



COMUNE DI PALERMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 350 DEL 21/072010

Sessione: ordinaria Seduta: pubblica Di
prosecuzione

OGGETTO: **LIMITI E MODALITA' APPLICATIVE PER L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 23/03/2010, N.6 (NORME PER IL SOSTEGNO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO)**

ESECUZIONE IMMEDIATA

L'anno duemiladieci il giorno **Ventuno** del mese di **Luglio** **11,05**
nella Sede Municipale, convocato con determinazione del Presidente, si è riunito nella solita aula il Consiglio Comunale di questa Città, sotto la presidenza del **Cons. Salvatore Alotta - Vice Presidente** e con la partecipazione del Vice Segretario Generale **Dott. Giuseppe Sacco**

Al momento della votazione del presente atto, risultano presenti i seguenti Consiglieri:

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.	
1)	AGNELLO	Manfredi	X	26)	MATTALIANO	Cesare		
2)	ALOTTA	Salvatore		27)	MICELI	Maurizio	X	
3)	BONFANTI	Gaspare	X	28)	MILAZZO	Giuseppe		
4)	BOTTIGLIERI	Orazio		29)	MINEO	Rosario		
5)	CALO'	Salvatore		30)	MIRABILE	Salvatore		
6)	CAMPAGNA	Alberto		31)	MONASTRA	Antonella		
7)	D'ARRIGO	Leonardo		32)	MOSCHETTI	Nunzio		
8)	D'AZZO'	Girolamo	X	33)	MUNAFO'	Giovanna		
9)	DI FRANCO	Luigi		34)	OLIVERI	Sandro	X	
10)	DI GAETANO	Vincenzo		35)	ORLANDO	Francesco	X	
11)	DI MAGGIO	Giovanni		36)	ORLANDO	Salvatore		
12)	DRAGO	Sebastiano		37)	PALMA	Onofrio		
13)	FARAONE	Davide	X	38)	PELLEGRINO	Maurizio		
14)	FERRANDELLI	Fabrizio		39)	PIAMPIANO	Leopoldo		
15)	FICARRA	Elio	X	40)	RIBAUDO	Angelo	X	
16)	FILORAMO	Rosario		41)	RIBAUDO	Doriana		
17)	FRACCONE	Filippo	X	42)	RUSSO	Girolamo		
18)	FURCERI	Salvatore	X	43)	SCAVONE	Aurelio	X	
19)	GENNARO	Giusto	X	44)	SPALLITTA	Nadia		
20)	GENOVA	Agostino		45)	TAMAJO	Edmondo		
21)	GRECO	Giovanni	X	46)	TANANIA	Vincenzo	X	
22)	INZERILLO	Gerlando	X	47)	TANTILLO	Giulio		
23)	ITALIANO	Salvatore	X	48)	TERMINELLI	Antonino	X	
24)	LO GIUDICE	Salvatore		49)	TRAPANI	Ivan		
25)	LOMBARDO	Giovanni		50)	VALLONE	Pietro	X	
						Totale N.	31	19

SEDUTA DEL 21/07/2010
(di prosecuzione)

Presiede: Cons. Salvatore Alotta – Vice Presidente
Partecipa: Dott. Giuseppe Sacco – Vice Segretario Generale
Scrutatori: Calò – Pellegrino – Ribaldo D.

Risultano presenti i seguenti Consiglieri:

Alotta – Bottiglieri - Calò - Campagna –D'Arrigo - Di Franco - Di Gaetano – Di Maggio – Drago - Ferrandelli – Filoramo - Genova – Lo Giudice – Lombardo – Milazzo - Mineo – Mirabile – Monastra – Moschetti - Munafò –Orlando S. – Palma – Pellegrino - Piampiano – Ribaldo D. – Russo –Spallitta – Tamajo – Tantillo – Trapani (presenti n.30)

Si passa alla trattazione della proposta iscritta al punto 251) dell'O.d.G. avente per oggetto:
“Limiti e modalità applicative per l’attuazione della Legge Regionale 23/03/2010, n.6 (norma per il sostegno dell’attività edilizia e riqualificazione del patrimonio edilizio)”

Il Presidente comunica che su detta proposta sono stati presentati n.10 emendamenti, che singolarmente, verranno discussi e posti in votazione.

1) EMENDAMENTO a firma del Cons.Spallitta ed altri

Nella parte deliberativa, in relazione ai casi di esclusione dall’ambito di applicazione degli artt.2 – 3 e della L.R. 6/2010, al primo comma dopo la parola “antropizzazione” aggiungere le seguenti frasi:

- Aree a verde pubblico ed a servizi pubblici di PRG.
- Siti di Importanza Comunitaria.
- Parchi Urbani e Riserve.
- Aree interessate da vincolo paesaggistico.
- Aree di verde collinare – zone E 2.
- Aree di verde agricolo – zone E 1.
- Aree a rischio idrogeologico e/o pericolosità elevata e molto elevata.

(parere tecnico favorevole)

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l’esito come accertato dal Presidente con l’assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°30
Votanti	n°29
Votano SI	n°29
Astenuti	n°01 (Alotta)

L’emendamento è approvato

2) EMENDAMENTO a firma del Cons.Spallitta ed altri

Nella parte deliberativa, dopo la frase "imporre le seguenti modalità applicative"
Sostituire al punto quinto la frase da "abitabilità" e fino al l.r. 6/2010" con la seguente frase:
"abitabilità alla data di entrata in vigore della l.r. 6/2010"

(parere tecnico favorevole)

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°30
Votanti	n°29
Votano SI	n°29
Astenuti	n°01 (Alotta)

