

COMUNE DI PANTELLERIA

Provincia di Trapani

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA per le attribuzioni di Consiglio Comunale

N. 38 Reg.	OGGETTO: Art. 4 L.R. n° 71/78 – Controdeduzioni al voto del CRU n° 360 del 15.9.2004 sul P.R.G., R.E. e P.E. di Pantelleria.
DATA 9.11.2004	

L'anno duemilaquattro il giorno nove alle ore 17,30 del mese di novembre nella sala delle riunioni della Commissione Straordinaria, in seguito a regolare convocazione, la Commissione Straordinaria si è riunita nelle persone seguenti:

		PRES.	ASS.
PALMIERI MARCELLO	COMMISSARIO	X	
LAPOLLA VITTORIO	COMMISSARIO	X	
BISOGNO GERARDO	COMMISSARIO	X	

con l'assistenza del Segretario Dott. Riccardo Cerasola

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Procedimento amministrativo L.R. 10/91

Responsabile della proposta: Responsabile U.T.C. Settore Urbanistica

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.G.L.: (D.Lgs.18 agosto 2000, n.267)

Parere di regolarità tecnica: Ing. Giacomo Catania

Vista la seguente deliberazione, relativa all'oggetto, presentata dall'U.T.C. Settore urbanistica nel testo che segue:

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO – SETTORE URBANISTICA

Premesso che:

- con delibera consiliare n. 106 del 26/9/2002 è stato adottato il Piano Regolatore Generale di Pantelleria, il regolamento edilizio e le prescrizioni esecutive;
- con delibera della Commissione Straordinaria con le attribuzioni del Consiglio Comunale n°39 dell'11/12/2003 sono state adottate le deduzioni alle osservazioni e/o opposizioni presentate dai cittadini avverso il piano, ai sensi dell'art.3 della L.R.71/78;
- il Piano Regolatore Generale di Pantelleria è stato depositato presso l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente in data 16/01/2004 ed assunto al prot.1702;
- il Dipartimento dell'Urbanistica (servizio III) ha formulato il proprio parere in data 28/05/2004 al n°34;
- il CRU ha espresso il proprio voto consultivo in data 15/09/2004 al n°360;
- il Dirigente Superiore dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente con nota del 14/10/2004 prot.66754, assunta al prot. 22432 del 19/10/2004 facendo proprio il voto del CRU, ha invitato il Comune di Pantelleria ad adottare le proprie controdeduzioni al suddetto voto;

Premesso quanto sopra, si elencano in sintesi le prescrizioni del sopra citato voto, integrative e modificative del parere del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica Servizio III, affinché possano essere successivamente fornite da parte di questo ufficio le relative controdeduzioni ed osservazioni, relativamente sia alle modifiche cartografiche che alle N.T.A., al R.E. ed alle deduzioni sulle osservazioni non controdedotte dal Dipartimento:

MODIFICAZIONI CARTOGRAFICHE

- 1) In ordine al sistema vincolistico ambientale (aree SIC e ZPS) dovranno essere espressamente riportate sugli elaborati di P.R.G. le aree individuate dalla rete Natura 2000 ITA010019 (Montagna Grande e monte Gibele) e ITA010020 (area costiera, Falesie e Bagno dell'acqua). Su dette aree che vengono stralciate è prescritta l'assoluta inedificabilità nelle more dello studio di valutazione d'incidenza nel rispetto del D.P.R. n°357/97 e s.m.i.;
- 2) Dovrà essere riportata nelle tavole di P.R.G. la "Perimetrazione della fascia di rispetto costiero" così come definita dall'art.48 delle N.T.A. del P.T.P. dallo stesso perimetrata nella Tav. n°19;
- 3) Dovranno essere verificati i confini d'ambito del P.T.P. e fedelmente visualizzati nelle tavole di P.R.G., in relazione a leggere differenze riscontrate;
- 4) Alcune Z.T.O. del P.R.G. risultano incompatibili con le attività previste negli ambiti del P.T.P. vigente, all'interno delle quali ricadono;
- 5) Dovrà essere modificata l'indicazione della legenda del P.R.G., relativamente alla perimetrazione dell'area di interesse archeologico seppur riportata nel P.T.P.;
- 6) Dovrà essere perimetrata l'area del P.R.G. del Porto e chiarita la presenza di aree bianche non normate in prossimità dell'area portuale;
- 7) Dovrà provvedersi alla perimetrazione della Z.T.O. "A" del centro urbano di Pantelleria, in conformità alla circolare A.R.T.A. n°2/2000, all'art.14 delle linee guida del P.T.P.R. ed all'elaborato di analisi del vigente P.T.P. di Pantelleria, riportata

