

# RELAZIONE

## SOMMARIO

PREMESSA

CARTOGRAFIA DI BASE

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

REGOLAMENTO EDILIZIO

## PREMESSA

Con nota del 20.10.2006 prot. 73242 l'Assessorato Regionale Territorio Ambiente ha comunicato ai Comune di Capizzi l'opportunità di revisionare lo Strumento urbanistico generale, essendo scaduti i vincoli preordinati all'esproprio, che hanno una validità quinquennale .-

Per cui il Sindaco del Comune di Capizzi ha incaricato il sottoscritto ing Salvatore Catania, con la Determina Sindacale n° 34 del 19.09.2007, di redigere una revisione del vigente strumento urbanistico generale, composto dal Piano Regolatore Generale ed annesso Regolamento Edilizio, approvato dall' Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con il Decreto Dirigenziale n° 166 del 12.04.2002 .-

L'Amministrazione Comunale ha affidato al professionista alcuni obiettivi prioritari da raggiungere nella redazione della revisione, che possono sintetizzarsi :

- aggiornamento a sopravvenute norme di legge delle norme regolamentari del vigente prg sia nelle norme di attuazione che nel regolamento edilizio ;
- introduzione di specifiche modalità di intervento nel centro abitato in funzione di precise indicazioni di operatori del settore (tecnici, imprese, etc) al fine di meglio adattare le norme vigenti alle esistenti costruzioni e che siano di stimolo alla attività edilizia nel centro abitato e nel centro storico ;
- ridefinizione del perimetro del centro storico con esclusione di alcune piccole aree marginali ;

- riclassificazione delle cosiddette "aree bianche", aree oggetto nel passato di alcune varianti urbanistiche ;
- riproposizione dei vincoli delle aree soggette all'esproprio, individuando un incentivo premiale in termini di volumetrie ammissibili ai proprietari che intendono cedere tali aree al Comune, al fine di non appesantire le finanze comunali per l'acquisizione delle aree ;
- restringimento delle aree destinate agli insediamenti artigianali al minimo, cioè all'intervento di P. I. P., già attivato dalla Amministrazione Comunale ;
- coordinamento del vigente strumento urbanistico con il P. A. I. (Piano Stralcio di Bacino – Bacino idrografico del Fiume Simeto) .-

### **CARTOGRAFIA DI BASE**

E' stato Raccolto tutto il materiale necessario, quali regolamento edilizio e norme di attuazione con i relativi elaborati grafici insieme con la relazione di accompagnamento con annessa tabella riassuntiva delle aree per servizi pubblici, redatti dall'arch Letterio Orlando professionista che ha progettato il piano regolatore generale approvato dall' A. R. T. A .-

E' stato riscontrato l'assenza di una aerofotogrammetria a scala 1:2000 recente del centro abitato, appurando altresì che l'unica esistente, realizzata negli anni settanta, non riportava né gli edifici di recente costruzione né le viabilità principali quale la circonvallazione .-

Pertanto si è cercato di eseguire, con tutte le approssimazioni del caso, una cartografia di base utilizzando da una parte una aerofotogrammetria a scala 1:10000 del Comune di Capizzi integrandola con una aerofotogrammetria a scala 1 :2000, non ufficiale e non ancora collaudata, realizzata dall'Impresa Rossi di Firenze per conto dell' A.R.T.A. e che riguarda solamente l'abitato del Comune di Capizzi .-

Su tale nuova aerofotogrammetria è stato sovrapposto, per il solo centro abitato, il Piano Regolatore Generale dall' Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con il Decreto Dirigenziale n° 166 del 12.04.2002, ottenendo la cartografia di base sulla quale si è operato .-

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

Le variazioni proposte con la presente variante allo strumento urbanistico riguardano esclusivamente il centro abitato, nel quale prioritariamente è stata inserita la “Carta di zonizzazione e di suscettibilità d’uso del territorio” redatta dal dott Carmelo Allegra, geologo all’uopo incaricato dal Comune di Capizzi, per individuare non solo le assonanze ma soprattutto le dissonanze, cioè le aree edificabili, classificati tali dal vigente prg, che presentano un alto rischio di pericolosità .-

