

REPUBBLICA ITALIANA



**Regione Siciliana**  
**Assessorato Territorio ed Ambiente**  
**DIPARTIMENTO dell' URBANISTICA**

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE	
ALLEGATO N. 3	AL D.D.G.
001276	14 DIC. 2009
REGIONE SICILIANA ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA	

**Servizio 3**

Affari Urbanistici delle Province: Palermo, Trapani ed Agrigento

**Unità Operativa 3.2**

Affari urbanistici della Provincia di Palermo

**Proposta di parere n° 09 del 26 ottobre 2009**

(art. 68 l.r. 10/99)

**Comune di Mezzojuso**Piano Regolatore Generale  
e Regolamento Edilizio

Proposta di parere n° 02 del 10/02/2009

Voto CRU n°168 del 29/07/2009

**Controdeduzioni**

Istanza prot. 10343 del 10/09/2009 pervenuta all'ARTA il 14/09/2009 prot. 68761

Il Decreto D.G. n° 284 del 10 aprile 2008, relativo ai procedimenti amministrativi del Dipartimento Urbanistica, stabilisce che il termine di legge previsto per l'esame ed il relativo provvedimento finale a seguito di formulazione di controdeduzioni da parte del comune interessato è di 120 gg.

(art. 4, comma 4, l.r. 71/78, art. 6, comma 1, l.r. 9/93 e art. 58, comma 1, lett. a), l.r. 71/78)

Con foglio n° 10343/AT 1718 del 10/09/2009, il Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica del comune di Mezzojuso ha trasmesso a questo Assessorato la delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 07/09/2009, con la quale sono state adottate le controdeduzioni al Voto CRU n° 168/09 del 29/07/2009, ai sensi dell'art. 4 della l.r. 71/78, unitamente agli allegati che costituiscono parte integrante della delibera.

Con la delibera citata il Consiglio Comunale fa propria la proposta di deliberazione redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica, nella quale propone di approvare le controdeduzioni espresse e contenute nella relazione redatta dai tecnici progettisti del PRG, la stessa viene articolata in

- A) Controdeduzioni ai sensi dell'art. 4 l.r. 71/78, al parere del CRU n° 168 del 29/07/2009, ed alla richiamata proposta DRU n° 02/09 dell'11/08/2009;
- B) Relazione di adeguamento al DPRS 11 luglio 2000.

Per chiarezza si segue l'ordine del progettista nella relazione

- In relazione alle prescrizioni formulate con voto CRU n° 168/09 attinente agli aspetti di natura geologica "aree da vincolare", si prende atto di quanto controdedotto dal C.C. che fa proprie le prescrizioni.
- Per quanto concerne il ridimensionamento della zona C2 ad est dell'abitato, e la nuova viabilità posta a suo margine così come formulato dal CRU con Voto n° 168/09, il C.C. controdeduce riconfermando l'originaria estensione, asserendo che l'indice di edificabilità è

stato ridotto rispetto a quello dell'originaria zona C3 oltre che all'interno della stessa sono state individuate due zone B1.

La controdeduzione si ritiene condivisibile, rimandando ogni eventuale decisione a codesto Consesso.

- Relativamente alla valutazione d'incidenza, alla mancata visualizzazione delle zone SIC e ZPS, il Consiglio Comunale curerà la trasposizione di detti studi nella stesura definitiva del P.R.G., quest'ufficio ne prende atto.

- Per quanto concerne la zona CD, quest'ufficio precisava che *"...la stessa non era stata riscontrata negli elaborati di piano..."*.

Con la controdeduzione formulata dal Consiglio Comunale è stato precisato che nella rielaborazione definitiva le zone "CD" sono state ricondotte nell'ambito delle zone "D1".

Alla luce di ciò quest'ufficio prende atto di quanto controdedotto;

- Si ritiene condivisibile quanto controdedotto dal Consiglio Comunale, relativamente alla Zona "F7 – Centro Sociale e Assistenziale", considerato che le motivazioni formulate dallo stesso, appaiono congrue anche rispetto alla richiesta di cui al parere n° 02/09.
- Con la controdeduzione formulata dal Consiglio Comunale, relativamente alla zona "A2" viene ulteriormente ribadita *"...la necessità di trovare strumenti attuativi più agili e meno vincolanti del PPA..."*

Tale richiesta non può trovare accoglimento in quanto andrebbe a sovvertire quanto regolamentato con specifica legislazione inerente la qualificazione del patrimonio storico e il recupero edilizio del tessuto antico; di conseguenza si ribadisce quanto espresso nel parere DRU n° 02/09 inerente la Z.T.O. "A2"