- nella planimetria allegata al suddetto voto, eliminando le Z.T.O. "B" contenute nella suddetta perimetrazione;
- 8) Dovrà essere verificata la regolarità edilizia dei fabbricati ricadenti nelle cosiddette Z.T.O. "B0", ai fini della loro definitiva perimetrazione;
 - 9) Dovranno essere cassate le cosiddette Z.T.O. "B4-IACP";
 - 10) Dovranno essere stralciate le cosiddette Z.T.O. "CT", "CT1" e "CT2" e rimandate ad un successivo studio, supportato da approfondite analisi, che ne dimostrano il reale fabbisogno; nelle more del suddetto ristudio, tali zone vanno disattese e disciplinate a verde agricolo fatte salve le prescrizioni del P.T.P.;

MODIFICHE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 11) Z.T.O. "A": fino alla redazione del P.P. previsto dall'art.55 della L.R. n°71/78, in Pantelleria capoluogo vanno ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; - Gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione e di completamento delle aree libere residue di Pantelleria Centro, non sono consentiti fino all'approvazione dei piani attuativi;
- 12) Z.T.O. "B2": va cassato l'ultimo capoverso dell'art.11 delle N.T.A.;
- 13) Z.T.O. "B3": va cassato l'ultimo capoverso dell'art.12 delle N.T.A.;
- 14) Z.T.O. "B4": va cassato l'ultimo capoverso dell'art.13 delle N.T.A.;
- 15) Z.T.O. "C": va cassato l'art.16 delle N.T.A.;
- 16) Z.T.O. "CT", "CT1" e "CT2" vanno cassati gli artt. 16-18-19 delle N.T.A.;
- 17) Z.T.O. "D3": gli insediamenti turistici termali di nuovo impianto, previsti nelle zone di Gadir e Nicà dovranno essere oggetto di un ridimensionamento in base ai reali fabbisogni di sviluppo turistico dell'isola, in ogni caso dovranno realizzarsi attraverso piani particolareggiati attuativi estesi all'intero ambito; - va cassato il terzo capoverso dell'art.23, restando la possibilità di ampliamenti di pubblici esercizi all'esterno dei centri abitati o in verde agricolo regolata dalla normativa vigente nel rispetto delle previsioni del P.T.P.;
- 18) Z.T.O. "D4": sono da disattendere le previsioni a campeggio nelle immediate vicinanze di impianti tecnologici esistenti o in corso di valutazione;
- 19) Z.T.O. "E": la destinazione a case vacanze non può essere ammessa nelle zone di verde agricolo; - Non è consentito il trasferimento di cubatura attraverso l'accorpamento di lotti non confinanti se non nei termini di legge; - Va disattesa la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi nelle zone "E1a"; - va cassato a pag. 29 il terzo capoverso riguardante gli interventi mirati alla salvaguardia dagli incendi; - Gli eventuali ampliamenti devono restare nell'ambito della volumetria massima consentita nel verde agricolo, (art.4 delle N.T.A.);
- 20) Z.T.O. "F3": Va cassato il secondo capoverso dell'art.30 delle N.T.A.;
- 21) Z.T.O. "F4": Va cassato il secondo capoverso dell'art.31 delle N.T.A.;
- 22) Z.T.O. "H2": Vanno cassati gli ultimi due capoversi dell'art.38 delle N.T.A.;
- 23) Z.T.O. "H4": Nelle zone di rispetto della battigia del mare, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art.15 della L.R. n°78/1976, tutti gli interventi

indicati nell'art.40 delle N.T.A. che esulano da quanto contemplato dal predetto articolo vanno disattese;

- 24) **NORME TRANSITORIE:** Fino all'approvazione del Piano adottato in salvaguardia l'attività edificatoria non può che limitarsi a quella precedente allo stesso piano adottato e non essere riferita allo strumento in salvaguardia, tranne che non ci si venga a trovare nelle condizioni previste dall'art.19 della L.R. n°71/78;

