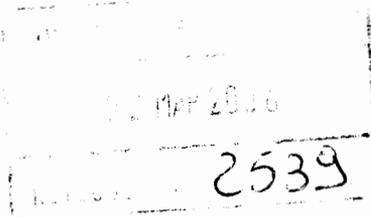


REPUBBLICA ITALIANA



**Regione Siciliana**  
ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE  
Dipartimento Reg.le Urbanistica  
Servizio 7



Unità Operativa 7.1 - N. prot. 20650

**OGGETTO:** Comune di Buseto Palizzolo – Notifica D.Dir. n. 252/D.R.U. del 15/03/06 – Approvazione del P.R.G., P.E. e R.E. - Art. 4 L.R. n. 71/78 -.

RACCOMANDATA A/R

→ Al Comune di  
**BUSETO PALIZZOLO**

Alla Presidenza della Regione Siciliana  
Ufficio Legislativo e Legale  
**PALERMO**

Al Servizio 3/D.R.U.  
**SEDE**

Si notifica il Decreto in oggetto affinché il Comune in indirizzo curi gli adempimenti consequenziali.

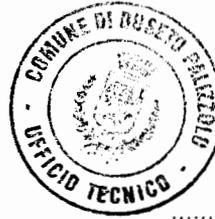
Allo stesso Comune si trasmette, inoltre, copia della documentazione indicata all'art. 3 del predetto provvedimento priva degli allegati indicati al n. 7 e al n. 10 poichè, in unica copia, trattenuti agli atti di questo Assessorato.

Duplicata copia dello stesso D.Dir. viene, inoltre, trasmessa all'Ufficio Legislativo e Legale per la pubblicazione per esteso nella G.U.R.S.

COMUNE DI BUSETO PALIZZOLO  
PROVINCIA DI TRAPANI

UFFICIO TECNICO

La presente copia, composta di n. 17 fogli è conforme all'originale esistente agli atti di questo Ufficio.



IL RESPONSABILE DELL'U.T.O.  
IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO  
(Geom. Nicola De Marco)

21 MAR 2006

Risposta a .....

del .....

Il Dirigente dell'U.O.  
(Dott.ssa R. Giordano)  
*Rosanna Giordano*

233  
n. ....

REPUBBLICA ITALIANA



**REGIONE SICILIANA**  
Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente  
Dipartimento Reg.le Urbanistica

**IL DIRIGENTE GENERALE**

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;  
**VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;  
**VISTI** i DD.II. 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;  
**VISTA** la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;  
**VISTO** l'art. 68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;  
**VISTO** l'art. 5 L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;  
**VISTO** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 della L.R. 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;  
**VISTO** il foglio prot. n. 6229 del 28/06/04, pervenuto a questo Assessorato il 29/06/04 ed assunto al protocollo in pari data con il n. 42938, con il quale il Sindaco del Comune di Buseto Palizzolo ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi al progetto del Piano Regolatore Generale con annesso Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio;  
**VISTA** la delibera n. 1, del 03/12/03 con la quale da parte del Commissario ad acta, nominato presso il Comune di Buseto Palizzolo con D.A. n. 199/D.R.U. del 06/05/02, è stato adottato il progetto del P.R.G. con annesso Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive;  
**VISTI** gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi al Piano adottato con delibera Commissariale n. 1 del 03/12/03;  
**VISTA** la certificazione a firma del Segretario Comunale di Buseto Palizzolo, datata 24/02/04, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano in argomento nonché attestante la presentazione di n. 25 osservazioni ed opposizioni entro i termini e n. 10 fuori termine di legge;  
**VISTO** l'elenco delle osservazioni e/o opposizioni;  
**VISTE** le osservazioni/opposizioni di cui al suddetto elenco nonché i relativi elaborati di visualizzazione e deduzioni redatti dal progettista;  
**VISTE** le n. 3 osservazioni/opposizioni pervenute direttamente a questo Assessorato, a firma delle Ditte: Ferlito Giuseppa, D'Ignoti Giuseppe, Costa Maria;  
**VISTA** la nota prot. n. 11593 del 25/07/02 con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Trapani, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, ha espresso parere favorevole, con raccomandazioni, in merito allo strumento urbanistico in argomento;  
**VISTA** la nota prot. n. 17 del 02/03/05, con la quale l'U.O. 3.3/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi al P.R.G. al R.E. ed alle P.E., la proposta di parere n. 4 dell'01/03/05, resa ai sensi dell'art.68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:  
<<...*Omissis*...  
PIANO REGOLATORE GENERALE, REGOLAMENTO EDILIZIO, PRESCRIZIONI ESECUTIVE  
La pianificazione urbanistica del comune di Buseto Palizzolo è disciplinata da un Piano regolatore generale approvato con D.A. n. 333 /1983.  
Dalla relazione dell'U.T.C. si rileva che negli anni l'attività edilizio-urbanistica è stata in linea di massima regolarmente svolta nel rispetto delle previsioni del strumento urbanistico vigente.  
Inoltre,(comune che ha aderito al Patto Territoriale Trapani Nord.), taluni interventi di trasformazione urbanistica del territorio sono stati valutati in applicazione dell'art 5 D.P.R. 447/98 o dell'art 36 della l.r. n. 30/97.  
Trattandosi di comune con popolazione minore di 10.000 abitanti non è obbligato alla redazione del p.e.e.p. ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 71/78.  
...*Omissis*...

## ELEMENTI CONOSCITIVI DEL TERRITORIO COMUNALE

### CARTOGRAFIA

In ordine al sistema vincolistico ambientale dovranno essere espressamente riportati sugli elaborati di piano le aree individuate dalla Comunità Europea nella rete di Natura 2000, SIC/ZPS ITA010020. L'attività urbanistica edificatoria in dette aree resta subordinata al ristudio delle stesse nel rispetto del DPR 357/97 e ss.mm.ii. Pertanto, nelle more della loro disciplina in funzione della redazione dello studio di incidenza, in dette aree è prescritta l'assoluta inedificabilità.

Piano paesistico ambito 1 non risulta adottato al momento dell'adozione commissariale.

### STUDIO GEOLOGICO

Il Comune risulta classificato sismico, per le valutazioni sullo studio proposto nei termini dell'art. 5 della L.R.65/81 dal Comune, si rimanda alle specifiche competenze presenti nel Consiglio regionale dell'Urbanistica, rappresentando comunque che il p.r.g. è supportato dall'art 13 l.r. n 64/74.

### STUDIO AGRICOLO FORESTALE

Nei termini di quanto accertato dagli atti allegati al PRG, detto studio risulta aggiornato alla vigente normativa (l.r. 13/99 - d.p.r. 28/06/2000 - art. 89 del l.r. n 6/2001), per le valutazioni sullo studio proposto si rimanda comunque alle specifiche competenze presenti nel Consiglio regionale dell'Urbanistica.

...Omissis...

### DISSESTO IDROGEOLOGICO D.A.4/7/2000

#### 1 - BACINO IDROGRAFICO PRINCIPALE: T. FORGIA

**Comuni ricadenti nel bacino:** Buseto Palizzolo, Castellammare del Golfo, Custonaci, Valderice

**Descrizione:**

Il bacino del T. Forgia ricade nel versante settentrionale della Sicilia e si estende per circa 62 Km<sup>2</sup> interessando il territorio della provincia di Trapani. Il corso d'acqua nasce dalle pendici di M. Bosco e si sviluppa per circa 15 Km fino a sfociare nel Mar Tirreno. Nel bacino ricade l'abitato di Buseto Palizzolo e parzialmente il territorio dei comuni di Custonaci, Castellammare e Valderice. Il bacino del T. Forgia è uno dei bacini minori compresi tra il F.Freddo e il T. Lenzi. Lungo il suo sviluppo, il corso d'acqua non riceve affluenti di particolare importanza dal punto di vista della utilizzazione delle acque. Da un punto di vista geologico, il bacino imbrifero è impostato su terreni della serie plastica miocenica formati da argille marnose, argille scagliose, argille sabbiose e sabbie.

### ANALISI DEI TEMI TERRITORIALI

Il territorio comunale di Buseto Palizzolo è esteso ha 7.269, in gran parte pianeggiante, è interessato dalla presenza di rilievi modesti (monte Luziano, Pizzo Anello, monte Scorace, monte Bosco, monte Pietrafiore).

Attraversato da diversi torrenti e dal fiume Forgia si trova ad un'altitudine di 250 s.l.m. e confina con i comuni di Trapani, Castellammare del Golfo, Calatafimi, Custonaci, Erice e Valderice.

