



**Comune di Palermo**

Ufficio del Capo Area Tecnica

Presso l' Ufficio del Centro Storico

PiazzaTorremuzza - 90139 PALERMO

Allegato alla proposta di delibera

n. 32 del 20/12/2019

Il Responsabile del Procedimento

Palermo

**ALLEGATO N.1** N° prot.

**Oggetto: Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG ai decreti regionali di approvazione**

*Circolare esplicativa e disposizioni nel merito*

Al Settore Urbanistica

Al Settore Edilizia Privata

Argomento della circolare è l'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG ai decreti regionali di approvazione, con particolare riferimento alle disposizioni che riguardano le zone B e le zone Cb. Le problematiche sono sollevate dai tecnici del Settore Edilizia Privata che, nell'applicare le norme adeguate ai decreti di approvazione, hanno riscontrato delle incongruenze. Dette problematiche sono condivise anche dai tecnici del Settore Urbanistica che autonomamente hanno, da tempo, avviato un lavoro di revisione della redazione delle norme adeguate.

*Zone B1, B2, B3 e B0*

In ottemperanza alle disposizioni dei decreti approvativi è stato eliminato dal comma 2 dell'art. 8, relativo alle zone B1, la dicitura "derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art. 2704 del Codice Civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 20 maggio 1994"

In assenza della limitazione secondo la quale possono essere edificati lotti derivanti da un "regolare frazionamento perfezionato alla data del 20 maggio 1994", di fatto divengono frazionabili ed edificabili tutte le aree libere di dimensione superiore a 600 metri quadri. I parametri che regolamentano l'edificazione, di cui al comma 3, erano coerenti alle scelte pianificatorie della Variante Generale Adottata, che limitando l'edificabilità ai lotti derivanti da regolare frazionamento perfezionato precedentemente al 1994, volutamente riducevano l'uso edificatorio delle aree libere. Detti parametri, oggi, però, si dimostrano incongruenti ed inadeguati per regolamentare l'uso delle aree libere, che, secondo disposizioni dei decreti regionali di approvazione, sono interamente edificabili.

Limitando rigidamente la dimensione massima del volume realizzabile, si verificano condizioni di sperequazione urbanistica tra coloro che possiedono lotti di dimensione pari a 600 mq e coloro che possiedono lotti di dimensione superiore a mq 600 ed in particolare con dimensione compresa tra mq 600 e mq 1.200. Limitando il volume edilizio, anziché la densità edilizia, inoltre, si pone un ingiustificato ostacolo a coloro che, essendo in possesso di un lotto di dimensione superiore a mq 600, vogliono realizzare edifici, sia pure con tipologia a casa isolata, di dimensione superiore a mc 600. Una delle conseguenze della norma consiste, infine, nel fatto che, essendo vantaggiosi i soli frazionamenti con piccoli lotti, di mq 600, nei fatti, è incoraggiata la frammentazione dei corpi edilizi con conseguente uso intensivo a scopo edificatori del suolo.

Considerato, inoltre, che nei casi in cui i lotti liberi sono adiacenti con edifici esistenti, può risultare complesso edificare nel rispetto dei distacchi previsti al punto d) del comma, in questi casi la realizzazione di corpi in aderenza contribuisce ad una più organica sistemazione delle aree libere.

Per eliminare le incongruenze generate dalla parziale trasformazione delle norme operata in fase di adeguamento del PRG alle disposizioni dei decreti approvativi, è necessario modificare il comma 3 dell'art.8.

Fermo restando il limite di altezza massima fuori terra pari a ml 7,2 e il parametro relativo alle distanze tra pareti finestrate, occorre variare i parametri di "superficie coperta" e "volume edificabile" in "indice di copertura" e "densità edilizia", mantenendo inalterata la suscettività edificatoria dell'area. Questi ultimi sono facilmente desumibili dai precedenti e risultano: indice di copertura massimo pari al 25% della superficie del lotto e densità fondiaria pari a 1mc/mq.

Il comma 3 dell'art. 8 va pertanto modificato come segue:

3. *I nuovi manufatti e quelli risultanti da interventi di ampliamento devono rispettare gli allineamenti esistenti su strada ed inoltre i seguenti requisiti:*
  - a) indice di copertura non superiore al 25% della superficie del lotto.
  - b) altezza massima totale di ml. 7,20 fuori terra;
  - c) densità edilizia pari o inferiore 1 mc/mq;
  - d) distacchi minimi dai confini di ml.5, o in aderenza con edifici esistenti.
  - e) distanze tra pareti finestrate non minore di ml. 10.

Il Settore Urbanistica è pertanto onerato di predisporre tutti gli atti necessari per trasmettere al Consiglio Comunale una proposta di variante urbanistica riguardante l'argomento trattato.

Relativamente alle zone B0 l'edificabilità è limitata alle sole aree libere di estensione non superiore a 1.000 metri quadrati, in quanto per aree più estese è necessaria la redazione del piano attuativo. Ciò vale non solo per Mondello, ma per tutte le B0.