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

- 25) Le prescrizioni esecutive relative a Pantelleria centro possono essere considerate valide come analisi preliminare e di linee guida per il recupero del vecchio centro, ma non possono avere alcuna valenza di piano particolareggiato;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- 26) Il regolamento edilizio dovrà essere adeguato alle modifiche legislative derivanti dalla normativa vigente nella Regione ed a quella Nazionale: L.R. n°17/94, T.U. espropri, T.U. edilizia e normativa sui lavori pubblici per le parti recepite dalla regione Siciliana, e sulla nuova normativa sui lavori pubblici. In linea generale si dovrà fare esplicito riferimento alla normativa vigente nella regione Siciliana, inoltre nel rispetto di quanto dettato dalla L.R. n°23/98, alla dicitura "il Sindaco" dovrà essere sostituita quella "il Dirigente dell'Ufficio tecnico Comunale", tranne che nel caso della Commissione Edilizia comunale la cui presidenza resta di competenza del Sindaco o di suo delegato e non può essere soppressa. La composizione della Commissione edilizia dovrà essere adeguata alla luce di quanto dettato dalle LL.RR. n°7/92 e n°26/93. Nel rispetto di quanto dettato dall'art.7 della L.R. n°71/78 i membri di nomina della Commissione edilizia restano in carica cinque anni.

OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI

- 27) In merito alle osservazioni giunte direttamente a questo Dipartimento anche fuori termine si ritiene che le stesse ad esclusione di quelle già trattate in sede di controdeduzione dalla Commissione Prefettura e fermo restando le valutazioni di carattere generale espresse con il presente parere potranno essere oggetto di valutazione da parte della Commissione Prefettura in sede di controdeduzioni nei termini dell'art.4, comma 6, L.R. n°71/78. Quanto sopra, salvo eventuali eccezioni riguardanti errori materiali o piccole modifiche richieste sulla base di consolidate situazioni di fatto e o di diritto, che non inficiano la validità complessiva di progetto di piano.

Questo Ufficio, con riferimento alle prescrizioni, contenute nel parere del CRU n°360 del 15/09/2004 e nel parere del Dipartimento dell'Urbanistica (servizio III) n° 34 del 28/05/2004, ritiene di dovere formulare le seguenti controdeduzioni, che per facilità di lettura saranno riportate con riferimento alla numerazione adottata, riportando in separato e successivo paragrafo le ulteriori modifiche che ad avviso di questo Ufficio dovrebbero essere apportate.

MODIFICAZIONI CARTOGRAFICHE

Vengono condivise le prescrizioni relative alle modificazioni cartografiche contenute nei suddetti pareri, evidenziando che i rilievi contenuti nei punti 3), 4), 7), 8) e 10) erano stati già segnalati da parte della Commissione Prefettizia in sede di adozione della deliberazione sulle controdeduzioni alle osservazioni e/o opposizioni.

Alcune notazioni appaiono tuttavia necessarie per quanto attiene i punti 1), relativo alle cosiddette ZPS (Zone di Protezione Speciale) e SIC (Siti di Interesse Comunitario), e 7) relativo alla perimetrazione del centro urbano di Pantelleria da sottoporre a Piano Particolareggiato.

1) ZONE SIC E ZPS

Nel parere del CRU si legge "a riguardo dello stralcio delle aree inserite nel sistema vincolistico ambientale (aree SIC e ZPS) dovranno essere espressamente riportate sugli elaborati di P.R.G. le aree individuate dalla rete Natura 2000 ITA010019 (Montagna Grande e monte Gibeles) e ITA010020 (area costiera, Falesie e Bagno dell'acqua), per le quali è prescritta l'assoluta inedificabilità, nelle more dello studio di valutazione d'incidenza nel rispetto del D.P.R. n°357/97 e s.m.i."

Si fa rilevare che, allo stato, non risulta nella disponibilità dell'Ufficio documentazione cartografica ufficiale che definisca in maniera univoca la perimetrazione di dette aree.

Si osserva, sul punto, come la notevole estensione delle stesse va ad incidere su aree già gravate da vincoli ambientali (Riserva Naturale Orientata) e sottoposte nella loro interezza al regime normativo del vigente Piano Territoriale Paesistico, sovraordinato al Piano Regolatore Generale.

Appare quindi evidente la difficoltà di approccio nella redazione dello studio di valutazione di incidenza ambientale, previsto dal D.P.R. 357/97 e Circolare ARTA 23/01/2004 prot.3194.

Ed in ragione di ciò si esprimono serie perplessità circa la prescrizione, contenuta nel voto del C.R.U., di un regime vincolistico di inedificabilità nelle more di redazione dello studio di incidenza, non contemplato dal citato D.P.R. 357/97.

7) PERIMETRAZIONE CENTRO URBANO DI PANTELLERIA

A parere di questo Ufficio si ritiene opportuno provvedere ad una leggera modifica della perimetrazione del centro Urbano di Pantelleria, da sottoporre a Piano Particolareggiato, tra il Corso Umberto, la via Dante, la via Cavallotti e via la via Rocche, per ricomprendere all'interno della suddetta perimetrazione le aree limitrofe all'arena ed i terrazzamenti immediatamente a monte, ivi compresi diversi fabbricati di antica costruzione ed il vecchio tessuto urbano.

