



REGIONE SICILIA

CITTA' DI MILAZZO

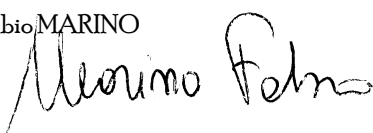
(prov. di Messina)

4° SETTORE

2° Servizio - Politica del Territorio



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA DEL TAR DI CATANIA n. 538/2021

ELABORATI		IL PROGETTISTA	
RELAZIONE TECNICA		Ing. Fabio MARINO 	
TAVOLA N°			
A			
DATA			
MILAZZO,			
VISTO:			
IL COMMISSARIO			
Allegato alla deliberazione consiliare n° del			
IL SEGRETARIO GENERALE			

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'Assessore 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.

In conseguenza della realizzazione dell'Asse Viario, collegamento tra il centro urbano e la S.S. 113, con Decreto Assessoriale n. 987/91 del 15 giugno 1991 è stata approvata la Variante al PRG.

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.

Lo "Schema di Massima" della VARIANTE GENERALE al Piano Regolatore Generale, è stato approvato con deliberazione commissariale N. 90 del 20 settembre 2004.

PROGETTO DI VARIANTE

La presente relazione accompagna il "Progetto di variante al PRG" (Sentenza TAR Sicilia, Sez. di Catania n. 538/2021 sul ricorso R.G. 1118/2020) redatta dal 2° Servizio del 4° Settore - Ambiente, Territorio.

Preliminarmente alla descrizione del progetto di variante urbanistica approntato in esecuzione di quanto ordinato al Comune di Milazzo dal TAR di Catania, appare necessario esporre l'iter della vicenda.

Con istanza del 20/02/2020 la Sig.ra Formica Daniela ha chiesto che il Comune provvedesse a normare l'area di proprietà, identificata dalla particella 1804 del foglio di mappa n. 12, dopo la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.

L'area in questione ricade, infatti, in zona destinata a "servizi", già classificata nel PRG, come sopra adottato dal Consiglio Comunale, per la realizzazione di opere pubbliche e, quindi, soggetta ad esproprio.

Con la decadenza dei vincoli decennali cui sono soggette le aree destinate a servizi, il

terreno in questione risulta, in atto normato dall'art. 4 della L.R. 16/2016, avente ad oggetto "Recepimento con modifiche dell'articolo 9 "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."

A seguito di ricorso, il TAR di Catania con sentenza n. 538/2021 del 17.02.2021, ha dichiarato l'obbligo del Comune di Milazzo di definire il provvedimento urbanistico, mediante adozione di atto consiliare.

L'area interessata dalla presente variante, contraddistinta in Catasto con la particella 1804 del foglio di mappa n. 12, ha una superficie catastale pari a mq. 1600,00.

L'area in argomento è situata ad una distanza di oltre 5,7 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 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.

In merito al regime vincolistico, l'area è gravata unicamente dal vincolo sismico.

La destinazione urbanistica che si vuole imprimere anche all'area in oggetto pertanto è di z.t.o. "B0c", normata dall'art. 9 delle NN.TT.AA. del vigente Piano Regolatore Generale, variazione che permetterebbe di rendere coerente la situazione di piano con quella di fatto esistente, anche in virtù della condizione in cui si trova il lotto oggetto della presente, in adiacenza ad aree che presentano la medesima destinazione omogenea e risultano già edificate in base ai parametri di cui al citato art. 9, che prevedono quanto di seguito specificato.

Il lotto ha una superficie di circa 1600 mq, considerata la cessione al comune, a titolo compensativo, di una fascia di larghezza di ml 3,00 dal lato di confine con la scuola, considerate le norme urbanistiche vigenti per le zone B0c, considerando l'indice max di fabbricabilità fondiaria pari a $mc/mq = 1,5$, sul lotto è realizzabile un manufatto edilizio su due piani con una superficie per ciascun piano di 345,38 mq, con un'altezza di ciascun interpiano pari a 3,00 m e con un volume complessivo di 2.072,31 mc.

Gli abitanti che si possono insediare in base all'art. 3 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 corrispondono a 25 (mc. 2.072,31:80).

La dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio è già stata verificata in sede di redazione dello Schema di Massima.

Gli interventi consentiti, gli strumenti di attuazione e le prescrizioni edificatorie restano quelli stabiliti dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate per la destinazione residenziale dall'art. 4 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.

Si allegano alla presente gli articoli 4 e 9 delle Norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. che saranno applicati sull'area oggetto della presente variante.

IL PROGETTISTA

Ing. Fabio MARINO

Articolo 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 9 – Zona B0c

Residenziale delle frazioni delimitata a nord dall'attuale tracciato ferroviario e a sud dal confine comunale.

La profondità di zona viene stabilita ovunque in m. 5 dalla facciata posteriore dei fabbricati esistenti ed in m. 30 dal ciglio stradale per i lotti ineditati.

Interventi consentiti:

Come per le zone B0b (ristrutturazione, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni).

Strumenti di attuazione:

Concessione edilizia.

Prescrizioni edificatorie:

1. Densità edilizia fondiaria: 1,5 mc/mq.;
2. Altezza massima e numero di piani: m. 7,50 – 2 piani;
3. Distanza dai confini di lotto: minimo m. 5,00;
E' consentita l'edificazione sia in aderenza che sul confine;
4. La distanza tra fabbricati deve essere pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con il minimo assoluto di m. 5;
E' prescritta, comunque, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
5. Obbligo di arretramento dal margine stradale di m. 3;
6. I fabbricati esistenti potranno mantenere la volumetria preesistente anche se in eccedenza all'indice di zona per la manutenzione ordinaria, straordinaria ed interventi di risanamento conservativo;
7. 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*).