L'emendamento è approvato

3) EMENDAMENTO a firma del Cons.Spallitta ed altri

Nella parte deliberativa, dopo la frase "imporre le seguenti modalità applicative"
Sostituire il punto nono con la seguente frase:
Nei casi previsti dall'art.3 della l.r. 6/2010 la ricostruzione su aree di sedime diversi e/o in ZTO diversi il vincolo di indeficabilità assoluta è esteso all'intera area di proprietà del richiedente
Si intende stessa area di proprietà quella acquistata dal richiedente alla data di entrata in vigore della l.r. 6/2010

(parere tecnico favorevole)

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°30
Votanti	n°29
Votano SI	n°29
Astenuti	n°01 (Alotta)

L'emendamento è approvato

4) EMENDAMENTO a firma del Cons.Spallitta ed altri

Nella parte deliberativa, dopo la frase "imporre le seguenti modalità applicative"
Eliminare al punto nono la parola "prevalente"

(parere tecnico favorevole)

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°30
Votanti	n°29
Votano SI	n°29
Astenuti	n°01 (Alotta)

L'emendamento è approvato

5) **EMENDAMENTO a firma del Cons.Spallitta ed altri**

Nella parte deliberativa, dopo la frase "imporre le seguenti modalità applicative" Sostituire al punto nono la parola "ampliamento" con le seguenti parole "agli interventi previsti dalla legge"

(parere tecnico favorevole)

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°30
Votanti	n°29
Votano SI	n°29
Astenuti	n°01 (Alotta)

L'emendamento è approvato

6) **EMENDAMENTO a firma del Cons.Spallitta ed altri**

Nella parte deliberativa, dopo la frase "imporre le seguenti modalità applicative" Al punto dodicesimo sostituire la data "26 marzo 2010" con la seguente data "31 dicembre 2009"

(parere tecnico favorevole)

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°30
Votanti	n°29
Votano SI	n°29
Astenuti	n°01 (Alotta)

L'emendamento è approvato

7) **EMENDAMENTO a firma del Cons.Spallitta ed altri**

Nella parte deliberativa, dopo la frase "imporre le seguenti modalità applicative"
Sopprimere l'ultimo comma

(parere tecnico favorevole)

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°30
Votanti	n°29
Votano SI	n°29
Astenuti	n°01 (Alotta)

L'emendamento è approvato

8) **EMENDAMENTO a firma del Cons.Spallitta ed altri**

Dopo l'ultimo periodo della parte deliberativa aggiungere il seguente periodo:

Per gli interventi di cui agli artt. 2 – 3 e 10 della l.r. 6/2010 dovranno essere utilizzate le tecniche della bioedilizia e inoltre gli edifici dovranno essere autonomi da un punto di vista energetico utilizzando impianti di produzione di energia da fonti di energia rinnovabile “

Si dà mandato agli Uffici per apportare adeguate modifiche al vigente regolamento edilizio al fine di introdurre e sviluppare i principi della sostenibilità ambientale ed energetica

Si dà mandato agli Uffici per predisporre un programma di interventi rivolti all'attuazione dei principi della sostenibilità ambientale ed energetica da applicare a tutti gli edifici comunali

(parere tecnico favorevole)

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°30
Votanti	n°29
Votano SI	n°29
Astenuti	n°01 (Alotta)

L'emendamento è approvato

9) **EMENDAMENTO a firma del Cons.Spallitta ed altri**

Si dà atto che detto emendamento viene ritirato.

10) EMENDAMENTO a firma del Cons.Tantillo

Nella parte deliberativa il punto 7: “è consentito l’ampliamento.....”, è sostituito con :
“sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 6/2006 negli edifici in possesso di regolare titolo abilitativo edilizio, nonché per i seguenti immobili:

- Realizzati prima del 1942
- Realizzati prima del 1962 e ricadenti all’esterno del “centro edificato” così come definito dall’art.18 della legge 865/71.

(parere tecnico favorevole)

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l’esito come accertato dal Presidente con l’assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°30	
Votanti	n°27	
Votano SI	n°27	
Astenuti	n°03	(Alotta-Monastra-Spallitta)

L’emendamento è approvato

Si dà atto che entra in aula il Cons. Mattaliano (presenti n.31)

Il Presidente pone in votazione l’intero atto, così come emendato, il cui testo si trascrive:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- La Regione Sicilia, in attuazione dell’intesa tra Stato, Regioni ed Enti Locali del 1° aprile 2009, ha approvato la Legge Regionale 23 Marzo 2010, n. 6 avente ad oggetto “*Norme per il sostegno dell’attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio*”, che è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 26/03/2010 Parte I n. 14.

- La norma, che è stata emanata con l’obiettivo di contrastare la crisi economica in atto, prevede misure volte ad incentivare interventi sull’edilizia esistente, che, nel rispetto dei valori storici paesaggistici ed ambientali e secondo le condizioni dettate dalla legge stessa, possono derogare alle previsioni urbanistiche. Il sostegno dell’attività edilizia va attuato anche attraverso “*la messa in sicurezza e/o riduzione del rischio sismico e idrogeologico nonché la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell’efficienza energetica, mediante l’utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e delle tecniche costruttive della bioedilizia, coerentemente con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali ed urbanistiche delle zone ove tali immobili sono ubicati*”.

VALUTATO che:

Ai sensi dell'art. 6 - comma 4 - "i Comuni, con delibera consiliare, entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono motivatamente escludere o limitare l'applicabilità degli artt. 2 e 3 ad immobili o zone del proprio territorio o imporre limitazioni e modalità applicative, sulla base di specifiche ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale".