Tale perimetrazione viene a contenere peraltro l'estremità di una delle prescrizioni esecutive (tra via Cavallotti e Via Rocche). Nella suddetta perimetrazione dovrebbe altresì comprendersi il lungomare Falcone Borsellino fino al limite della perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Porto. (rif. All.1).

MODIFICHE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 11) Z.T.O. "A": si condividono le norme di attuazione transitorie relative agli interventi consentiti fino alla redazione del P.P.R., secondo quanto previsto dall'art.55 della L.R. n°71/78;

- 12) Z.T.O. "B2": si condivide l'eliminazione dell'ultimo capoverso dell'art.11 delle N.T.A.;
- 13) Z.T.O. "B3": si condivide l'eliminazione dell'ultimo capoverso dell'art.12 delle N.T.A.;
- 14) Z.T.O. "B4": si condivide l'eliminazione dell'ultimo capoverso dell'art.13 delle N.T.A.;
- 15) Z.T.O. "C": si condivide l'eliminazione dell'art.16 delle N.T.A.;
- 16) Z.T.O. "CT", "CT1" e "CT2" si condivide l'eliminazione degli artt. 16-18-19 delle N.T.A.;
- 17) Z.T.O. "D3": si ritiene che le previsioni di insediamenti turistici termali di nuovo impianto, inseriti nelle zone di Gadir e Nicà, debbano essere disattese in quanto in contrasto con le norme di attuazione del P.T.P.. Si è dell'avviso che dovrebbe essere consentito lo sfruttamento delle risorse termali, a solo scopo terapeutico, regolato dalla vigente normativa in materia, con limitati interventi compatibili con le N.T.A. del P.T.P.. - Si condivide l'eliminazione del terzo capoverso dell'art.23, restando la possibilità di ampliamenti di pubblici esercizi all'esterno dei centri abitati o in verde agricolo regolata dalla normativa vigente nel rispetto delle previsioni del P.T.P.;
- 18) Z.T.O. "D4": si condivide l'eliminazione della previsione a campeggio nelle immediate vicinanze di impianti tecnologici esistenti o in corso di valutazione, anche perchè in contrasto con la normativa vigente che esclude la possibilità di realizzare campeggi nella fascia di rispetto della battaglia;
- 19) Z.T.O. "E": si condividono integralmente le prescrizioni riguardanti le suddette Z.T.O. ed in particolare: la destinazione a case vacanze non può essere ammessa nelle zone di verde agricolo; - Non è consentito il trasferimento di cubatura attraverso l'accorpamento di lotti non confinanti se non nei termini di legge; - Va disattesa la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi nelle zone "E1a", per quanto attiene ai nuclei, di cui all'art.43 delle N.T.A. del P.T.P. il parcheggio va dimensionato in funzione della normativa vigente; - Va cassato a pag. 29 il terzo capoverso riguardante gli interventi mirati alla salvaguardia dagli incendi; - Gli eventuali ampliamenti devono restare nell'ambito della volumetria massima consentita nel verde agricolo, (art.4 delle N.T.A.);
- 20) Z.T.O. "F3": si condivide l'eliminazione del secondo capoverso dell'art.30 delle N.T.A.;
- 21) Z.T.O. "F4": si condivide l'eliminazione del secondo capoverso dell'art.31 delle N.T.A.;
- 22) Z.T.O. "H2": si condivide l'eliminazione degli ultimi due capoversi dell'art.38 delle N.T.A.;
- 23) Z.T.O. "H4": si condivide la prescrizione relativa alle zone di rispetto della battaglia del mare, ove sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art.15 della L.R. n°78/1976, come meglio definiti dalle circolari ARTA relative, tutti gli interventi indicati nell'art.40 delle N.T.A. che esulano da quelli disciplinati dalla predetta norma vanno disattese;
- 24) NORME TRANSITORIE: Si ritiene che l'attività edilizia nel Comune di Pantelleria debba essere riferita a quanto previsto dall'art.39 della L.R.19/72 e s.m.i.

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

- 25) Si condivide il voto del CRU relativamente alle prescrizioni esecutive, relative a Pantelleria centro, che vengono a ricadere quasi interamente all'interno della perimetrazione da sottoporre a Piano Particolareggiato.

REGOLAMENTO EDILIZIO

- 26) Si condividono le proposte di modifiche da apportare al Regolamento Edilizio riportate nel parere del Dipartimento dell'Urbanistica (servizio III) n° 34 del 28/05/2004.

OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI

DEDUZIONI OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE PRESSO L'ARTA

OSSERVAZIONE proposta da Ruggirello Santoro: F.M.73 part. 290, 291 sub 1 e sub 2-293-294-295-296-297-298 – Tav. 30.

Si precisa che tale osservazione è stata già controdedotta, al n°25 della relativa deliberazione n°39 dell'11/12/2003, con esito negativo. Il Dipartimento all'Urbanistica n°225 dell'08/06/2004 ha parzialmente accolto l'osservazione con riferimento alla corretta perimetrazione delle Z.T.O. "B0".

OSSERVAZIONE proposta da Brignone Francesco: F.M 51 part 255 - Tav.27.

Si precisa che tale osservazione è stata già controdedotta, al n°35 della relativa deliberazione n°39 dell'11/12/2003, con esito di parziale accoglimento confermato nel parere del dipartimento dell'Urbanistica n°225 dell'08/06/2004.

OSSERVAZIONE proposta da Ciriminna Francesco

Si precisa che tale osservazione è stata già controdedotta, al n°77 della relativa deliberazione n°39 dell'11/12/2003, con esito negativo confermato anche nel parere del dipartimento dell'Urbanistica n°225 dell'08/06/2004. In ogni caso la perimetrazione del Centro Urbano di Pantelleria, da sottoporre a Piano Particolareggiato, è assorbente della osservazione proposta.

OSSERVAZIONE proposta da Valenza Antonio: F.M 73 part 416 - Tav.30.

Si precisa che tale osservazione è stata già controdedotta, al n°82 della relativa deliberazione n°39 dell'11/12/2003, con esito negativo confermato anche nel parere del dipartimento dell'Urbanistica n°225 dell'08/06/2004.

OSSERVAZIONE proposta da Valenza Gaetano.

Il ricorrente lamenta errori progettuali nella realizzazione delle opere portuali nonché la difformità delle stesse opere rispetto al Piano Regolatore Generale del Porto di Pantelleria.

L'Ufficio precisa che quanto lamentato dal ricorrente riguarda il Piano Regolatore Generale del Porto, sovraordinato al Piano Regolatore Generale, di competenza propria di altro Ente. I

OSSERVAZIONI proposte da cittadini Panteschi.

I ricorrenti lamentano in linea generale il sovradimensionamento del piano con particolare riferimento alle cosiddette Z.T.O. "CT", "CT1" e "CT2" ed alle Z.T.O. "D3" nonché altre doglianze riscontrate nella stesura del P.R.G.

OSSERVAZIONE proposta dal Costituendo Osservatorio "Pantelleria Futura".

Si precisa che tale osservazione è stata già controdedotta nella relativa deliberazione n°39 del 11/12/2003, con parziale accoglimento.

OSSERVAZIONE proposta dalla ditta PANEBIANCO s.r.l.

I ricorrenti richiedono la possibilità di allocare un impianto di imbottigliamento di GPL (G) in area nella loro disponibilità, già destinata a campeggio (D4), limitrofa ad area allo stesso scopo destinata nel Piano Regolatore Generale.

Quest'ufficio ritiene accoglibile l'osservazione in considerazione del fatto che, in sede di esame del Piano Regolatore Generale, da parte del Dipartimento all'Urbanistica è stata cassata la previsione di campeggio (D4) e che la previsione del Piano Regolatore Generale per le attrezzature impiantistiche di tali caratteristiche è limitrofa al sito indicato dai richiedenti. (rif. All.2).

DEDUZIONI OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONI proposte dai tecnici locali di Pantelleria.

Si precisa che tale osservazione è stata già parzialmente controdedotta, al n°79 della relativa deliberazione n°39 del 11/12/2003, rimandando le valutazioni definitive al parere del Dipartimento all'Urbanistica.

Non rilevando specifica deduzione all'osservazione proposta, quest'Ufficio ritiene accoglibili alcune leggere modificazioni, migliorative del progetto di Piano Regolatore Generale, oltre le osservazioni di carattere generale sostanzialmente accolte con il parere del Dipartimento all'Urbanistica ed il successivo voto del CRU.

Di seguito si elencano le osservazioni meritevoli di accoglimento:

- 1) Si ribadisce la necessità di escludere dall'area sportiva di Kamma (Scuola Ganci) l'esistente fabbricato, con annesso giardino, dichiarati di interesse storico e culturale dal P.T.P. (rif. All.3).
- 2) Si ritiene accoglibile l'eliminazione della prevista Z.T.O. "C1", tra la scuola media statale e la scuola materna nel Centro Urbano Pantelleria, a sud via Salibi, e la conseguente

destinazione a F6 per la parte interessata dal progetto per la realizzazione della palestra in possesso dell'Amministrazione Comunale (rif. All.4).