Nel territorio, caratterizzato da importanti valori paesaggistici, ambientali e naturalistici, predomina il sistema agricolo legato alla produzione dell'ulivo, della vite e dei cereali.

La popolazione è distribuita nelle varie frazioni e contrade (Badia, Buseto centro, Battaglia, Badia, Buseto Soprano, Blandano, Bruca e Tangi).

Diffuse sono le testimonianze storiche distribuite su tutto il territorio costituite da bagli e casali.

### PATRIMONIO STORICO-AMBIENTALE

In merito al patrimonio storico del comune, il Professionista ha provveduto solo in parte alla individuazione delle emergenze, riportate negli elaborati progettuali, costituite da bagli e vecchi casali che hanno dato origine all'impianto dell'abitato di tipo rurale e costituiscono testimonianza dell'edilizia artigianale e rurale (cfr. censimento del PTPR in particolare art.49 per i nuclei)

### PATRIMONIO AMBIENTALE E REGIME VINCOLISTICO:

Dalla carta dei vincoli si rileva che il territorio comunale risulta sottoposto alle seguenti limitazioni dell'attività urbanistico-edilizia:

- Vincolo sismico (art. 13 della l. n. 64/74);
- Vincolo Idrogeologico (R.D. n. 5267 del 30/12/1925);
- Vincolo imposto con il Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (D.A. n 298/41 del 4/07/2000 e successivo n. 312 del 27/05/2002) che localizza un'area in frana, con tipologia R4 (alto rischio) ed un'area R1 (rischio moderato);
- Vincolo paesaggistico (legge 431/1985);
- P.T.P. ambito 1, area dei rilievi del trapanese, beni isolati (ville, bagli, torri, tonnara, ecc.), paesaggio percettivo tratti panoramici, siti archeologici, ecc. (parere favorevole Commissione ex art. 23 R.D. 1357/40 e pubblicato ai sensi dell'art. 139, c. I, D.LGS. 42/2004) in fase di definizione amministrativa.
- Altri vincoli urbanistici puntuali: zone di rispetto cimiteriale, depuratore;

### CENTRO URBANO

Il centro urbano, come già accennato, è in effetti costituito da concentrazioni edilizie di piccoli agglomerati rurali distribuiti lungo le strade provinciali e comunali nelle frazioni di Buseto Centro, Battaglia, Badia, Buseto Soprano, Blandano, Bruca e Tangi.

Di questi, gli unici che presentano caratteristiche urbane significative sono Buseto Centro, Battaglia, Badia e Bruca.

Dalla relazione tecnica si evince che i primi insediamenti risalgono alla prima metà del '900. Questi piccoli nuclei agricoli sono costituiti da un insieme di case isolate con annesso lotto di terreno coltivabile e conservano un'identità rurale legata all'attività agricola del piccolo centro.

#### IL SISTEMA PRODUTTIVO

- Agricoltura: coltura della vite, dell'ulivo, e del cereale distribuiti su tutto il territorio comunale.
- Piccole industrie: legate all'economia locale.
- Turismo e ricettività: proposta d'incremento per effetto di interventi legati alla programmazione negoziata in fase di definizione.

#### IL SISTEMA VIARIO

L'asse principale di comunicazione tra il capoluogo e i vari centri vicini è costituito dalla S.S.187.

Non è previsto alcun incremento sostanziale del sistema viario attuale ritenuto sufficiente.

IL professionista a riguardo si limita ad indicare le opere inserite nel programma triennale OO.PP.

#### DEMOGRAFIA E DETERMINAZIONE DEI FABBISOGNI

La previsione di incremento della popolazione nell'arco di validità dello strumento in trattazione, può ritenersi condivisibile.

Dalle analisi demografiche riportate nella relazione generale, si evince che il Comune nel periodo 1991/1998 ha subito un lieve incremento demografico della popolazione residente che è passata da 3210 a 3280 ab.

Pertanto s'ipotizza un incremento demografico stimato nell'ordine del 10% riferito al decennio, che in linea di massima può apparire condivisibile.

Non appare tuttavia comprensibile come tale incremento determini, in base ai calcoli del progettista, un fabbisogno di 1873 vani per mc 413.440 mc che, in relazione alle previsioni demografiche, appare sovradimensionato. D'altro canto, nella tabella riepilogativa allegata alla relazione, sono riportati i seguenti dati di cubatura prevista per le zone residenziali:

- zona B mc 899.905
- zona C1 mc 737.090
- zona C2 mc 18.640
- zona C3 mc 44.080
- zona C4 mc 52.740
- zona C5 mc 65.195

Il dimensionamento del P.R.G. è basato pertanto, come enunciato nelle relazioni, sulla riproposizione della stima effettuata per lo strumento urbanistico vigente.

Non si è tenuto conto della riqualificazione e recupero dell'esistente realizzato precedentemente al 1945 (23% dell'edificato) in cattivo stato di manutenzione e distribuito in modo puntuale su tutto il territorio comunale.

#### LE ZONE DI ESPANSIONE

Per la loro localizzazione sono state in gran parte mantenute le indicazioni fornite dal p.r.g. vigente. L'attività edilizia negli ultimi decenni ha determinato un esubero di vani non occupati stimati in 16.310 al 1991, pari al 46% ca. del complessivo patrimonio immobiliare dell'epoca.

Con la revisione del piano alcune delle zone C1 esistenti sono state riclassificate zone B (tra via Roma e via Erice e via Poma Michele) in quanto oggi rispondenti ai parametri del D.M. 1444/98, le zone C1 e C2 risultano localizzate a ridosso degli agglomerati urbani in quanto viene mantenuto lo sviluppo urbanistico spontaneo del comune legato all'agricoltura.

Sono state inoltre previste anche le z.t.o. C2, C3, C4 e C5.

Per la zona C1 e C2 (considerata la parcellizzazione della proprietà fondiaria) è stato raddoppiato l'indice di fabbricabilità (da 0,40 a 0,80 mc/mq).

Nelle z.t.o. C3 è prevista la residenza stagionale precisamente individuata in località Colli.

Nelle z.t.o. C4 e C5 è prevista l'edilizia pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata.

Per dette zone di espansione, per esigenze funzionali ed in relazione alla parcellizzazione e al frazionamento della proprietà privata, è previsto il raddoppio dell'indice di edificabilità fondiaria entro la profondità di m 30 dal ciglio della strada su cui prospettano, rispetto a quanto previsto dal P.R.G. vigente.

Riguardo alle dotazioni di attrezzature di interesse generale e servizi dalle analisi condotte dal progettista, gli standards totali (pregresso e futuro) 18/mq. per abitante risultano soddisfatti.

Per le attività produttive viene riproposta la destinazione precedente e, in particolare la Zona D1 per nuovi insediamenti artigianali e industriali è localizzata lungo la strada ss.187.

Una zona omogenea D2 destinata ad insediamenti commerciali all'ingrosso e al dettaglio è stata individuata sempre sulla s.s. 187 in area prospiciente la z.t.o. D1.

Le Zone D3, infine, sono quelle destinate a insediamenti artigianali o commerciali in ampliamento a quelli esistenti.

Anche le peculiarità ambientali legate in prevalenza alla presenza dei boschi all'esterno del c.u.,

svolgono nelle previsioni di revisione del p.r.g. un ruolo catalizzatore per lo sviluppo delle zone di espansione legate al turismo, sono infatti state individuate delle z.t.o. T per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo con destinazioni d'uso per attività turistiche ricettive alberghiere nelle vicinanze del bosco Scorace.