Ai sensi dell'art. 2 della legge è, infatti, possibile attuare ampliamenti degli edifici residenziali esistenti. In particolare l'articolo richiamato prevede:

Art.2

Interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti

- 1. Per le finalità di cui all'articolo 1 è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, con tipologia unifamiliare o bifamiliare ad uso residenziale e/o uffici o comunque di volumetria non superiore a 1.000 metri cubi, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009, purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto e purché al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo agli interventi di cui al presente articolo siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 6.
L'ampliamento è consentito nei limiti del 20 per cento del volume esistente, per ogni unità immobiliare, a condizione che lo stesso ampliamento sia armonizzato in un progetto unitario con il restante edificio.*
- 2. I nuovi volumi realizzati ai sensi del presente articolo non possono eccedere il limite di 200 metri cubi per l'intero corpo di fabbrica, risultante alla data del 31 dicembre 2009, suddivisibili proporzionalmente al volume di ogni singola unità immobiliare.*
- 3. Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.*
- 4. Gli interventi possono riguardare esclusivamente edifici legittimamente realizzati. Sono esclusi gli immobili che hanno usufruito di condono edilizio salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37.*
- 5. L'ampliamento è realizzabile in aderenza a fabbricati esistenti sullo stesso livello di piano e/o in sopraelevazione.*
- 6. L'ampliamento in sopraelevazione è consentito esclusivamente quale recupero ad uso abitativo o uffici, anche con eventuale ampliamento allo stesso livello di volumi accessori e/o pertinenziali già regolarmente realizzati alla data del 31 dicembre 2009.*
- 7. Gli interventi sono subordinati alle verifiche delle condizioni statiche dell'intero edificio ed, all'eventuale adeguamento strutturale in caso di mancato rispetto dei vigenti criteri di sicurezza antisismica.*

Ai sensi dell'art. 3 della legge è, inoltre, possibile attuare interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali esistenti, con ampliamento delle volumetrie. In particolare l'articolo richiamato prevede:

Art. 3

Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente

- 1. Per la finalità di cui all'articolo 1 è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009, purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto e siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 6.*

2. *Al fine di favorire la realizzazione degli interventi, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche su area di sedime diversa, ricadente all'interno della stessa area di proprietà, intesa come insieme di particelle catastalmente contigue senza soluzione di continuità e appartenenti allo stesso proprietario, purché non interessino aree per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato o aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale.*
3. *Gli interventi possono prevedere aumenti fino al 25 per cento del volume degli edifici ad uso residenziale, con obbligo di utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia. Il suddetto limite è incrementato del 10 per cento, per un aumento complessivo fino al 35 per cento, qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici.*
4. *Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.*
5. *Nel caso di ricostruzione dell'edificio su area di sedime diversa, all'interno della stessa area di proprietà, la superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere sistemata a verde privato e/o prevedere parcheggi a servizio dello stesso, nel rispetto di eventuali vincoli esistenti, con apposizione di vincolo di inedificabilità. In ogni caso la superficie originariamente occupata dal fabbricato deve essere sistemata con materiale e tecniche che garantiscano la permeabilità del terreno.*
6. *Gli immobili oggetto degli interventi di cui al presente articolo mantengono la destinazione urbanistica preesistente, fatti salvi i cambi di destinazione d'uso autorizzabili dai comuni.*
7. *Con decreto dell'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, emanato entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, sono definite le caratteristiche tecniche per gli interventi di bioedilizia di cui al comma 3.*

RITENUTO che:

Nella vigente Variante Generale al PRG sono considerati di interesse storico e, pertanto, soggetti a forme di tutela, non solo gli immobili compresi entro le zone A, ma anche edifici isolati che insistono all'interno di zone territoriali omogenee diverse. Tutti gli edifici di interesse storico, oggetto di tutela, a tal fine sono classificati "Netto Storico" a prescindere dalla zona territoriale in cui ricadono.

Coerentemente alle disposizioni della legge, che esclude la possibilità di attuare gli interventi previsti nell'ambito delle zone A del P.R.G., in considerazione della particolare individuazione degli immobili di interesse storico operata dalla vigente Variante Generale, è necessario estendere l'esclusione dell'ambito di applicazione della legge a tutti gli edifici classificati "Netto Storico".

Nel P.R.G. sono presenti "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità", individuate sulla base di uno studio geomorfologico del territorio redatto nel 2000, ove "è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti". Detta classificazione ha sostituito le originarie classificazioni di zona adottate dal Consiglio Comunale, tra cui parte delle zone A, e potrà essere ridefinita solo a seguito di approfondimenti delle condizioni di rischio e con procedure di variante urbanistica.

Coerentemente alle disposizioni di legge, che escludono la possibilità di attuare gli interventi previsti nell'ambito delle zone A del P.R.G., in considerazione che le aree oggi interdette comprendono ex zone A, che, a seguito di variante, possono essere riclassificate come tali, è necessario estendere l'esclusione dell'ambito di applicazione della legge a tutte le "Aree interdette.....".

A seguito di approfondimenti geomorfologici, inoltre, potrebbe risultare che parte di dette aree siano classificate con rischio molto elevato, ove ai sensi dell'art.11 della legge detti interventi sono parimenti inibiti. L'esclusione dall'applicazione della legge è, pertanto, motivata da fattori di tutela della pubblica incolumità.

Nel PRG sono presenti, inoltre, "Zone di rispetto di pozzi potabili all'interno delle quali non è consentita alcuna antropizzazione". La previsione di ampliamento dell'edilizia esistente, risulta in contrasto con la disciplina che il piano prevede per queste zone, finalizzata a tutelare le falde acquifere in corrispondenza dei pozzi di acqua potabile. Non vanno pertanto applicati gli articoli 2 e 3 in queste zone.

PRESO ATTO che:

Ai sensi dell'art.6 comma 4, per una piena e coerente applicazione della legge è necessario definire le modalità applicative di seguito riportate:

- Con il termine "ampliamento", bisogna fare riferimento a quanto previsto dall'art. 2 - comma 5 - del Regolamento Edilizio, che recita:

Ampliamento

L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente.