- 3) Si ritiene accoglibile l'osservazione che riguarda la correzione della indicazione di destinazione relativa alla scuola materna di Rekale che da F5 deve essere corretta in F6 (rif. All.5).
- 4) Si ritiene opportuna la osservazione relativa ad una migliore valutazione della strada che unisce la via Itria, con il prolungamento via Roma, anche eventualmente da rimandare ad una successiva pianificazione di comparto di Z.T.O. "C" (rif. All.6).
- 5) Si ritiene opportuna la osservazione relativa alla possibile creazione di una strada di collegamento tra la via Rocche e la via Itria anche nel contesto della pianificazione particolareggiata del centro Urbano di Pantelleria (rif. All.6).

OSSERVAZIONE proposta dai sigg. BELVISI : F.M 3 part 392 - Tav.36.

Si precisa che tale osservazione è stata già controdedotta, al n°63 della relativa deliberazione n°39 dell'11/12/2003, con esito negativo confermato anche nel parere del dipartimento dell'Urbanistica n°225 dell'08/06/2004.

La ditta ha reiterato la osservazione alla Commissione Straordinaria in data 08/11/2004.

Da parte di questo Ufficio si ritiene che i vincoli di destinazione non possono essere oggetto di mutamento in questa fase procedimentale, atteso peraltro il rigetto della stessa osservazione da parte del Dipartimento all'Urbanistica.

PROPOSTE DI MODIFICAZIONE

Questo Ufficio ritiene di dover proporre una modifica di alcuni articoli delle N.T.A di seguito elencati. In particolare si vuole porre l'attenzione sull'art.4 delle N.T.A. che, con una corretta utilizzazione dei parametri tecnici e planovolumetrici, consenta una effettiva salvaguardia della caratteristica tipologica costruttiva del "Dammuso" di Pantelleria e dei suoi accessori. La seguente proposta, peraltro è supportata dalla una applicazione già in essere - oggetto di discussione e positiva valutazione da parte della competente Soprintendenza BB CC AA di Trapani.

Art.4

La tipologia che meglio definisce la caratteristica architettonica dell'isola è il "Dammuso", tipica costruzione presente su quasi tutto il territorio. Lo stesso ha costituito la modesta abitazione contadina, priva di servizi igienici all'interno.

Altri elementi caratterizzanti sono le stalle, i magazzini, "U Sardune", i giardini panteschi ect. Parti di questi elementi costituivano, in alcuni casi, la parte aggiunta al fabbricato principale che di solito si sviluppava e si sviluppa su pianta quadrata e al suo interno veniva costituito da: camera (o sala), alcova e camerino. Tale strutture tipiche in quanto già sicuramente utilizzate quale residenza possono essere mantenute a destinazione residenziale anche se non raggiungono i requisiti minimi di superficie, di areazione e di illuminazione naturale. Tutte le altre costruzioni tipiche ma non riconducibili al Dammuso possono essere recuperate a condizione che la superficie utile del manufatto comprensivo di eventuali ampliamenti, da realizzare nel ri-

spetto dell'indice di zona, non sia inferiore ai 28 mq. Le norme mirano alla salvaguardia del patrimonio edilizio, attraverso il recupero ed il restauro e l'aggiunta di quegli elementi necessari per l'adeguamento igienico-sanitario; tali norme inoltre tendono a favorire la costruzione di nuovi dammusi, con le stesse caratteristiche.

"U Sardune" risulta essere un vano di modeste dimensioni utilizzato per il ricovero degli attrezzi agricoli e per ripararsi dalle intemperie. Al fine del reale recupero ed utilizzazione di questi piccolissimi manufatti si debbono osservare le seguenti indicazioni:

- a) l'altezza interna non dovrà risultare inferiore a mt 2,20, ferma restando che la quota di calpestio deve essere sollevata di cm.5 rispetto la sistemazione esterna esistente;
- b) le pareti interne potranno essere intonacate;
- c) la porta finestra di ingresso dovrà essere in legno secondo le dimensioni tipiche e potrà avere altezze inferiori a quelle previste alle norme vigenti in materia.
- d) Il servizio igienico potrà essere realizzato anche all'interno di un vano scoperto e occultato da pergola, per com'era nella tradizione.
- e) La fogna potrà essere fatta con pozzo a perdere con impianto di fitodepurazione posto ad una distanza di almeno 10 mt. dalla cisterna o a valle della stessa.
- f) Il prelievo dell'acqua dalla cisterna potrà avvenire con pompa a mano o secchio.
- g) La zona d'ombra va creata con pergolato di vite.
- h) L'accesso può avvenire pedonalmente qualora non esistono sentieri carrabili.

