Concessione edilizia per ristrutturazione o ampliamenti di fabbricati esistenti e per nuove costruzioni su lotti fino a 1.000 mq.;
- Piano di lottizzazione per lotti oltre 1.000 mq. con l'obbligo della cessione di aree per servizi in ragione di almeno mq. 10 ogni 100 mc. di volume realizzato;
- Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Prescrizioni edificatorie:

1. Densità edilizia fondiaria max 3 mc/mq.;
2. Altezza max ml. 7,50;
3. N. piani 2 di cui il piano terra esclusivamente adibito ad usi artigianali o commerciali;
4. La distanza dai confini di lotto deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato e, comunque, non inferiore a m. 5.
È consentita l'edificazione sia in aderenza che sul confine.
5. La distanza tra fabbricati deve essere pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 5.
È prescritta, comunque, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
6. Le disposizioni inerenti alle distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade e quelle relative alla distanza tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico di veicoli, devono essere adeguate alla normativa vigente in materia (*Norma introdotta con il D.A. 434/DRU del 9.6.1993*).

Prescrizioni particolari:

Come per la zona BM1:

- I fabbricati esistenti, se ristrutturati o da demolire e ricostruire, devono adeguarsi alla destinazione ed alle prescrizioni di zona previste;
- Nei piani particolareggiati o di lottizzazione è fatto obbligo di destinare a spazi pubblici e parcheggio almeno il 10% dell'area interessata dallo strumento esecutivo, non conteggiando in tale percentuale le vie e le piazze.