- L'ampliamento, dovrà rispettare quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal D.M. 1444/68 in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.

In particolare, il Regolamento Edilizio (all'art. 3 - commi 20,21,22,23,24) prevede:

Hf - Altezza dei fronti di un edificio (m)

a) Per "altezza dei fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera con la linea di intersezione tra l'estradosso della copertura e il piano di prospetto.

b) Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale tetto stesso, sia in caso di sottotetto abitabile o meno.

c) Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio al rustico del medesimo terrazzo, dovendosi prescindere dalle pendenze e dalle coibentazioni.

d) L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e/o quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 10% ovvero di 1 metro l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

e) Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5.

f) Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i metri 3 e in riporto metri 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

H - Altezza della costruzione (m)

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Df - Distanza tra i fronti (m)

Per "distanza tra i fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, qualora gli stessi superino la sporgenza di metri 1,20.

a) Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

b) Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

c) Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cortili, ecc.), salvo quando i fronti di una costruzione

costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi i 2/3 dello loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore a 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.

d) La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a metri 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

e) I distacchi di cui ai punti precedenti si applicano all'intero corpo fabbricato fuori terra.

De - Distacchi fra edifici con strada pubblica interposta (m)

Non devono essere inferiori alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorati di:

- metri 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a metri 7;
- metri 7,5 per lato, per strade di larghezza tra metri 7 e metri 15;
- metri 10 per lato, per strade di larghezza superiore a metri 15.

Viene esclusa dalle precedenti prescrizioni la viabilità privata a fondo cieco interna.

Vengono escluse dalle precedenti prescrizioni le zone A e gli allineamenti nelle borgate quando espressamente previsti dal piano.

D - Distanza dai confini e dal ciglio della strada (m)

Si intende per "distanza dai confini o dal ciglio della strada" la distanza tra la "fronte dell'edificio" e la linea di confine o dal ciglio stradale.

a) La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a 1/3 di Hf max corrispondente e comunque non inferiore a metri 5.

b) E' stabilito dagli strumenti urbanistici esecutivi un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

c) Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

Vengono escluse dalle precedenti prescrizioni le zone A e gli allineamenti nelle borgate quando espressamente previsti dal piano.

Il D.M. 1444/68, agli articoli 8 e 9, prevede:

LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue.

- 1) Zone A): non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; _ per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico- artistico.
- 2) Zone B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.
- 3) Zone C): contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.
- 4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue.

- 1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- 3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

- Ai fini dell'applicazione del comma 1 dell'art. 2 e del comma 3 dell'art. 3, per "volume", deve intendersi il volume urbanistico calcolato sulla base dell'art. 3 - comma 19 - del Regolamento Edilizio, che recita:

V - Volume di un edificio (mc)

- a) Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza di interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entrotterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a uffici o attività produttive e commerciali.
- b) Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- c) Qualora i porticati non siano d'uso pubblico, gli stessi non rientrano nel calcolo del volume

consentito se di superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'unità edilizia a cui afferiscono e comunque con superficie non superiore a mq.30,00.

d) Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza misurata tra l'estradosso del solaio piano e il colmo del tetto a falde non superi i metri 2.30.

e) Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria. La quota di una copertura piana o a tetto è da intendersi quella relativa al rustico dell'estradosso di solaio, dovendosi prescindere dallo spessore degli strati coibenti e della specifica finitura.

- Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 2 e 3, non possono prevedere locali interrati ad esclusione di quelli necessari a soddisfare la dotazione dei parcheggi di legge.
- Per "edifici ultimati" devono intendersi gli edifici che alla data del 31 dicembre 2009 siano ultimati in ogni loro parte e che siano in possesso del certificato di abitabilità alla data di presentazione dell'istanza relativa agli interventi ammessi dalla L.R. n. 6/2006.
- E' consentito l'ampliamento per gli edifici dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 2009.
- E' consentito l'ampliamento per gli edifici in possesso di regolare titolo abilitativo edilizio ad esclusione degli edifici realizzati:
 - prima del 1942;
 - prima del 1962 all'esterno della perimetrazione del "centro edificato" così come definito dall'art. 18 della L. 865/71.
- Nel caso di ricostruzione dell'edificio su aree di sedime diverse e in Z.T.O. diverse, l'atto di vincolo di inedificabilità deve essere esteso all'intera area di proprietà.
Per "stessa area di proprietà" bisogna fare riferimento ad aree già acquisite alla data del 26 marzo 2010.
- Gli interventi di cui all'art. 3 possono essere effettuati su quegli immobili che, alla data del 31 dicembre 2009, posseggono la destinazione catastale prevalente di "residenza".
- Per gli oneri concessori relativi all'"ampliamento" si fa riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 07/04/2009, redatta in funzione dei diversi tipi di procedimento.
- Per "centro urbano" deve intendersi "centro abitato" di cui alla D.D. n. 19 del 18/7/2003 dal titolo "La classificazione funzionale delle strade di Palermo" ed alla sua approvazione, con D.C.C. n. 126 del 10/06/2003.
- Per quanto riguarda i parcheggi interrati, gli oneri concessori verranno computati sulla base degli attuali criteri (Delibera Consiglio Comunale n. 160 del 07/04/2009).

- Per gli immobili oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 le concessioni in sanatoria devono essere rilasciate alla data del 26 marzo 2010.
- Per le istanze presentate mediante D.I.A. il termine dalla presentazione della domanda per la definizione dell'istruttoria è quello stabilito dal D.P.R. 380/2001 (art. 20 - comma 3) che è di sessanta giorni oltre il quale si forma il silenzio-assenso.

In considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento,

DELIBERA

ai fini dell'applicazione della L.R. 6/2010,

- di **escludere** dall'ambito di applicazione degli articoli 2 e 3 della stessa legge:
 - tutti gli immobili classificati "*Netto Storico*" indipendentemente dalla classificazione di Z.T.O. in cui ricadono;
 - le "*Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità*";
 - le "*Zone di rispetto di pozzi potabili all'interno delle quali non è consentita alcuna antropizzazione*".
 - Aree a verde pubblico ed a servizi pubblici di PRG.
 - Siti di Importanza Comunitaria.
 - Parchi Urbani e Riserve.
 - Aree interessate da vincolo paesaggistico.
 - Aree di verde collinare – zone E 2.
 - Aree di verde agricolo – zone E 1.
 - Aree a rischio idrogeologico e/o pericolosità elevata e molto elevata.
- di imporre le seguenti **modalità applicative**:
 - per "ampliamento" deve intendersi quanto previsto dall'art. 2 - comma 5 - del Regolamento Edilizio;
 - l'ampliamento dovrà rispettare quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal D.M. 1444/68 in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade;
 - ai fini dell'applicazione del comma 1 dell'art. 2 e del comma 3 dell'art. 3, per "volume", deve intendersi il volume urbanistico calcolato sulla base dell'art. 3 - comma 19 - del Regolamento Edilizio;

- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 2 e 3, non possono prevedere locali interrati ad esclusione di quelli necessari a soddisfare la dotazione dei parcheggi di legge.
- per "*edifici ultimati*" devono intendersi gli edifici che alla data del 31 dicembre 2009 siano ultimati in ogni loro parte e che siano in possesso del certificato di abitabilità alla data di entrata in vigore della L.R. n. 6/2010;
- è consentito l'ampliamento per gli edifici dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 2009;
- sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 6/2006 negli edifici in possesso di regolare titolo abilitativo edilizio, nonché per i seguenti immobili:
 - Realizzati prima del 1942
 - Realizzati prima del 1962 e ricadenti all'esterno del "centro edificato" così come definito dall'art.18 della legge 865/71.
- nel caso di ricostruzione dell'edificio su aree di sedime diverse e in Z.T.O. diverse, l'atto di vincolo di inedificabilità deve essere esteso all'intera area di proprietà;
Per "stessa area di proprietà" bisogna fare riferimento ad aree già acquisite alla data del 26 marzo 2010;
- Nei casi previsti dall'art.3 della l.r. 6/2010 la ricostruzione su aree di sedime diversi e/o in ZTO diversi il vincolo di inedificabilità assoluta è esteso all'intera area di proprietà del richiedente
Si intende stessa area di proprietà quella acquistata dal richiedente alla data di entrata in vigore della l.r. 6/2010
- per gli oneri concessori relativi all'ampliamento si fa riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 07/04/2009, redatta in funzione dei diversi tipi di procedimento;
- per "*centro urbano*" deve intendersi "*centro abitato*" di cui alla D.D. n. 19 del 18/7/2003 dal titolo "*La classificazione funzionale delle strade di Palermo*" ed alla sua approvazione, con D.C.C. n. 126 del 10/06/2003;
- per quanto riguarda i parcheggi interrati, gli oneri concessori verranno computati sulla base degli attuali criteri (Delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 07/04/2009);
- per gli immobili oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 le concessioni in sanatoria devono essere rilasciate alla data del 26 marzo 2010;
- Per gli interventi di cui agli artt. 2 – 3 e 10 della l.r. 6/2010 dovranno essere utilizzate le Tecniche della bioedilizia e inoltre gli edifici dovranno essere autonomi da un punto di vista energetico utilizzando impianti di produzione di energia da fonti di energia rinnovabile
- Si dà mandato agli Uffici per apportare adeguate modifiche al vigente regolamento edilizio al fine di introdurre e sviluppare i principi della sostenibilità ambientale ed energetica
- Si dà mandato agli Uffici per predisporre un programma di interventi rivolti all'attuazione dei principi della sostenibilità ambientale ed energetica da applicare a tutti gli edifici comunali

- di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.
- il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Dato atto che la stessa è corredata del parere di regolarità tecnica prescritto dall'art. 53 della Legge 08 giugno 1990 n.142 come recepito dalla L.R. 48/91 successivamente sostituito dall'art.12 della L.R. 23 dicembre 2000, n.30;

Dopo opportuna discussione, come riportata nel processo verbale della seduta odierna, cui si rinvia;

Ritenuto che il documento di che trattasi, così come emendato, è meritevole di approvazione;

Con votazione resa e verificata nei modi e forme di legge con il seguente risultato:

Presenti	n°31
Votanti	n°30
Votano SI	n°30
Astenuti	n°01 (Alotta)

D E L I B E R A

La proposta di deliberazione emendata riguardante l'oggetto, è approvata e fatta propria.

Il Presidente, stante l'urgenza, propone di dare al presente provvedimento esecuzione immediata.

Procedutosi alla votazione espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come approvato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori, è il seguente:

Presenti	n°31
Votanti	n°30
Votano SI	n°30
Astenuti	n°01 (Alotta)

L'ESECUZIONE IMMEDIATA è approvata.