Il recupero e le nuove edificazioni dei Dammusi dovranno avvenire utilizzando le seguenti definizioni parametriche:

SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta di ciascun vano sarà determinata incrementandone la superficie utile, sul perimetro esterno, di una misura convenzionale di cm.25 pari allo spessore dell'ipotetico tompagno.

Nel caso di vani contigui, lo spessore della muratura sarà essere riferito ad uno solo dei due vani ed in ogni caso non potrà avere spessore inferiore a cm.25 e superiore a mt.1,20; misura quest'ultima oltre la quale il suddetto spessore dovrà essere computato per intero ai fini del volume edilizio.

Non verranno computati nella superficie coperta:

- per le nuove costruzioni il rivestimento esterno in pietrame informe ovvero, per le vecchie costruzioni, la porzione di spessore di muratura eccedente i cm.25;
- le nicchie e/o gli armadi ricavati nello spessore della muratura, eccedenti la misura convenzionale stabilita in cm.25, purchè siano sollevati sul piano di calpestio interno del pavimento.

ALTEZZA

L'altezza ai fini del calcolo del volume è quella interna di imposta della cinta, in ogni caso convenzionalmente fissata in misura non inferiore a mt.2,00, riportata all'esterno ed incrementata dello spessore del cordolo fissato in misura convenzionale non inferiore a cm.20.

VOLUME

Il volume edilizio sarà computato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza così come definite in precedenza.

ACCESSORI

Sono ammessi accessori, a diretto ed esclusivo servizio del fondo, di superficie in pianta non superiore a 1/10 del volume del fabbricato principale, ed in ogni caso non superiore a mq.25.

L'altezza massima, misurata all'intradosso della copertura a volta, non deve essere superiore a mt. 2,40. La destinazione dovrà essere refluita in atto pubblico di vincolo.

ALTEZZA INTERNA

Ai fini della verifica dell'altezza interna abitabile viene fissata un'altezza minima interna di mt.3,00 valutata all'intradosso del colmo della volta del dammuso. E' consentita un'altezza minore, non inferiore a mt.2,70 per i vani alcova (caratteristica peculiare della tipologia a dammuso) e non inferiore a mt.2,40 per bagni, servizi e disimpegni.

Per essere considerata volta tradizionale pantasca il raggio di curvatura minimo, fermo restando i calcoli di verifica statica, che possono imporre dimensioni obbligate, dovrà essere pari a $\frac{1}{2}$ della dimensione minima del vano con una tolleranza di 40 cm..

SUPERFICIE UTILE ABITABILE

La superficie utile abitabile degli ambienti destinati a letto non potrà essere inferiore a mq.9 (stanza da letto singola) e mq.14 (stanza da letto doppia).

Nel rispetto della tradizione, è possibile realizzare vani alcova della dimensione minima di mt. 2,50 x 2,50 privi di finestrata a condizione che siano collegate con un vano soggiorno tramite apertura ad arco della larghezza minima di mt. 1,80 priva di infisso.

ILLUMINAZIONE ED AREAIONE DEI VANI

Le finestre per le nuove costruzioni potranno avere una superficie non inferiore ad 1/12 della superficie calpestabile, il tutto per adeguarli il più possibile al tipico "Dammuso Pantesco" che presenta dei vani finestra ridotti e di forma quadrata.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Al di fuori dei centri abitati e dei nuclei, i prospetti devono essere rivestiti in pietra con forma irregolare ed acquisite, gli spigoli e le aperture devono essere realizzati con pietre squadrate, così pure gli architravi.

Ancora appare opportuno proporre una modificazione riguardante le N.T.A. delle Zone Territoriali Omogenee "B" e particolarmente gli articoli 10, 11, 12 e 13:

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, nel rispetto dell'altezza massima consentita nella Z.T.O.

La norma agevolativa di cui sopra è ammessa per tutti quei lotti la cui formazione risulti inequivocabilmente antecedente alla entrata in vigore della L.R.21/73.