#### **OBIETTIVI E STRATEGIE DEL P.R.G.**

La revisione del piano redatta sulla base delle indicazioni fornite dal p.r.g. vigente ed a quelle dettate dallo schema di massima in relazione alle carenze riscontrate durante il periodo di vigenza dell'attuale strumento urbanistico:

- riqualificazione dell'ambiente agricolo e delle aree che caratterizzano la realtà ambientale e paesaggistica anche attraverso il recupero dei Bagli, sparsi sul territorio secondo quanto suggerito dall'amministrazione comunale per consentire lo sviluppo della ricettività attraverso l'agriturismo
- rivisitazione della zonizzazione secondo la verifica degli standards delle z.t.o. trasformazione delle zone C1 che oggi presentano i requisiti delle z.t.o. B;
- valorizzazione, tutela e salvaguardia dei beni ambientali Monte Luziano e c/da Colli attraverso la realizzato parco attrezzato e un parco suburbano;
- potenziamento dell'attività turistico ricettiva localizzata nella parte collinare di Buseto Palizzolo, nelle immediate vicinanze del Bosco Scorace;
- definizione di un sistema di servizi o correlati alla produzione e/o alla residenza in prevalenza attivati con la procedura S.U.A.P. ex art. 5 D.P.R. 447/98 ;
- Presa d'atto delle opere pubbliche in corso di definizione o previste nel programma triennale oo.pp. conformi al p.r.g.
- Integrazione della viabilità urbana esistente ;
- Presa d'atto delle proposte previste con la programmazione negoziata legate al Patto Territoriale.
- Tutela delle zone sottoposte a vincolo boschivo e paesistico (legge 1497/39) che nella fattispecie riguardano gran parte del territorio comunale interessata da boschi naturali e boschi artificiali.
- Sopperire al carente dimensionamento residenziale del p.r.g. vigente.
- Necessità di correlare le zone di espansione con le indicazioni fornite dallo studio geologico e con l'adeguamento alla carta delle suscettività idrogeologica.
- Adeguamento delle prescrizioni esecutive, art. 2, l.r 71/78 con gli effettivi fabbisogni

#### **DISCIPLINA URBANISTICA**

##### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le norme di attuazione, nelle parti non espressamente trattate, dovranno essere adeguate alle indicazioni e prescrizioni, riportate dal presente parere.

Dovranno inoltre indicare esclusivamente fattori di natura urbanistica. Le rimanenti indicazioni inserite negli articoli dovranno essere riportate all'interno del R.E.

##### **ZONE A**

Si ritiene non condivisibile la mancata individuazione dei nuclei storici che dovranno comunque essere rappresentati secondo quanto stabilito dal P.T.P. già pubblicato ed in via di definizione amministrativa, trattandosi di un comune di fondazione anteriore al 1945, ed interessato dalla presenza di bagli e casali che hanno determinato lo sviluppo di piccoli borghi rurali. Pertanto i nuclei storici degli agglomerati rurali così come individuati dal P.T.P. dovranno essere riclassificati zone A puntuali, in relazione alle indicazioni fornite dallo stesso, unitamente agli immobili compresi nell'elenco dei Beni isolati predisposto dalla Sovrintendenza ai BB.CC AA. di Tp.

Tutti gli immobili individuati nel p.r.g. e nell'elenco dei beni isolati allegato al P.T.P. sono classificati A1. Per gli stessi sono ammessi unicamente gli interventi previsti dall'art 20 lett. a,b,c, l.r. n. 71/78. Tutti gli interventi dovranno comunque essere compatibili con le indicazioni del P.T.P.

##### **ZONE B**

Nelle zone B, che sono costituite dalle aree edificate ubicate lungo le arterie maggiormente urbanizzate e centrali, sono consentite tutte le destinazioni d'uso, comprese quelle artigianali non rumorose, non nocive e non inquinanti.

Gli interventi edilizi possono attuarsi a mezzo di singola concessione.

Il limite massimo di densità fondiaria previsto è di 1,50 mc/mq.

L'indice di copertura massimo consentito è 0,50mq/mq.

L'altezza massima degli edifici è di m 7,50 max due elevazioni fuori terra.

Nelle nuove costruzioni l'area destinata a parcheggio non può essere inferiore ad un decimo della cubatura realizzata. Nel caso di demolizione e ricostruzione l'area a parcheggio può essere ridotta ad 1/20 della cubatura realizzata.

##### **PRESCRIZIONI:**

Tutte le zone B dovranno essere ridimensionate in funzione di quanto prescritto in ordine alla individuazione delle zone A1 e dei centri rurali individuati dal P.T.P.

Si condivide la nuova classificazione "B" proposta per l'attuale zona "C" ricadente all'interno dell'area tra la via Roma e via Erice e via Poma Michele come da relazione-1 bis e Tav 1 bis, a condizione che venga verificata la regolarità edilizia e la legittimità dei fabbricati ricadenti all'interno delle stesse.

Nelle N.A art 14 il richiamo all'art.20 l.r. n 71/78 è consentito solo per gli interventi previsti dalle lett. a,b,c.

Va cassato il 5° e il 6° capoverso dell'art. 14 (pagg. 18 e 19) che consentirebbe aumenti di volume in deroga il cui istituto della deroga dovrà essere ricondotto alla normativa in materia.

#### ZONE C

**C1-C2.** Interessano fasce di terreno limitrofe alle strade provinciali e comunali, per una profondità di m 30,00 e altre aree di maggiore estensione. Oltre alla residenza sono consentite tutte le destinazioni d'uso non nocive e non inquinanti.

E prevista l'edificazione tramite concessione edilizia diretta per i lotti di terreno avente profondità max di 30,00 m; oltre tale profondità gli interventi dovranno attuarsi mediante piani di lottizzazione.

Il limite max di densità fondiaria è di mc/mq di 0,80. L'altezza max. degli edifici è di 7.50 con due piani fuori terra l'indice di copertura max è di mq/m 0,50 per le C1 e di mq/mq 0,30 per le C2.

L'intervento diretto nelle z.t.o. C è stato riproposto, perchè istituito per la originaria zona territoriale C2 con il decreto ARTA n 333/84. Si ritiene di dover evidenziare che l'attuazione diretta a mezzo di concessione è consentita anche per le zone C. Tale problematica non può essere generalizzata nè tanto meno riportata come norma a regime in quanto la verifica che può consentire l'attuazione diretta va condotta caso per caso. Vedi quesiti ARTA aventi per oggetto: "Edificazione in lotto intercluso in zona C3 in mancanza di P.di L approvato" e "Rilascio singola concessione per ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti in zona "C" ricadenti in lotti non interclusi" con i quali si rappresenta che "all'interno di lotti residuali di limitata estensione ... ricadenti all'interno di zone omogenee "C" dove è prescritto dalle norme di attuazione di piano l'obbligo del preventivo piano attuativo, si ritiene opportuno osservare che quanto già precisato da questo Assessorato con circolare n. 2/94 relativo alle zone omogenee B, possa anche riferirsi ad aree ricadenti all'interno di altre zone omogenee purchè abbiano limitata estensione in ambiti urbanistici parzialmente edificati e sufficientemente urbanizzati."

Pertanto si condividono unicamente quelle individuate in isolati perimetrati da strade od urbanizzazioni primarie nelle frazioni di Buseto Centro, Buseto Inferiore, Battaglia e Bruca previste nel p.r.g. vigente mentre le z.t.o. C inserite con la revisione del p.r.g. sono classificate E1. Il limite di densità fondiaria non dovrà superare lo 0,40 mc/mq, come previsto nello strumento urbanistico vigente, e l'edificazione è subordinata alla redazione di apposito piano di lottizzazione per una estensione minima di 5000 mq in quanto ai sensi della vigente normativa non è ammessa la possibilità di edificazione per singola concessione nelle z.t.o. "C".

#### ZONE C3.

Fasce di terreno site in località Colli, oggetto di nuovi insediamenti per residenze stagionali.

È consentita esclusivamente la destinazione d'uso residenziale con tipologia "villa isolata" con i seguenti parametri: Dt 0,40 mc/mq, H max m 7,00, piani f.t. 2, R.C. 0,20, lotto min. 1000 mq

L'attività edilizia è subordinata alla redazione di piani attuativi e piani di lottizzazione convenzionata (min. 2 ha).

Si condivide la scelta localizzativa considerata la modesta portata nella stessa.

#### ZONE C4 e C5

Destinate ad edilizia economico-popolare, sono sottoposte a PP.EE. con i seguenti parametri: Dt 1,50 mc/mq, H max m 7,50, piani f.t. 2. Si condividono.

#### ZONE D

Destinate ad attività non nocive artigianali, commerciali ed industriali.

D1 (artigianali e industriali) - L'attuazione è prevista a mezzo del P.I.P. vigente con i seguenti parametri: Dt 1,50 mc/mq, H max m 7,50, piani f.t. 2. Si condivide.

D2 (commerciale) - L'attuazione è prevista a mezzo di P.I.P. con i seguenti parametri: Dt 1,50 mc/mq, H max m 7,00, piani f.t. 2. Si condivide.

D3 (produttivi o commerciali in ampliamento a quelli esistenti) - L'attuazione è prevista a mezzo concessione diretta con i seguenti parametri: Dt 1,50 mc/mq, H max m 7,00, piani f.t. 2. Si condivide.

Si precisa inoltre che gli elaborati di piano localizzano delle aree denominate genericamente varianti, approvate da questo Assessorato ai sensi dell'art.36 l.r. n 30/97, come attività produttive. La destinazione di queste aree è vincolata al progetto approvato.