Nell’elaborato n° 5, pertanto, è stato sovrapposto la Carta di zonizzazione e di suscettibilità d’uso del territorio”, redatta a scala 1:2000 del dott Carmelo Allegra per il centro urbano, alla proposta della presente variante urbanistica .-

Di conseguenza nella variante sono state escluse alcune aree che pur edificabili, risultavano in contrasto con la “Carta di zonizzazione e di suscettibilità d’uso del territorio”, del centro urbano a scala 1:2000, per cui sono state soppresse quelle aree (porzioni di aree), che rientravano in zone classificate con livello di rischio molto elevato (R4) .-

Inoltre è stato individuato nel centro storico una area tra la via Recupero e la via 1° Settembre destinata a piano di recupero ad iniziativa pubblica, mentre tutta le ulteriori aree ricadenti nel centro storico sono soggette anche a piani di recupero di iniziativa privata .-

Tra l’altro è stato individuato all’interno del centro storico un’area oggetto di un prossimo Piano di recupero di iniziativa pubblica tra la via Teatro e la via 1° Settembre .-

Un obiettivo raggiunto risulta la riclassificazione da "area bianca" a zona territoriale omogenea "E" di verde agricolo delle aree originariamente destinate a Rispetto Cimiteriale che erano divenute “bianche” a seguito del restringimento del perimetro delle aree soggette al Rispetto Cimiteriale da parte del Consiglio Comunale .-

## **NORME DI ATTUAZIONE**

Le variazioni che sono state apportate nelle norme di attuazione riguardano essenzialmente la possibilità di intervenire nel centro storico ridefinendo le categorie di intervento, così come

riproposte dalla letteratura scientifica del settore, sia nel centro urbano e sia nel centro storico, dove è stato reso possibile l'intervento con piani di recupero di iniziativa pubblica e privata .-

E' stato reso ammissibile l'integrazione volumetrica tra due unità contigue a quota diversa, e l'edificazione sulle aree libere .-

Per le sopraelevazioni è stato indicato che non costituiscono variazione plano-volumetrica, né aumento di altezza del fabbricato quegli interventi di adeguamento delle altezze di interpiano, a quelle minime previste dal regolamento edilizio per motivi igienico sanitari, fermo restando il numero dei piani esistenti .-

Inoltre, dato il clima freddo e piovoso nella stagione invernale e l'ampiezza minima delle strade pubbliche del centro abitato viene consentito nelle zone territoriali omogenee "B" e "C" esclusivamente nei portici o porticati liberi, assenti con regolari concessioni edilizie e non insistenti su suolo pubblico, la chiusura di tali superfici a condizione che tale area venga destinata con atto di asservimento e di destinazione d'uso a garage, previo versamento dei relativi oneri concessori .-

Nella circonvallazione cittadina per le aree ubicate nella zona territoriale omogenea "B3" viene consentita la costruzione in allineamento con il preesistente fronte edificato .-

Infine nelle zona territoriale omogenea "E" sono ammesse le costruzioni a carattere produttivo (artigianale e/o commerciale) che possono realizzarsi con le prescrizioni dei fabbricati rurali, purchè tali aree siano nelle vicinanze del centro edificato e dotate di quelle opere di urbanizzazione primaria (fognature ed acquedotti etc) o che tali urbanizzazioni siano realizzate da parte dei richiedenti.

Per tali costruzioni, all'interno degli immobili, può destinarsi almeno il 15 % della cubatura lorda di progetto a residenza permanente dell'artigiano e comunque non superando i 100 mq di superficie utile abitabile .-

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il regolamento edilizio è stato oggetto di una revisione totale al fine di adeguare tale strumento al Testo unico per l'edilizia, aggiornando non solo le tipologie d'intervento ma anche le modalità di presentazione dei progetti .-

Viene previsto la possibilità di operare con D.I.A ai sensi del D. P. R. n° 380/2001, ed, fra l'altro viene ridefinita la composizione della Commissione Edilizia Comunale .-

**Capizzi 21.09.2009**

**Il progettista**

**Ing salvatore Catania**