CITTÀ' DI PALERMO
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

Servizio II – “Formazione e Gestione degli strumenti urbanistici

**PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI CONSIGLIO
 COMUNALE**

(Costituita da n° 9 fogli , oltre il presente)

OGGETTO: Limiti e modalità applicative per l'attuazione della Legge Regionale 23/03/2010, n°6 (norme per il sostegno dell'attività edilizia e riqualificazione del patrimonio edilizio)

PROPONENTE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
 (Arch. Giovanni Sarta)
 g.sarta@comune.palermo.it

IL DIRIGENTE
 (Arch. Vincenzo Polizzi)
 v.polizzi@comune.palermo.it

Li

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

(Art. 53, L.R. n° 142/90 e L.R. n° 48/91)

- VISTO: si esprime parere favorevole
 VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 (Arch. Vincenzo Polizzi)

VISTO: IL DIRIGENTE DI SETTORE
 (Arch. Vincenzo Polizzi)

DATA

DATA

VISTO:

L'ASSESSORE
 (Prof. Mario Milone)

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

(Art. 53, L.R. n° 142/90 e L.R. n° 48/91)

PARERE NON DOVUTO POICHE' L'ATTO NON COMPORTA IMPEGNO DI SPESA O DIMINUZIONE DI ENTRATA

DATA

ALLEGATO UNICO A DELIBERA C.C. n° 370 del 24/04/2010

IL PRESIDENTE DEL CONS. COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- La Regione Sicilia, in attuazione dell'intesa tra Stato, Regioni ed Enti Locali del 1° aprile 2009, ha approvato la Legge Regionale 23 Marzo 2010, n. 6 avente ad oggetto "Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio", che è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 26/03/2010 Parte I n. 14.
- La norma, che è stata emanata con l'obiettivo di contrastare la crisi economica in atto, prevede misure volte ad incentivare interventi sull'edilizia esistente, che, nel rispetto dei valori storici paesaggistici ed ambientali e secondo le condizioni dettate dalla legge stessa, possono derogare alle previsioni urbanistiche. Il sostegno dell'attività edilizia va attuato anche attraverso "la messa in sicurezza e/o riduzione del rischio sismico e idrogeologico nonché la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, mediante l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e delle tecniche costruttive della bioedilizia, coerentemente con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali ed urbanistiche delle zone ove tali immobili sono ubicati".

VALUTATO che:

Ai sensi dell'art. 6 - comma 4 - "i Comuni, con delibera consiliare, entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono motivatamente escludere o limitare l'applicabilità degli artt. 2 e 3 ad immobili o zone del proprio territorio o imporre limitazioni e modalità applicative, sulla base di specifiche ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale".

Ai sensi dell'art. 2 della legge è, infatti, possibile attuare ampliamenti degli edifici residenziali esistenti. In particolare l'articolo richiamato prevede:

Art.2

Interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti

1. Per le finalità di cui all'articolo 1 è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, con tipologia unifamiliare o bifamiliare ad uso residenziale e/o uffici o comunque di volumetria non superiore a 1.000 metri cubi, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009, purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto e purché al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo agli interventi di cui al presente articolo siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 6.
L'ampliamento è consentito nei limiti del 20 per cento del volume esistente, per ogni unità immobiliare, a condizione che lo stesso ampliamento sia armonizzato in un progetto unitario con il restante edificio.
2. I nuovi volumi realizzati ai sensi del presente articolo non possono eccedere il limite di 200 metri cubi per l'intero corpo di fabbrica, risultante alla data del 31 dicembre 2009, suddivisibili proporzionalmente al volume di ogni singola unità immobiliare.
3. Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.
4. Gli interventi possono riguardare esclusivamente edifici legittimamente realizzati. Sono esclusi gli immobili che hanno usufruito di condono edilizio salvo quelli oggetto di

- accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37.
5. L'ampliamento è realizzabile in aderenza a fabbricati esistenti sullo stesso livello di piano e/o in sopraelevazione.
 6. L'ampliamento in sopraelevazione è consentito esclusivamente quale recupero ad uso abitativo o uffici, anche con eventuale ampliamento allo stesso livello di volumi accessori e/o pertinenziali già regolarmente realizzati alla data del 31 dicembre 2009.
 7. Gli interventi sono subordinati alle verifiche delle condizioni statiche dell'intero edificio ed all'eventuale adeguamento strutturale in caso di mancato rispetto dei vigenti criteri di sicurezza antisismica.

Ai sensi dell'art. 3 della legge è, inoltre, possibile attuare interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali esistenti, con ampliamento delle volumetrie. In particolare l'articolo richiamato prevede:

Art. 3

Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente

1. Per la finalità di cui all'articolo 1 è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009, purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto e siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 6.
2. Al fine di favorire la realizzazione degli interventi, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche su area di sedime diversa, ricadente all'interno della stessa area di proprietà, intesa come insieme di particelle catastalmente contigue senza soluzione di continuità e appartenenti allo stesso proprietario, purché non interessino aree per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato o aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale.
3. Gli interventi possono prevedere aumenti fino al 25 per cento del volume degli edifici ad uso residenziale, con obbligo di utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia. Il suddetto limite è incrementato del 10 per cento, per un aumento complessivo fino al 35 per cento, qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici.
4. Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.
5. Nel caso di ricostruzione dell'edificio su area di sedime diversa, all'interno della stessa area di proprietà, la superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere sistemata a verde privato e/o prevedere parcheggi a servizio dello stesso, nel rispetto di eventuali vincoli esistenti, con apposizione di vincolo di inedificabilità. In ogni caso la superficie originariamente occupata dal fabbricato deve essere sistemata con materiale e tecniche che garantiscano la permeabilità del terreno.
6. Gli immobili oggetto degli interventi di cui al presente articolo mantengono la destinazione urbanistica preesistente, fatti salvi i cambi di destinazione d'uso autorizzabili dai comuni.
7. Con decreto dell'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, emanato entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, sono definite le caratteristiche tecniche per gli interventi di bioedilizia di cui al comma 3.

RITENUTO che:

Nella vigente Variante Generale al PRG sono considerati di interesse storico e, pertanto, soggetti a forme di tutela, non solo gli immobili compresi entro le zone A, ma anche edifici isolati che insistono all'interno di zone territoriali omogenee diverse. Tutti gli edifici di interesse storico, oggetto di tutela, a tal fine sono classificati "Netto Storico" a prescindere dalla zona territoriale in cui ricadono.