Art. 13 Z.T.O. "B4

Indice massimo di fabbricabilità fondiaria: i. f.	=	1,50 mc./mq.
- altezza massima fuori terra:	Hm =	3,50ml.
- numero elevazioni fuori terra	N =	1
- distacchi tra i fronti finestrati : m 10		
- distanza minima dai confini : m. 5 o a confine		

Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 9, nel rispetto dell'altezza massima consentita nella Z.T.O.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, nel rispetto dell'altezza massima consentita nella Z.T.O.

La norma agevolativa di cui sopra è ammessa per tutti quei lotti la cui formazione risulti inequivocabilmente antecedente alla entrata in vigore della L.R.21/73.

Ancora appare opportuno proporre una modificazione dei seguenti articoli delle N.T.A.

ART.58 – Contenuti dei piani di lottizzazione

Vanno cassati gli ultimi due commi.

ART.75 – Parametri Urbanistici ed edilizi

Vanno cassati il 5° e 6° comma.

ART. 76 – Volumi tecnici – Pertinenze – Accessori e Modalità per l'ottenimento dei permessi.

a) Volumi tecnici

I volumi tecnici non concorrono alla determinazione della volumetria significativa ai fini del calcolo dell'indice di edificazione.

Devono intendersi per volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

La realizzazione degli accessori dovrà rispettare i parametri relativi alle distanze tra fabbricati e/o dal confine;

Il vincolo di destinazione e il rapporto di pertinenzialità dovrà essere refluito in atto pubblico di vincolo.

Le modificazioni di cui all'articolo 76 delle N.T.A. devono essere riportate per omogeneità di interpretazione nell'art.11 del R.E.C.

Dovranno essere altresì correlate l'articolato delle N.T.A. con l'articolato del R.E.C. per tutte quelle parti in cui si evidenzino discrasie di interpretazioni a riguardo di medesima fattispecie.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
F.to: Ing. Giacomo Catania

Visti i pareri favorevoli tecnico e di legittimità;

Vista la L.r. n.71 del 27/12/1978 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.r. n.15 del 30/4/1991 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il vigente O.A.EE.LL.;

PROPONE

- 1) Determinarsi, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.71/78 sulle controdeduzioni al voto del CRU n°360 del 15/09/2004 sul Piano Regolatore Generale, R.E. e P.E. di Pantelleria

Vista la documentazione agli atti;

Ritenuto di condividere la proposta;

Visti i pareri favorevoli tecnico e di legittimità espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi del D.Lgs. n° 267/2000;

AD UNANIMITÀ DEI VOTI FAVOREVOLI ESPRESSI

DELIBERA

Approvare la superiore proposta di deliberazione senza modifiche ed integrazioni.

Si da atto che il Responsabile del servizio finanziario ha reso, sulla presente deliberazione "attestazione di regolarità contabile" così come prescritto dall'art. 49 del D.L G.S 247 del 18/82000.

Letto, approvato e sottoscritto

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

(F.to Marcello Palmieri – F.to Vittorio Lapolla – F.to Gerardo Bisogno)

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. ssa Silvana Maria Rotondo

Il sottoscritto .Segretario Comunale visti gli atti d'Ufficio,

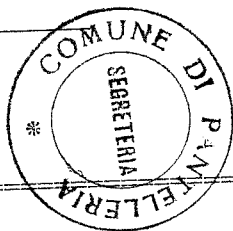
ATTESTA

- che la seguente deliberazione, in applicazione della Legge Regionale 3 dicembre 1991, n. 44;

- Sarà affissa all'Albo Pretorio Comunale il giorno 14 NOV. 2004 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (Art. 11, comma 1);

Dalla Residenza Municipale, 11 NOV. 2004

E' copia conforme all'originale



IL SEGRETARIO COMUNALE
E VICE SEGRETARIO
Dott. ssa Silvana Maria Rotondo

Il sottoscritto Segretario Comunale , visti gli atti d'Ufficio,

ATTESTA

- che la presente deliberazione, in applicazione della Legge Regionale 3 dicembre 1991, n. 44, pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 14 NOV. 2004 al 28 NOV. 2004 come previsto dall'art. 11, a seguito degli adempimenti sopra attestati;

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO 25 NOV. 2004

de corsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 12 comma 1).

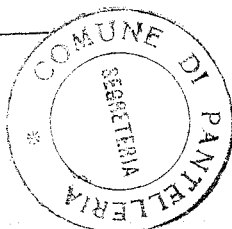
Dalla Residenza Municipale, 30 NOV. 2004

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to

E' copia conforme all'originale da servirsi per uso Amministrativo.

Dalla Residenza Municipale 30 NOV. 2004



SEGRETARIO COMUNALE
E VICE SEGRETARIO
Dott. ssa Silvana Maria Rotondo