#### ZONE E

Si condividono in linea di massima con le precisazione seguenti:

- la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto non può essere ammessa nel verde agricolo;
- all'interno della fascia di rispetto dei boschi sono consentiti solo interventi previsti dall'art. 20 l.r. n 71/78 lett. a,b,c,.

- gli eventuali ampliamenti devono restare nell'ambito della volumetria massima consentita nel "verde agricolo"
- Nelle zone E2 il secondo capoverso è così sostituito: "in questa zona l'edificazione è regolata dall'art. 10 della l.r. n 16/96 come modificata dall'art.3 della l.r. n 13/99 e art. 89, comma 8, l.r. n 6/2001."
- Relativamente alle zone E3, all'art. 21, 3° capoverso, le parole da "in deroga" sino a "agricola E1" sono sostituite dalle parole "come previsto dall'art. 3, comma 8, della l.r. n. 13/99".
- Nelle zone E4 il secondo capoverso è così sostituito : " In questa zona l'edificazione è regolata dall'art. 10 della l.r. n 16/96 come modificato dall'art.3 della l.r. n 13/99 e art. 89, comma 8, l.r. n 6/2001." Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art.20 l.r. n 71/78 lett. a,b,c.c
- Nelle zone E5 il secondo e il terzo capoverso sono sostituiti come segue: "In questa zona l'edificazione è regolata dall'art. 10 della l.r. n 16/96 come modificato dall'art. 3 della l.r. n 13/99 e art. 89, comma 8, l.r. n 6/2001. Per gli immobili esistenti gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art.20 l.r. n 71/78 lett. a,b,c.

#### **ZONE F(F1,F2,F3,F4,F5)**

##### F1 spazi pubblici attrezzati

È consentita la realizzazione di manufatti (chioschi, bar, impianti sportivi) con i seguenti parametri: mc 150 max, Df 0,10 mc/mq, r.c. 0,20.

Si condividono in linea di massima ad eccezione dell'ultimo capoverso dell'art. 24 N.A. relativa all'ipotesi di realizzazione di edificazione privata in deroga.

##### F2 attrezzature sportive e collettive

È consentita la realizzazione di manufatti con i seguenti parametri: Dt 2,00 mc/mq, Hmax 11,20 m, r.c. 0,50.

Si condividono in linea di massima ad eccezione dell'ultimo capoverso dell'art. 25 n.a. relativa all'ipotesi di realizzazione di edificazione privata in deroga.

##### F3 attrezzature pubbliche o di uso pubblico

In queste zone è prevista la realizzazione di interventi di interesse generale pubblico, collettivo e sociale. Sono consentiti manufatti con i seguenti parametri: Df 2,00 mc/mq, Hmax 8,00 m, r.c. 0,50.

Si condividono in linea di massima ad eccezione dell'ultimo capoverso dell'art. 26 N.A. relativa all'ipotesi di realizzazione di edificazione privata in deroga.

##### F4 viabilità urbana, extraurbana, spazi pedonali e parcheggi

Si condividono in linea di massima.

##### F5 verde a parco suburbano ed attrezzato

Zona localizzata sulle colline di Menta e Colli e Monte Luziano. Non è ammessa alcuna edificazione salvo corpi di fabbrica isolati per ristoro, ricreativi, ecc. con Df 0,03 mc/mq e Hmax 4,00 m.

#### **ZONE R RISPETTO**

##### Zona R1 a verde di rispetto dagli impianti di depurazione.

Si condividono ma possono essere ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria sui manufatti esistenti.

##### Zona R2 di rispetto cimiteriale

In questa zona non possono essere ammessi interventi edilizi di alcun genere salvo, sui manufatti esistenti, quelli definiti dall'art. 20, l.r. n. 71/78, lett. a, b, c.

#### **ZONA S DISCARICA SFABBRICIDI E ROTTAMAZIONE**

Si condivide.

#### **ZONA INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI T**

Si condivide la scelta localizzativa proposta dal comune fatte salve le prescrizioni dettate dal piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico approvato con D.P.REG. 4/7/2000e modificato con D.P.REG. 29/9/2004.

##### **INFRASTRUTTURE - VIABILITA' - ATTREZZATURE**

Si condivide in linea generale la riproposizione della viabilità indicata dal p.r.g. vigente per garantire il collegamento tra i vari centri abitati ,nel rispetto dei vincoli di carattere paesaggistico ambientale.

##### **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il R.E. è stato rielaborato ed adeguato alla nuova normativa annesso al p.r.g. si compone di 121 articoli che disciplinano l'applicazione della normativa edilizia ed urbanistica nel territorio comunale.

Può ritenersi nel complesso condivisibile ma il testo dovrà comunque essere adeguato alle modifiche legislative derivanti dalla normativa vigente nella Regione ed a quella nazionale, L.R.17/94, T.U. espropri , T.U. edilizia e normativa sui LL.PP. per le parti recepite dalla Regione Siciliana, e della 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.23/98, alla dicitura "il Sindaco " deve essere

sostituita con 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 deve essere adeguata alla luce di quanto dettato dalle LL.RR. 7/92 e 26/93.

Nel rispetto di quanto dettato dall'art. 7 della L.R.71/78 i membri di nomina della Commissione Edilizia restano in carica 5 anni.

Le direttive imposte dagli articoli del R.E. che si riferiscono all'attuazione d'interventi non condivisibili per alcune a z.t.o. vengono cassati.

La validità della concessione edilizia è quella stabilita dalla normativa.

#### PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

Ai sensi della l.r. n. 28/99 e delle direttive emanate con D.P.R. 11/07/2000 il Piano trasmesso risulta preventivamente adeguato alla nuova disciplina in materia di programmazione commerciale come riportato nella delibera di adozione e rappresentato nella relazione e regolamento della disciplina del commercio redatta dal progettista.

Per una migliore visualizzazione si è redatta la tabella allegata con le osservazioni del Servizio.

Con nota n. 1401 del 3/02/2004 è stata trasmessa la variante per l'adeguamento al p.r.g. vigente con l'istituzione della zona D2 ai sensi della 15 del D.P.R.S.11/7/2000 che in questa sede si ritiene di dover esaminare.

#### PRESCRIZIONI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

In sede di rilascio delle c.e. per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad esercizi commerciali deve essere assicurato il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali e deve essere eseguita la valutazione di impatto sulla viabilità ai sensi degli artt. 16 e 17 del citato D.P.R.S.

#### NORME TRANSITORIE

Fino alla approvazione del piano adottato ed in salvaguardia, l'attività edificatoria non può che limitarsi a quella precedente allo stesso piano adottato e non esser riferita allo strumento in salvaguardia, tranne che non ci si venga a trovare nelle condizioni previste dall'art.19 della L.R. 71/78.

#### PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Le Prescrizioni Esecutive del piano in esame sono:

1. Piano particolareggiato della frazione di Badia ,
2. Piano particolareggiato della zona Battaglia;

ed attengono ad interventi in zona C4 per quanto riguarda fabbisogni di tipo residenziale pubblico (edilizia convenzionata legge 457/78).

In riferimento ai fabbisogni da soddisfare ai sensi dell'art. 2, comma 1, della l.r. n. 71/78 si osserva quanto segue (per tipologia di destinazione):

- residenziale pubblica: trattandosi di comune con popolazione inferiore a 10.000 abitanti non sussiste l'obbligo previsto dall'art. 16 della l.r. n. 71/78 di redazione di un apposito P.E.E.P. Vengono tuttavia individuate due aree rispettivamente in c.da Battaglia e in c.da Badia (individuati come zone C4) ove vengono reperiti complessivamente 10+14 lotti di ca. 400 mq cad. da destinare a case unifamiliari (H 6,80 m, s.c. 142 mq ca.) con i seguenti parametri: Sup. terr. 11446+6607 mq; Dt 1,50 mc/mq; ab. insediabili 56+40.
- residenziale privata: come riferito nella relazione tecnica i relativi fabbisogni risulterebbero assorbiti dalle previsioni di edilizia residenziale del p.r.g. in esame. A riguardo, si rinvia alle considerazioni precedenti in merito a tali z.t.o.
- turistico-ricettiva: come riferito nella relazione tecnica i relativi fabbisogni risulterebbero assorbiti dalle previsioni di Piano e, specificatamente, reperiti nella zona "T". A riguardo, si rinvia alle considerazioni precedenti in merito a tale z.t.o.
- produttiva: come riferito nella relazione tecnica i relativi fabbisogni risulterebbero assorbiti dalle previsioni del P.I.P. vigente confermato nella zona D1 del p.r.g. in esame.

#### PARERE

Il parere di questo Servizio III, U.O. 3.3 è, per quanto superiormente esposto, favorevole all'approvazione, con le sopra riportate prescrizioni.