Coerentemente alle disposizioni della legge, che esclude la possibilità di attuare gli interventi previsti nell'ambito delle zone A del P.R.G., in considerazione della particolare individuazione degli immobili di interesse storico operata dalla vigente Variante Generale, è necessario estendere l'esclusione dell'ambito di applicazione della legge a tutti gli edifici classificati "Netto Storico".

Nel P.R.G. sono presenti "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità", individuate sulla base di uno studio geomorfologico del territorio redatto nel 2000, ove "è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti". Detta classificazione ha sostituito le originarie classificazioni di zona adottate dal Consiglio Comunale, tra cui parte delle zone A, e potrà essere ridefinita solo a seguito di approfondimenti delle condizioni di rischio e con procedure di variante urbanistica.

Coerentemente alle disposizioni di legge, che escludono la possibilità di attuare gli interventi previsti nell'ambito delle zone A del P.R.G., in considerazione che le aree oggi interdette comprendono ex zone A, che, a seguito di variante, possono essere riclassificate come tali, è necessario estendere l'esclusione dell'ambito di applicazione della legge a tutte le "Aree interdette.....".

A seguito di approfondimenti geomorfologici, inoltre, potrebbe risultare che parte di dette aree siano classificate con rischio molto elevato, ove ai sensi dell'art.11 della legge detti interventi sono parimenti inibiti. L'esclusione dall'applicazione della legge è, pertanto, motivata da fattori di tutela della pubblica incolumità.

Nel PRG sono presenti, inoltre, "Zone di rispetto di pozzi potabili all'interno delle quali non è consentita alcuna antropizzazione". La previsione di ampliamento dell'edilizia esistente, risulta in contrasto con la disciplina che il piano prevede per queste zone, finalizzata a tutelare le falde acquifere in corrispondenza dei pozzi di acqua potabile. Non vanno pertanto applicati gli articoli 2 e 3 in queste zone.

PRESO ATTO che:

Ai sensi dell'art.6 comma 4, per una piena e coerente applicazione della legge è necessario definire le modalità applicative di seguito riportate:

- Con il termine "ampliamento", bisogna fare riferimento a quanto previsto dall'art. 2 - comma 5 - del Regolamento Edilizio, che recita:

Ampliamento

L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente.

- L'ampliamento, dovrà rispettare quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal D.M. 1444/68 in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.

In particolare, il Regolamento Edilizio (all'art. 3 - commi 20,21,22,23,24) prevede:

Hf - Altezza dei fronti di un edificio (m)

- Per "altezza dei fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera con la linea di intersezione tra l'estradosso della copertura e il piano di prospetto.
- Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale tetto stesso, sia in caso di sottotetto abitabile o meno.
- Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio al rustico del medesimo terrazzo, dovendosi prescindere dalle pendenze e dalle coibentazioni.
- L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e/o quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 10% ovvero di 1 metro l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.
- Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5.
- Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i metri 3 e in riporto metri 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

H - Altezza della costruzione (m)

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Df - Distanza tra i fronti (m)

Per "distanza tra i fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. qualora gli stessi superino la sporgenza di metri 1,20.

- Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.
- Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.
- Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiosstrine, cortili, ecc.), salvo quando i fronti di una costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi i 2/3 dello loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore a 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.
- La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a metri 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.
- I distacchi di cui ai punti precedenti si applicano all'intero corpo fabbricato fuori terra.

De - Distacchi fra edifici con strada pubblica interposta (m)

Non devono essere inferiori alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorati di:

- metri 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a metri 7;
- metri 7,5 per lato, per strade di larghezza tra metri 7 e metri 15;
- metri 10 per lato, per strade di larghezza superiore a metri 15.

Viene esclusa dalle precedenti prescrizioni la viabilità privata a fondo cieco interna.

Vengono escluse dalle precedenti prescrizioni le zone A e gli allineamenti nelle borgate quando espressamente previsti dal piano.

D - Distanza dai confini e dal ciglio della strada (m)

Si intende per "distanza dai confini o dal ciglio della strada" la distanza tra la "fronte dell'edificio" e la linea di confine o dal ciglio stradale.

- a) La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a $1/3$ di H_f max corrispondente e comunque non inferiore a metri 5.
 - b) E' stabilito dagli strumenti urbanistici esecutivi un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.
 - c) Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.
- Vengono escluse dalle precedenti prescrizioni le zone A e gli allineamenti nelle borgate quando espressamente previsti dal piano.

Il D.M. 1444/68, agli articoli 8 e 9, prevede:

LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue.

- 1) Zone A): non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico- artistico.
- 2) Zone B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.
- 3) Zone C): contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.
- 4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue.

- 1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
 - 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
 - 3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
- Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
ml 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

- Ai fini dell'applicazione del comma 1 dell'art. 2 e del comma 3 dell'art. 3, per "volume", deve intendersi il volume urbanistico calcolato sulla base dell'art. 3 - comma 19 - del Regolamento Edilizio, che recita:

V - Volume di un edificio (mc)

- a) Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza di interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a uffici o attività produttive e commerciali.
- b) Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- c) Qualora i porticati non siano d'uso pubblico, gli stessi non rientrano nel calcolo del volume consentito se di superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'unità edilizia a cui afferiscono e comunque con superficie non superiore a mq.30,00.
- d) Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza misurata tra l'estradosso del solaio piano e il colmo del tetto a faide non superi i metri 2.30.
- e) Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria. La quota di una copertura piana o a tetto è da intendersi quella relativa al rustico dell'estradosso di solaio, dovendosi prescindere dallo spessore degli strati coibenti e della specifica finitura.

- Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 2 e 3, non possono prevedere locali interrati ad esclusione di quelli necessari a soddisfare la dotazione dei parcheggi di legge.
- Per "edifici ultimati" devono intendersi gli edifici che alla data del 31 dicembre 2009 siano ultimati in ogni loro parte e che siano in possesso del certificato di abitabilità alla data di presentazione dell'istanza relativa agli interventi ammessi dalla L.R. n. 6/2006.
- E' consentito l'ampliamento per gli edifici dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 2009.
- E' consentito l'ampliamento per gli edifici in possesso di regolare titolo abilitativo edilizio ad esclusione degli edifici realizzati:

- o prima del 1942;
 - o prima del 1962 all'esterno della perimetrazione del "centro edificato" così come definito dall'art. 18 della L. 865/71.
- Nel caso di ricostruzione dell'edificio su aree di sedime diverse e in Z.T.O. diverse, l'atto di vincolo di inedificabilità deve essere esteso all'intera area di proprietà. Per "stessa area di proprietà" bisogna fare riferimento ad aree già acquisite alla data del 26 marzo 2010.
 - Gli interventi di cui all'art. 3 possono essere effettuati su quegli immobili che, alla data del 31 dicembre 2009, posseggono la destinazione catastale prevalente di "residenza".
 - Per gli oneri concessori relativi all'"ampliamento" si fa riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 07/04/2009, redatta in funzione dei diversi tipi di procedimento.
 - Per "centro urbano" deve intendersi "centro abitato" di cui alla D.D. n. 19 del 18/7/2003 dal titolo "La classificazione funzionale delle strade di Palermo" ed alla sua approvazione, con D.C.C. n. 126 del 10/06/2003.
 - Per quanto riguarda i parcheggi interrati, gli oneri concessori verranno computati sulla base degli attuali criteri (Delibera Consiglio Comunale n. 160 del 07/04/2009).
 - Per gli immobili oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 le concessioni in sanatoria devono essere rilasciate alla data del 26 marzo 2010.
 - Per le istanze presentate mediante D.I.A. il termine dalla presentazione della domanda per la definizione dell'istruttoria è quello stabilito dal D.P.R. 380/2001 (art. 20 - comma 3) che è di sessanta giorni oltre il quale si forma il silenzio-assenso.

In considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento,

DELIBERA

ai fini dell'applicazione della L.R. 6/2010,

- di **escludere** dall'ambito di applicazione degli articoli 2 e 3 della stessa legge:
 - tutti gli immobili classificati "*Netto Storico*" indipendentemente dalla classificazione di Z.T.O. in cui ricadono;
 - le "*Arée interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità*";
 - le "*Zone di rispetto di pozzi potabili all'interno delle quali non è consentita alcuna antropizzazione*".

- di imporre le seguenti **modalità applicative**:
 - per "ampliamento" deve intendersi quanto previsto dall'art. 2 - comma 5 - del Regolamento Edilizio;
 - l'ampliamento dovrà rispettare quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal D.M. 1444/68 in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade;
 - ai fini dell'applicazione del comma 1 dell'art. 2 e del comma 3 dell'art. 3, per "volume", deve intendersi il volume urbanistico calcolato sulla base dell'art. 3 - comma 19 - del Regolamento Edilizio;
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 2 e 3, non possono prevedere locali interrati ad esclusione di quelli necessari a soddisfare la dotazione dei parcheggi di legge.
 - per "edifici ultimati" devono intendersi gli edifici che alla data del 31 dicembre 2009 siano ultimati in ogni loro parte e che siano in possesso del certificato di abitabilità alla data di presentazione dell'istanza relativa agli interventi ammessi dalla L.R. n. 6/2006;
 - è consentito l'ampliamento per gli edifici dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 2009;
 - è consentito l'ampliamento per gli edifici in possesso di regolare titolo abilitativo edilizio ad esclusione degli edifici realizzati:
 - o prima del 1942;
 - o prima del 1962 all'esterno della perimetrazione del "*centro edificato*" così come definito dall'art. 18 della L. 865/71.
 - nel caso di ricostruzione dell'edificio su aree di sedime diverse e in Z.T.O. diverse, l'atto di vincolo di inedificabilità deve essere esteso all'intera area di proprietà; Per "*stessa area di proprietà*" bisogna fare riferimento ad aree già acquisite alla data del 26 marzo 2010;
 - gli interventi di cui all'art. 3 possono essere effettuati su quegli immobili che, alla data del 31 dicembre 2009, posseggono la destinazione catastale prevalente di "residenza";

- per gli oneri concessori relativi all'"ampliamento" si fa riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 07/04/2009, redatta in funzione dei diversi tipi di procedimento;
 - per "centro urbano" deve intendersi "centro abitato" di cui alla D.D. n. 19 del 18/7/2003 dal titolo "La classificazione funzionale delle strade di Palermo" ed alla sua approvazione, con D.C.C. n. 126 del 10/06/2003;
 - per quanto riguarda i parcheggi interrati, gli oneri concessori verranno computati sulla base degli attuali criteri (Delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 07/04/2009);
 - per gli immobili oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 le concessioni in sanatoria devono essere rilasciate alla data del 26 marzo 2010;
 - per le istanze presentate mediante D.I.A. il termine dalla presentazione della domanda per la definizione dell'istruttoria è quello stabilito dal D.P.R. 380/2001 (art. 20 - comma 3) che è di sessanta giorni oltre il quale si forma il silenzio-assenso.
- di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.
 - il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
[Signature]
Aiotta

IL CONSIGLIERE ANZIANO

[Signature]
Tantillo

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

[Signature]
Sacco

N° _____ Registro pubblicazione Albo Pretorio

Affissa all'Albo Pretorio di questo Comune in data 02/08/2010 per la pubblicazione a tutto il quindicesimo giorno successivo.

IL MESSOCOMUNALE

Palermo li,.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal.....a tutto il quindicesimo giorno successivo.

IL MESSO COMUNALE

p. IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo ,li,.....

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il..... in seguito a pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune come sopra certificato

p. IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo, li,.....