Il piano attuativo potrà essere redatto delle sole aree libere purché queste siano coinvolte nella loro interezza. In analogia con quanto previsto per le zone Cb, nel caso in cui il lotto sia inserito in un'area libera di dimensione compresa tra mq 1.000 e mq 5.000, è sufficiente l'approvazione di un planivolumetrico. Per aree di dimensione superiore a mq 5.000 permane l'obbligo della pianificazione particolareggiata.

I Settori in indirizzo, nelle procedure di applicazione delle norme, dovranno rispettare quanto sopra riportato.

### *Zone Cb*

Relativamente alle zone Cb, il decreto, in più parti, afferma che è possibile realizzare solo edifici con tipologia a "casa isolata". E' pertanto necessario inserire, in conclusione del comma 1 dell'art. 12, la dicitura "con tipologia a case isolate" erroneamente non trascritta.

Nel merito dell'approvazione dei planivolumetrici, in quanto assimilabili a progetti edilizi e non a piani urbanistici, non necessitano dell'approvazione del Consiglio Comunale. La cessione delle aree a servizi dovrà essere garantita dall'atto d'obbligo da allegare alla concessione edilizia. Anche per le zone Cb i planivolumetrici saranno, pertanto, approvati dal Settore Edilizia Privata previo parere favorevole del Settore Urbanistica.

Nei casi in cui, in fase di redazione di piani di lottizzazione o planivolumetrici, è dimostrata l'impossibilità di localizzare le aree a servizi in aree accessibili tramite strade pubbliche, è necessario garantire la possibilità di monetizzare i servizi stessi. Detta monetizzazione dovrà essere rapportata al costo reale di realizzazione del servizio, desunto da progetti di opere pubbliche recentemente approvate dall'Amministrazione Comunale.

In considerazione che, con nota n° 67158 del 18/10/2004, l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, nel merito delle modifiche apportate alla Variante Generale al PRG in ottemperanza alle disposizioni dei decreti regionali di approvazione, ha disposto che sia eliminata dal comma 4 dell'articolo 12 (zone Cb) la dicitura "In tutti i casi il lotto massimo è di mq 1.200" il "limite di accorpamento massimo di due lotti", riscontrabile nello stesso comma, non possiede alcuna efficacia normativa.

Nel merito della possibilità, in zona Cb, di effettuare ampliamenti di edifici esistenti, questi sono autorizzabili nei limiti di densità della zona. L'ampliamento è autorizzato con concessione diretta nei casi in cui il lotto sia inferiore di mq 2.500. Per lotti di dimensione superiore è necessario presentare un planivolumetrico o un piano di lottizzazione rispettivamente nei casi in cui il lotto è inferiore o superiore di mq 5.000.

In considerazione che, con la stessa nota sopra richiamata, l'Assessorato Territorio ed Ambiente ha disposto l'eliminazione del comma 5 dell'art.12, in quanto si tratta di "norma procedurale", è necessario chiarire che per ricorrere alla rilascio della singola concessione, per "aree di limitata estensione" possono essere intese quelle libere da edifici con superficie inferiore a mq 2.500, in quanto per aree di dimensione superiore, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 è necessaria l'approvazione di un planivolumetrico. Relativamente, alla individuazione del perimetro dell'area libera, può essere inteso come "contesto edificato" quello contenente lotti con densità edilizia pari o superiore a 0,20 mc/mq.

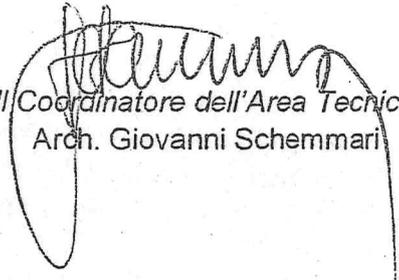
In considerazione che il comma 5 dell'art.12 va inteso come "norma procedurale", nel rinvio al comma 3 dell'art.8, si ritiene opportuno utilizzare l'indice di copertura massima pari al 25% della superficie del lotto, in luogo della superficie massima di copertura di mq 150, e la densità edilizia massima pari a 1 mc/mq, in luogo del volume massimo realizzabile di mc 600.

Il Settore Urbanistica è pertanto onerato di predisporre le necessarie varianti e di effettuare le seguenti correzioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

- inserire la dicitura "con tipologia a case isolate" in conclusione del comma 1 dell'art.12;
- eliminare la dicitura *In tutti i casi il lotto massimo è di mq 1.200* dal comma 4 dell'art. 12;
- eliminare il comma 5 dell'art. 12.

Le correzioni effettuate dovranno essere trasmesse al Consiglio Comunale per la Presa d'Atto.

Relativamente alle altre disposizioni di carattere procedurale, si invitano i Settori in indirizzo a rispettare quanto sopra riportato.

  
Il Coordinatore dell'Area Tecnica  
Arch. Giovanni Schemmari