#### ESAME DELLE OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI

Le osservazioni ed opposizioni vengono decise in conformità alle precedenti considerazioni e prescrizioni.

In particolare, in assenza di una specifica indicazione, il parere è da ritenersi espresso in adesione al parere del progettista, nei limiti dello stesso valutate.

#### 1-Ditta Ancona Paolo.

La ditta proprietaria di un fondo rustico in c.da Badia, sul quale insiste un agglomerato da definirsi Baglio chiede che le particelle del lotto di terreno classificate C4 e C1 nel p.r.g. mantengano la destinazione originaria.

Inoltre chiede il cambio di destinazione da z.t.o C a z.t.o B del lotto di terreno di sua proprietà prospiciente la via Roma.

Parere del progettista riguardo la prima opposizione: non accolta.

Parere del progettista riguardo la seconda opposizione :Il lotto non ricade in zona C4 (edilizia agevolata convenzionata) e in gran parte in z.t.o.C1di previsione come dichiarato dalla ditta ma in zona C4 e F4 viabilità urbana. Non accolta

Parere dell'U.O.:

Riguardo la prima opposizione parzialmente accolta in relazione al parere dell'ufficio .

Riguardo la seconda opposizione parzialmente accolta . La zona C4 e conseguentemente la viabilità a servizio deve essere ristudiata alla luce dei superiori Considerato.

2-Ditta Maiorana Salvatore.Chiede che il lotto di terreno ricadente in loc.tà Bruca, individuato nel p.r.g. "verde agricolo diventi edificabile".

Parere del progettista: non accolta.Finalizzata ad acquisire un interesse privatistico.

Parere dell'U.O. non accolta. In adesione al parere del progettista.

3-Ditta Poma Vito S. Chiede che il suo fabbricato ricadente in parte in z.t.o C1 e in parte in R1 ,mantenga la destinazione del lotto al fine di poter realizzare una edificio da destinare a "comunità alloggio".

L'attività produttiva proposta risulta all'attenzione dello SUAP.

Quanto richiesto risulta oggi all'attenzione della SUAP.

Parere del progettista .Accolta limitatamente all'iniziativa proposta e con le limitazioni riportate dal progettista nell'allegato " deduzioni alle osservazioni ed opposizioni" .

Parere dell'U.O. .Accolta in adesione al parere del progettista.

4 Ditta Vultaggio Francesco.Chiede l'ampliamento di un attività commerciale esistente . Quanto richiesto risulta oggi all'attenzione della SUAP.

Parere del progettista .Accolta limitatamente all'iniziativa proposta e con le limitazioni riportate dal progettista nell'allegato " deduzioni alle osservazioni ed opposizioni" .

Parere dell'U.O. .Accolta in adesione al parere del progettista.

5.Ditta . SUAP. Istanza per conto Motel. Realizzazione di un Motel in loc Badia Colomba SS187 ricadente in zona E1 . Quanto richiesto risulta oggi all'attenzione della SUAP.

Parere del progettista .Accolta limitatamente all'iniziativa proposta e con le limitazioni riportate dal progettista nell'allegato " deduzioni alle osservazioni ed opposizioni" .

Parere dell'U.O. .Accolta in adesione al parere del progettista.

6- Ditta Poma Vito.-Il lotto ubicato in via Roma,ricade in zona C1 nel piano adottato,il ricorrente chiede che il lotto venga inserito in zona B.

Parere del progettista .Non accolta. L'area in cui ricade il lotto non possiede i requisiti prescritti dal D.M. 1444/68.

Parere dell'U.O. ,non accolta in conformità con il progettista .

6.bis.-Poma Vito. Il lotto ubicato in ,via Roma,ricadente in zona C1 nel piano adottato,il ricorrente chiede che il lotto venga inserito in zona B.

Parere del progettista .Non accolta. L'area in cui ricade il lotto non possiede i requisiti prescritti dal D.M. 1444/68.

Parere dell'U.O. non accolta in conformità con il progettista.

7.Ditta Grammatico Giuseppe. La ditta rappresenta che il lotto di terreno è interessato da un attività produttiva in trattazione alla S.U.A.P. .per la realizzazione di un capannone da destinare ad attività commerciale in via Poma Michele), ricadente in parte in zona C1 in parte in zona F1(spazi pubblici attrezzato) e F4 (nuova viabilità urbana ed extra urbana – parcheggi ed in piccola parte in zona E1(verde agricolo) e chiede che vengano mutate le attuali destinazioni in commerciale in D3.

Parere del progettista. .Accolta limitatamente all'iniziativa proposta e con le limitazioni riportate dal progettista nell'allegato " deduzioni alle osservazioni ed opposizioni" .

Parere dell'U.O. .Accolta in adesione al parere del progettista.

8.Edil arredi . La ditta rappresenta che il lotto di terreno è interessato da un attività produttiva in trattazione alla S.U.A.P. .

Parere del progettista: accolta

Parere dell'U.O. Si rappresenta che l'attività produttiva è già stata esitata da questo ufficio.

9Edil Arredi.

Parere del progettista .Come l'osservazione n 8.

10. Ditta Poma Vito S. Lotto ricadente in zona E1. Modifica alle N.A.

Parere del progettista .Non accolta in contrasto con gli indici riportati nel D.M. 1444/68 per le zone di verde agricolo.

Parere dell'U.O. Si concorda con il parere del progettista non accolta.

11.Ditta grammatico Gioacchino . Come l'osservazione n 7.

12.Ditta Poma Vito S. .-Il lotto ricade in zona ,via Roma,ricadente in zona C1 nel piano adottato,il ricorrente chiede che il lotto venga inserito in zona B.

Parere del progettista .Non accolta. L'area in cui ricade il lotto non possiede i requisiti prescritti dal D.M. 1444/68.

Parere dell'U.O. non accolta si concorda quanto relazionato dal progettista.

13. Poma Vito.-Già trattata al punto 3.

14. Ditta Lombardo Antonino. Il lotto ricade in zona ,via Roma,ricadente in zona C1 nel piano adottato,il ricorrente chiede che il lotto venga inserito in zona B. Località Badia Superiore .  
Parere del progettista .Non accolta. L'area in cui ricade il lotto non possiede i requisiti prescritti dal D.M. 1444//68.  
Parere dell'U.O. non accolta si concorda quanto relazionato dal progettista.

15. Castiglione Giovanni .Loc.tà Battaglia. .-Il lotto ricade in zona C1 nel piano adottato,il ricorrente chiede che il lotto venga inserito in zona B.  
Parere del progettista .Non accolta. L'area in cui ricade il lotto non possiede i requisiti prescritti dal D.M. 1444//68.  
Parere dell'U.O. si concorda con il progettista ed in adesione al parere dell'ufficio.

16. Ditta Ferlino Francesco. Loc.tà Passo Casale il lotto ricade in parte in zona C1 e in parte in zona E1. Chiede il ripristino della zona edificabile come nel p.r.g. vigente e la modifica alle N.A. per le zone E1 come previsto nel vigente P.R.G.  
Parere del progettista. Accolta per il ripristino della zona C1 su tutto il lotto.Non accolta per la modifica alle N.A.  
Parere dell'U.O. Parzialmente accolta . in conformità con il parere dell'Ufficio .

17. Ditta Balducco Antonino .Loc.Via del Garofano cambio di destinazione urbanistica del lotto , da zoma E1 a zona C.  
Parere del progettista .non accolta  
Parere dell'U.O. non accolta in conformità con il parere dell'ufficio.

18. Ditta Bertuglia Crocefissa .Loc.tà via Trapani e Gervasi . Viene chiesto che il lotto di terreno classificato B ed in parte zona F1 venga nuovamente classificato B come nel p.r.g. vigente .  
Parere del progettista . Non accolta l'area risulta interessata da un intervento di sistemazione a verde e arredo urbano di tratti di via Venezia ,via Firenze e via Trapani. Per il quale è stato redatto un progetto preliminare dall'U.T.C.  
Parere dell'U.O .Parzialmente accolta. Dovrà essere verificata la regolarità amministrativa della localizzazione dell'area per attrezzature .

19. Ditta Bertuglia Rosa Lotto di terreno ubicato alle spalle del mulino .il ricorrente chiede il ripristino dell'originaria destinazione urbanistica E1 di previsione D3.  
Parere del progettista parzialmente accolta .  
Parere dell'Ufficio parzialmente accolta in adesione al parere dell'Ufficio Verificare il valore storico del mulino..

20. Ditta Pagoto Pietro. Loc.tà via Palermo. Il ricorrente chiede che il lotto in parte di previsione F4 ( sede viaria) venga per intero reso edificabile.  
Parere del progettista .Non accolta .  
Parere dell'U.O. non accolta . in conformità con il parere del progettista e dell'ufficio.

21 Ditta Milazzo Mario. Loc.tà via Palermo Il ricorrente chiede che il lotto venga reso edificabile in parte di previsione F4 ( sede viaria).  
Parere del progettista .Non accolta .  
Parere dell'U.O. non accolta . in conformità con il parere tecnico e dell'ufficio.

22 Ditta Vultaggio Francesco. Vedi l'osservazione n 4.

23 Ditta Silvestro Giuseppe. Loc.tà via del Garofalo di previsione E1. il ricorrente chiede che venga clasificato C.  
Parere del progettista .Non accolta .  
Parere dell'U.O. non accolta. in conformità con il parere tecnico e dell'ufficio.Parere del progettista .Non accolta .

24. Ditta Coppola Giuseppe Salvatore .Loc.tà via Roma e via Erice. Cambio di destinazione urbanistica del lotto da D3 e C1.  
Parere del progettista .Non accolta .  
Parere dell'U.O. non accolta . in conformità con il parere del progettista e dell'ufficio.

25. Ditta Tagliavia Giuseppe.Loc.tà via Palermo Il ricorrente chiede che il lotto venga reso edificabile in parte di previsione F4 ( sede viaria).  
Parere del progettista .Non accolta .  
Parere dell'U.O. non accolta . in conformità con il parere del progettista e dell'ufficio.

26 Ditta Sansica Vincenzo.via Minaudo.i lotti ricadono in zona B ed in piccola parte in zona E 1 il ricorrente chiede il cambio di destinazione dei lotti da E a B.  
Parere del progettista. Non accolta.  
Parere dell'U.O. non accolta in conformità del parere del progettista ed in relazione al parere dell'ufficio.

27. Ditta Coppola Salvatore.loc.tà Badia Via Roma.lotto di previsione c1 viene chiesto l'inserimento in B .  
Parere del progettista .Non accolta. L'area in cui ricade il lotto non possiede i requisiti prescritti dal D.M. 1444//68.  
Parere dell'U.O. non accolta si concorda quanto relazionato dal progettista ed in relazione al parere dell'Ufficio.

27Bis. Ditta Coppola Salvatore loc.tà Badia Via Roma lotto di previsione c1 viene chiesto l'inserimento in B Parere del progettista .Non accolta. L'area in cui ricade il lotto non possiede i requisiti prescritti dal D.M. 1444//68.

Parere dell'U.O. non accolta si concorda quanto relazionato dal progettista ed in relazione al parere dell'Ufficio

28.Ditta.Bumbalo Melchiorre lo.tà via Gervasi lotto ricade in parte in zona B ed in parte in E1 di previsione

sul quale è stata rilasciata una c.e. e modifica ale N.A. della Zona E.

Parere del progettista . parzialmente Accolta limitatamente al lotto interessato dalla c.e.

Parere dell'ufficio. Parzialmente accolta .

29 Ditta Commerciale Petroli Adragna si rinvia all'osservazione n 5.

30 Maiorana Giuseppe loc.tà Buseto Centro cambio di destinazione urbanistica.scambio delle particelle.

Parere del progettista . non accolta .

Parere dell'U.O. non accolta ed in relazione al parere dell'ufficio.

31 Gervasi Vincenzo .loctà via Roma.ricadente in zona C1,chiede la classificazione in z.t.o B.

Parere del progettista .Non accolta. L'area in cui ricade il lotto non possiede i requisiti prescritti dal D.M. 1444//68.

Parere dell'U.O. non accolta si concorda quanto relazionato dal progettista ed in relazione al parere dell'Ufficio.

32 Ditta Poma Pietro .loc.tà via Spada.il lotto di terreno ricade in zona C1 di previsione viene chiesto l'inserimento in z.t.o. B.

. Parere del progettista .Non accolta. L'area in cui ricade il lotto non possiede i requisiti prescritti dal D.M. 1444//68.

Parere dell'U.O. non accolta si concorda quanto relazionato dal progettista ed in relazione al parere dell'Ufficio.

33. Ditta.Vultaggio Antonio .loc.tà via Spada.il lotto di terreno ricade in zona C1 di previsione viene chiesto l'inserimento in z.t.o..B.

Parere del progettista .Non accolta. L'area in cui ricade il lotto non possiede i requisiti prescritti dal D.M. 1444//68.

Parere dell'U.O. non accolta si concorda quanto relazionato dal progettista ed in relazione al parere dell'Ufficio.

34 Ditta Vultaggio Nicolò Salvatore .loc.tà via Spada.il lotto di terreno ricade in zona C1 di previsione viene chiesto l'inserimento in z.t.o..B.

. Parere del progettista .Non accolta. L'area in cui ricade il lotto non possiede i requisiti prescritti dal D.M. 1444//68.

Parere dell'U.O. non accolta si concorda quanto relazionato dal progettista ed in relazione al parere dell'Ufficio.

Osservazioni ed opposizioni pervenute direttamente in Assessorato.

1 Ditta Ferlito Giuseppa .Loc.tà via pietro Randazzo.Ricade in zona E 1 di previsione . Chiede di avere riconfermata la destinazione a z.t.o. B prevista dal p.r.g. vigente del lotto già parzialmente edificato.

Parere dell'U.O. Accolta . Trattasi di errore di restituzione grafica in quanto situazione consolidata.

2 Ditta D'Ignotti Giuseppe .Loc.tà Buseto Soprano vicolo Costa. Il lotto di terreno ricade in z.t.o. C2di previsione. Viene chiesto il mantenimento della z.t.o. C1 come da p.r.g. vigente.

Parere dell'U.O.

3 Ditta Costa Maria .Loc.tà via pietro Randazzo.Ricade in zona E 1 di previsione . Chiede di avere riconfermata la destinazione a z.t.o. C1 prevista dal p.r.g. vigente del lotto già parzialmente edificato.

Parere dell'U.O. Accolta . Trattasi di errore di restituzione grafica in quanto situazione consolidata.

In merito alle osservazioni giunte direttamente a questo Dipartimento anche fuori termine, si ritiene che le stesse fermo restando le valutazioni di carattere generale espresse con il presente parere, debbano essere oggetto di esame da parte del C.C. in sede di controdeduzione nei termini dell'art.4, comma 6, l.r. 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 del progetto di piano come da valutazioni sopra riportate.

...Omissis...

DISCIPLINA URBANISTICA - NORME DI ATTUAZIONE - PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE			
zona omogenea	sottozona	definizione	destinazioni commerciali ammesse
B		aree edificate ubicate lungo le arterie maggiormente urbanizzate e centrali	tutte
C	C1	aree urbanizzate limitrofe alle strade provinciali e comunali	tutte
	C2		tutte
	C3	fasce di terreno in l.tà Colli	non previste a.c.
	C4	edilizia pubblica ed economica	non previste a.c.
	C5		non previste a.c.
D	D1	attività artigianali-industriali	non previste a.c.
	D2	attività commerciali	ingrosso e dettaglio
	D3	attività produttive esistenti	conferma delle esistenti
E	E1	Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola	non previste a.c.
	E2-E3-E4-E5	Boschi privati, ecc.	

**VISTO** la nota prot. n. 27 del 14/04/05 con la quale l'U.O. 3.3/D.R.U. ha integrato la proposta di parere n. 04 dell'01/03/05, comunicando la decisione sull'osservazione presentata dalla Ditta D'Ignotti Giuseppe non riportata in precedenza, che di seguito si trascrive:

<<...Omissis...

Parere dell'U.O.:

Accolta. Trattasi di errore di restituzione grafica in quanto situazione consolidata.>>;

**VISTO** il voto n. 466 del 27/07/05, reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica sulla scorta degli atti ed elaborati trasmessi dall'U.O. 3.2/DRU in allegato alla proposta sopra citata, che di seguito

parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...>

**VISTA** la nota prot. n° 17 del 02/03/2005 con la quale l'U.O. 3.3 del Servizio 3° del D.R.U., ha trasmesso il parere n. 04 del 01/03/05 reso ai sensi dell'art. 68 u. c. della L.R. n. 10/99, sul P.R.G. segnato in oggetto;

**VISTA** la nota prot. n. 27 del 14/04/2005 con la quale l'U.O. 3.3 del Servizio 3° del D.R.U., ha integrato il parere n. 04 del 01/03/05, comunicando la decisione su un'osservazione non riportata in precedenza;

**VISTI** gli atti ed elaborati del piano in oggetto, allegati al suddetto parere;

**SENTITI** i relatori che hanno illustrato la proposta di parere favorevole dell'Ufficio;

**VALUTATA** l'impostazione complessiva del P.R.G. in esame, il Consiglio ritiene di condividere la proposta dell'Ufficio, che è parte integrante del presente voto, con l'introduzione delle seguenti prescrizioni:

Aspetti di carattere paesistico ambientale:

- Come già rilevato nel parere dell'Ufficio n.04/05, le aree individuate dalla Comunità Europea nella rete Natura 2000 (aree S.I.C. e Z.P.S.) ricadenti nel territorio comunale di Buseto Palizzolo, sono quelle riportate nella cartografia I.G.M. a scala 1:25.000 - S.I.C. "Complesso M. Bosco e Scorage" I.T.A. 010008 (servizio GIS – WEB), consultabile sul sito dell' Assessorato (A.R.T.A.).

Per dette aree, da stralciare in questa sede, è prescritta l'assoluta inedificabilità nelle more dello studio di valutazione d'incidenza nel rispetto del D.P.R. 357/97, e ss.mm.ii. e della conseguente disciplina urbanistica da effettuarsi nelle forme di legge;

Zonizzazione:

- Le zone "B" dovranno essere verificate alla luce delle condizioni prescritte dall'art. 2 del D. Interministeriale. n. 1444 del 02/04/1968. In assenza di tale verifica da effettuarsi in sede di controdeduzioni dette zone saranno riclassificate come zone "C1";

- Per quanto riguarda le zone "C1" e "C2" di *Buseto Centro* e delle frazioni di *Buseto Inferiore*, *Battaglia*, e *Bruca*, condivise nel parere dell'Ufficio, si ritiene che possa applicarsi l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,80 così come proposto dal piano, in ragione delle motivazioni riportate nella "RELAZIONE GENERALE".

Atteso che il piano in esame si configura come una sostanziale riconferma dell'attuale P.R.G., e considerata la capacità insediativa ancora disponibile, le zone "C1" ora proposte sono disattese ad eccezione di quelle coincidenti con i perimetri delle zone "C1" e "C2" assentite con il D.A. n. 333/84 di approvazione dell'attuale P.R.G.. Le aree interessate dalle zone "C1" disattese sono classificate zone di verde agricolo "E1".

Aspetti geologici:

1. Le aree indicate nella carta di pericolosità geologica come "zone ad alta sensibilità al rischio geologico" o definite come a rischio medio (R2) dal P.A.I., dovranno essere escluse da qualsiasi insediamento urbanistico di tipo edificatorio salvo che per costruzioni di tipo rurale ad una sola elevazione fuori terra connesse con la costruzione del fondo agricolo;

2. Le aree ricadenti su coltri detritiche, dovranno essere escluse da qualsiasi insediamento urbanistico e potranno realizzarsi, solamente, fabbricati di modesta entità, come prescritto al superiore punto 1;

3. Le aree interessate da faglie potenzialmente sismogenetiche dovranno essere escluse da ogni insediamento urbanistico per una fascia continua di larghezza complessiva non inferiore a 40 metri (mt. 20+mt. 20 a cavallo della faglia);

4. Qualsiasi intervento deve arretrarsi di almeno 10 metri dal ciglio delle scarpate o dalle fasce di terreno in cui siano presenti brusche rotture di pendenza.

Si ricorda infine che deve essere verificata la compatibilità delle previste destinazioni d'uso con le aree perimetrate nella carta di pericolosità del Piano Studio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) come dall'art. 7 delle norme generali della Relazione Generale, e che per le aree a pericolosità idrologico-idraulica qualsiasi intervento dovrà essere corredato da un adeguato studio idrologico-idraulico che dimostri la compatibilità tra l'intervento e il livello di pericolosità esistente (art. 11 – Capo II della Relazione Generale).

Per quanto sopra il Consiglio esprime PARERE

Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Buseto Palizzolo con annessi Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive, adottati con la deliberazione commissariale n.01 del 03/12/03, in conformità al parere dell'Ufficio n. 04 del 01/03/2005 salvo quanto considerato nel presente voto.>>

**VISTA** la nota dirigenziale, prot. n. 60834 del 10/10/05, con la quale il Comune di Buseto Palizzolo è stato invitato a formulare, ai sensi del 6° comma dell'art. 4 della L.R. n. 71 del 27 dicembre 1978,

controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al, condiviso, voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 466 del 27/07/05;

**VISTA** la nota prot. n. 10527 del 16/11/05, pervenuta ed acquisita in pari data al protocollo di questo Assessorato con il n. 69309, con la quale il Sindaco del Comune di Buseto Palizzolo ha trasmesso la delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 15/11/05, di controdeduzioni alle determinazioni Assessoriali di cui al voto C.R.U. n. 466 del 27/07/05;

**VISTA** la nota prot. n. 89 del 16/01/06 con la quale l'Unità Operativa 3.3/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio regionale dell'Urbanistica la proposta di parere n. 26 del 12/01/06 resa, in merito alle controdeduzioni Comunali al voto C.R.U. n. 466/05, ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<....Omissis....

#### **ZONE A**

Nel voto del C.R.U. viene prescritta l'individuazione dei nuclei storici, secondo le indicazioni fornite dal P.T.P. Ambito 1, i quali vengono riclassificati zone A1 puntuali.

A riguardo il Comune evidenzia:

a) la mancanza del vincolo della legge n. 1497/39 sul territorio comunale nonché della zona A nel precedente p.r.g.;

b) l'adozione del P.R.G. risulta antecedente alla pubblicazione del P.T.P. ancora in via di definizione amministrativa ed avverso il quale il comune ha presentato opposizione con atto deliberativo c.c. n. 58 del 29/11/2004;

c) il consiglio comunale con la succitata delibera ha condiviso esclusivamente la scelta di sottoporre a tutela i Bagli presenti nel territorio comunale come già individuati nello strumento urbanistico in esame.

#### **Parere dell'U.O.3.3**

Si condividono le controdeduzioni comunali relativamente al punto a).

Relativamente ai punti b) e c), si condividono le controdeduzioni comunali nelle more della definizione amministrativa del P.T.P..

#### **Zone B**

Con il voto citato questo Dipartimento ha prescritto la verifica ai sensi del D.l. 1444/68 delle zone B e l'eventuale riclassificazione "C1" delle stesse nonché il ridimensionamento delle aree in funzione delle prescrizioni relative alle zone A1 e dei centri rurali.

Il Comune, in merito, ritiene di dover confermare l'impostazione progettuale del p.r.g. affermando che le richieste verifiche sono già state effettuate in sede di redazione del piano.

#### **Parere dell'U.O. 3.3**

Si ritiene di poter condividere la controdeduzione proposta dal Comune essendo stata dichiarata con D.C.C. n. 67/2005 la conformità alla richiesta di verifica al D.l. 1444/68, art. 2, in sede di redazione del piano e per le considerazioni espresse da questa U.O. nel superiore punto (Zone A).

#### **Zone C**

Il Comune condivide le determinazioni di questo Dipartimento relativamente alle zone C2, C3, C4 e C5.

Per quanto riguarda invece le zone C1, ritiene di dover confermare l'impostazione progettuale del p.r.g. revisionato di tutte le frazioni indicate nella relazione generale.

#### **Parere dell'U.O. 3.3**

Considerato che quanto prescritto da questo Dipartimento discende dall'oggettivo sovradimensionamento del p.r.g., si ritiene di dover confermare il parere espresso ad eccezione della estensione dell'indice fondiario di 0.80 mc/mq a tutte le zone C1 condivise come richiesto nella delibera di controdeduzioni.

Inoltre si condividono zone C1 di nuova previsione che si riferiscono a piccoli interventi di completamento di aree già edificate all'interno delle frazioni sopra dette, in modo da non alterare il voto del C.R.U. Relativamente al dimensionamento del nuovo p.r.g..

Queste ultime zone di completamento dovranno essere individuate in sede di adeguamento del decreto di approvazione.

#### **Osservazioni ed opposizioni**

-Opposizione n. 1. Ditta Ancona Paolo.

Si chiede che venga mantenuta la destinazione del fondo rustico classifica C4 (area PEEP soggetta a prescrizioni esecutive) e C1 mantengano la destinazione originaria.

Il Comune controdeduce confermando la scelta di piano relativamente alla localizzazione delle aree PEEP, a sua volta confermata con il voto C.R.U. in questione.

#### **Parere dell'U.O. 3.3**

Si condivide il parere espresso dall'amministrazione comunale.

-Osservazione n. 18. Ditta Bertuglia Crocefissa.

Viene chiesto che il lotto di terreno classificato B ed in parte zona F1 venga nuovamente classificato B come nel P.R.G. vigente.

Il Comune controdeduce accogliendo l'osservazione trattandosi d'intervento già eseguito all'interno della sede stradale (via Trapani).

Parere dell'U.O. 3 3

Si condivide il parere dell'amministrazione comunale.>>;

**VISTO** il voto n. 506 del 18/01/06 con il quale il Consiglio Regionale dell'Urbanistica, considerato che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere la proposta di parere dell'Ufficio, che è parte integrante del suddetto voto, ha espresso il parere "Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale del comune di Buseto Palizzolo, con annessi Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, adottati con la deliberazione commissariale n. 01 del 03/12/2003, con l'introduzione delle prescrizioni discendenti dal voto di questo Consiglio n. 466 del 27/07/05, salvo quanto considerato con il presente parere a seguito delle controdeduzioni comunali formulate con la deliberazione consiliare n. 67 del 15/11/2005."

**RITENUTO** di poter condividere i pareri del Consiglio Regionale dell'Urbanistica resi con i voti n. 466 del 27/07/05 e n. 506 del 18/01/06;

**RILEVATA** la regolarità della procedura seguita;

**DECRETA**

**ART. 1)** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978 ed in conformità ai pareri del Consiglio Regionale dell'Urbanistica resi con i voti n. 466 del 27/07/05 e n. 506 del 18/01/06 nonché alle raccomandazioni dettate nella nota dell'Ufficio del Genio Civile di Trapani in premessa citata, è approvato il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio del Comune di Buseto Palizzolo, adottato con deliberazione Commissariale n. 1 del 03/12/03.

**ART. 2)** Le osservazioni ed opposizioni presentate avverso allo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nei pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n. 466 del 27/07/05 e n. 506 del 18/01/06;

**ART. 3)** Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

1. Proposta di Parere n. 4 dell'01/03/05 resa dall'U.O. 3.3/D.R.U. di questo Assessorato;
  2. Nota, prot. n. 27 del 14/04/05, di integrazione della proposta di parere n. 4/05;
  3. Parere del Consiglio Reg.le dell'Urbanistica reso con il Voto n. 466 del 27/07/05;
  4. Proposta di Parere n. 26 del 12/01/06 resa dall'U.O. 3.3/D.R.U. di questo Assessorato;
  5. Parere del Consiglio Reg.le dell'Urbanistica reso con il Voto n. 506 del 18/01/06;
  6. Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 03/12/03;
  7. Delibera G.C. n. 67 del 15/11/05;  
Elaborati P.R.G.:
  8. Tav.1 Relazione Generale;
  9. Tav.1 bis Relazione generale;
  10. Tav.2 Norme di Attuazione;
  11. Tav.2 bis Norme di attuazione;
  12. Tav.4 Sicilia schema regionale scala 1:500.000;
  13. Tav.5 Rapporti con i criteri di più diretto intervento scala 1:1.100.000;
  14. Tav.6 Stato di fatto scala 1:10.000;
  15. Tav.7 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:10.000;
  16. Tav.8 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  17. Tav.9 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  18. Tav.10 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  19. Tav.11 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  20. Tav.12 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  21. Tav.13 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  22. Tav.14 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  23. Tav.15 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  24. Tav.16 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  25. Tav.17 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  26. Tav.18 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  27. Tav.19 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  28. Tav.20 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  29. Tav.21 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  30. Tav.22 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  31. Tav.23 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  32. Tav.24 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  33. Tav.25 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  34. Tav.26 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  35. Tav.27 Zonizzazione del territorio comunale scala 1:2.000;
  36. Regolamento Edilizio;
- Prescrizioni Esecutive:

- 37. Tav. 1a Relazione generale illustrativa;
- 38. Tav. 2a Norme Tecniche di attuazione;
- 39. Tav. 3a Aerofotogrammetria -P.R.G. -stralcio catastale, piano parcellare d'esproprio;
- 40. Tav. 4a Zonizzazione;
- 41. Tav. 5a Planimetria generale allineamenti;
- 42. Tav. 6a Profili regolatori – piano quotato – superfici;
- 43. Tav. 7a Progetto di massima, rete fognante e acque bianche;
- 44. Tav. 8a Progetto di massima rete idrica;
- 45. Tav. 9a Progetto di massima rete elettrica e di illuminazione pubblica;
- 46. Tav. 10a Progetto di massima rete telefonica;
- 47. Tav. 11a Progetto di massima rete gas;
- 48. Tav. 12a Arredo Urbano;
- 49. Tav. 13a1 Particolari costruttivi;
- 50. Tav. 13a2 Particolari costruttivi e alberature;  
Studio Agroforestale:
- 51. Relazione;
- 52. Relazione aggiuntiva;
- 53. Tav. 1 Carta morfologica;
- 54. Tav. 2 Carta delle infrastrutture;
- 55. Tav. 3 Carta della utilizzazione reale del suolo;
- 56. Tav. 4bis Carta dei vincoli;
- 57. Tav. 4ter Carta dei vincoli;
- 58. Tav. 5 Carta dei percorsi e delle emergenze etno-antropologiche;
- 59. Tav. 6 Carta delle aree di espansione;
- 60. Tav. 7 Unità di paesaggio;
- 61. Tav. 7.1 Carta clivometrica;
- 62. Tav. 7.2 Carta faunistica;
- 63. Tav. 7.3 carta della copertura boschiva;
- 64. Tav. 7.4 Carta dei vincoli;
- 65. Tav. 7.5 Carta della pedologia di base;
- 66. Tav. 7.6 Carta del reticolo idrografico;
- 67. Tav. 7.7 Carta dell'uso del suolo;  
Studio Geologico P.R.G.:
- 68. Relazione;
- 69. Tav. A Carta geologica generale;
- 70. Tav. B Carta geologica generale;
- 71. Tav. C Carta geologica generale;
- 72. Tav. Profili geologici;
- 73. Tav. A Carta geomorfologica;
- 74. Tav. B Carta geomorfologica;
- 75. Tav. C Carta geomorfologica;
- 76. Tav. A Carta idrogeologica;
- 77. Tav. B Carta idrogeologica;
- 78. Tav. C Carta idrogeologica;
- 79. Tav. A Carta litotecnica;
- 80. Tav. B Carta litotecnica;
- 81. Tav. C Carta litotecnica;
- 82. Tav. A Carta della pericolosità geologica;
- 83. Tav. B Carta della pericolosità geologica;
- 84. Tav. C Carta della pericolosità geologica;
- 85. Tav. A Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale;
- 86. Tav. B Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale;
- 87. Tav. C Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale;  
Studio Geologico Prescrizioni Esecutive:
- 88. Relazione geologico-tecnica e cartografie varie (in unico elaborato);
- 89. Prospezioni geofisiche – Profili sismici a rifrazione;
- 90. Prospezioni geofisiche – Sondaggi elettrici verticali;

**ART.4)** Il Comune di Buseto Palizzolo dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento e dovrà curare che in breve tempo vengano apportate dal Progettista le modifiche e le correzioni agli elaborati di Piano che discendono dal presente decreto, affinché per gli Uffici e per l'utenza risulti un testo definitivo e completo.

**ART.5)** Ai sensi dell'art. 13, comma III del D.P.R. 327/01 e successive modifiche, i decreti di espropriazione relativi alle aree destinate dalle Prescrizioni esecutive all'espropriazione di pubblica utilità, possono essere emanati entro il termine di cinque anni dalla data di efficacia dello strumento

urbanistico approvato con il presente decreto, fatta salva la proroga fino a due anni che potrà essere disposta ai sensi del comma V del citato art. 13.

**ART.6)** Il Comune di Buseto Palizzolo dovrà acquisire la valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii., relativa alle aree dei "Siti di Importanza Comunitaria" entro il termine di 120 giorni dalla notifica del presente D.Dir.; nelle more di tale adempimento per le suddette aree è prevista la inedificabilità assoluta ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. c) della L.R. 1150/42.

**ART.7)** Lo strumento urbanistico approvato dovrà essere depositato, unitamente ai relativi allegati, a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.

**ART.8)** Ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 15-3-08

II DIRIGENTE GENERALE  
(Arch. Giuseppe Libassi)

Il Dirigente del Servizio  
(Dott. G. Palesano)

Il Dirigente dell'U.O.  
(Dott.ssa R. Giordano)

Il Funzionario Direttivo  
(Gemma Pizzolungo)