- La controdeduzione relativa alla z.t.o. "B1" è da ritenere accoglibile in quanto da una verifica effettuata, l'area in questione soddisfa i requisiti minimi inderogabili di cui al D.M. 1444/68.;
- Con riferimento alla controdeduzione relativa alla disciplina edificatoria delle z.t.o. "C2", si tiene a precisare che le modalità di attuazione delle predette zone si concretizzano con la formazione di piani particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Potrà essere consentito il rilascio di singole concessioni nel caso di lotti immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione, a condizione che venga realizzata una sola unità edilizia e che vengano monetizzate gli oneri di urbanizzazione. Tale condizione dovrà essere preventivamente accertata dall'U.T.C.
- L'Amministrazione Comunale in fase di controdeduzione assicura che l'elaborazione delle P.E. saranno trasmesse unitamente alla visualizzazione delle Prescrizioni definitive;
- Relativamente alla z.t.o. "CS", il Consiglio Comunale propone quanto suggerito per le z.t.o. "C2", *"...di affidare la limitazione dell'estensione minima alla discrezione dell'U.T.C., che potrà operare temperando l'interesse particolare a quello generale"*.

Tale principio non è condivisibile in quanto, in coerenza con quanto esposto in precedenza, riguardo alla disciplina urbanistica delle z.t.o. "C", nelle stesse l'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani di lottizzazione redatti in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico adottato. Resta inteso che la superficie minima d'intervento rimane confermata a mq.5.000.

- Relativamente alle z.t.o. "D1" e alle disposizioni relative alla Programmazione Commerciale (DPRS 11/07/2000), si prende atto di quanto chiarito con la controdeduzione;
- Per quanto riguarda la z.t.o. "D2" non si condivide la controdeduzione, in quanto non sufficientemente motivata, rispetto a quanto evidenziato nel parere n°02/09, oltre alla mancata definizione delle caratteristiche e dei parametri di intervento della z.t.o. "D2". Pertanto, nel riconfermare quanto precedentemente detto, la suddetta zona viene classificata Verde Agricolo con i parametri della z.t.o. "E1".
- Relativamente alle zone E3", la controdeduzione può trovare accoglimento soltanto per quanto riguarda la dizione della z.t.o. "E3" in "C3" nel rispetto dell'indice di edificabilità

- 0,10 mc/mq, per quelle aree interessate da processi edificatori già avviati ed approvati, al fine di salvaguardare i diritti maturati con il precedente piano.
- Relativamente all'ultimo punto delle controdeduzioni, cioè la non condivisione della prescrizione del lotto minimo di 10.000 mq. per le aree agricole riferite agli artt. 41, 42 e 43 delle N.T.A., occorre precisare che la prescrizione riguardava solo i complessi ricettivi all'area aperta, da ciò ne consegue che il prescritto lotto minimo di 10.000 mq., da inserire nell'art. 43 delle N.T.A., è riferito a tale tipologia, così come sancito dall'allegato A dalla l.r. n.14/82.

Relativamente alle osservazioni ed opposizioni presentate avverso il piano in esame, le stesse vengono decise in conformità al parere n° 02/09 nonché al Voto CRU n° 168/09; per quelle che si pongono in contrasto con il presente parere prevalgono le considerazioni e i principi sovraesposti.

Per le osservazioni sotto elencate, ricadenti nella ex Z.T.O. E3 e non accolte in sede di 1° esame, in quanto rientranti in ambiti soggetti a prescrizioni, vengono decise a seguito delle controdeduzioni comunali:

<i>N</i>	<i>Ditta</i>	<i>Oggetto Opp./Oss.</i>	<i>Parere progettista</i>	<i>Parere dell'Ufficio</i>
1	Sagri Francesca ex oss. N°11	<b>Zona E3</b> richiesta di DF da 0,10 mc/mq a 0,15 mc/mq.	<b>Non Accolta</b> La densità adottata è conforme ai nuovi indirizzi di salvaguardia del paesaggio agrario limitando al minimo gli interventi edilizi.	<b>Non Accolta,</b> in conformità a quanto espresso dal progettista.
2	I Professionis ti del Comune di Mezzojuso ex oss. N°18	<b>4) z.t.o. E3 (in parte ex zona C3).</b> Riconsiderare l'indice di edificabilità 0,10 mc/mq. In quanto aree in parte edificate e/o con progettualità corrente con indice di edificabilità 0,15 mc/mq., lotto min. 2.000 mq., in ambiti di lottizzazione nei limiti di 10.000 mq. (variante Silvia) Si richiede di consentire l'edificazione avulse dal lotto minimo con lottizzazioni per ambiti inferiori a 10.000 mq. Estensione della zona "E3" in tutte le aree a ridosso dell'asse viario Nocilla Piano del Medico, fino a lambire la zona di pre riserva.	<b>4) z.t.o. E3</b> I temi trattati sono stati affrontati in altre osservazioni prese in considerazione (vedi 5, 6, 12, 17, 33, 34), ed integrati così come da note in calce.	<b>4) Parzialmente accolta</b> (z.t.o. "E3"), per le aree interessate da processi edificatori già avviati ed approvati, al fine di salvaguardare i diritti maturati con il precedente piano. Per le rimanenti aree l'indice di edificabilità fondiaria sarà di mc/mq. 0,10.
3	Verderosa Ferdinando ex oss. N°30	Richiesta di modificare e riconsiderare i parametri urbanistici della zona E3 ed estensione della stessa.	<b>Parzialmente accolta</b> Si propone l'estensione della zona "E3" all'intero lotto in questione, la deroga al lotto minimo, il mantenimento della densità a 0,10, per il resto vale quanto precisato alle successive oss. ni 33 e 34.	<b>Non Accolta,</b> in conformità a quanto espresso da questo Servizio per le ex z.t.o. E3 sopra riportata, fatti salvi quegli atti concessori rilasciti prima dell'adozione del P.R.G.
4	Arch. Cesare Di Grigoli ex oss. N°33	Richiesta di modificare e riconsiderare i parametri urbanistici della zona E3 ed estensione della stessa.	<b>Parzialmente accolta</b> Si propone nell'ambito della destinazione a zona E3 del lotto in questione, la deroga al lotto minimo, il mantenimento della densità 0,10; vale inoltre quanto precisato alla successiva	<b>Non Accolta,</b> in conformità a quanto espresso da questo Servizio per le ex z.t.o. E3 sopra riportata, fatti salvi quegli atti concessori rilasciti prima dell'adozione del



			osservazione 34.	P.R.G.
5	<b>La Gattuta Maria</b> <b>ex oss. N°34</b>	Richiesta di modificare e riconsiderare i parametri urbanistici della zona E3.	<b>Parzialmente accolta</b> Si fanno salvi i diritti acquisiti in forza di lottizzazioni convenzionate o concessioni rilasciate alla data della deliberazione di adozione del Piano; per il retso vale quanto proposto per le precedenti osservazioni nn. 33, 30, 20.	<b>Non Accolta</b> , in conformità a quanto espresso da questo Servizio per le ex z.t.o. E3 sopra riportata, fermo restando i diritti acquisiti maturati prima della adozione del Piano in esame.

Le sottoelencate osservazioni risultano ancora non esaminabili in quanto in fase di controdeduzioni il Consiglio Comunale non si è espresso sulle stesse.

N .	Ditta	Oggetto Opp./Oss.	Parere progettista	Parere dell'Ufficio	Destinaz. PRG
6	<b>Tantillo Giuseppe</b> <b>ex oss. N°13</b>	<b>Osservazione non allegata</b>	<b>Non accolta</b> L'area è vincolata in conseguenza dell'aggiornamento del Piano Straordinario dell'Assetto Idrogeologico che impone il vincolo.	<b>Non esaminabile</b> in quanto l'osservazione anche se visualizzata non è stata trasmessa a questo Assessorato. Pertanto l'U.T.C. In fase di controdeduzioni dovrà produrne copia conforme.	Zona vincolata, sottoposta al Piano Straordinario per l'assetto Idrogeologico.
7	<b>Bonomo Nicolò</b> <b>ex oss. N°20</b>	<b>Osservazione non allegata</b>	<b>Accolta</b> Lo strumento attuativo del preesistente piano è stato reso esecutivo con la stipula della convenzione	<b>Non esaminabile</b> in quanto l'osservazione anche se visualizzata non è stata trasmessa a questo Assessorato. Pertanto l'U.T.C. in fase di controdeduzioni dovrà produrne copia conforme.	

Con lettera raccomandata del 14/10/2009, è pervenuta a questo Assessorato un'osservazione, a firma di Bisulca Nicolò, Salvatore, Giuseppe, Elena Rita.

Dalla lettura della stessa si evince che ...con nota Prot. 10017 del 03/09/2009 indirizzata al C.C.... gli istanti chiedevano ...di voler controdedurre nell'ambito delle controdeduzioni che il comune si apprestava ad adottare avverso la decisione assunta dal CRU medesimo ed inerente la zonizzazione cimiteriale.

Considerato che l'Organo Consiliare non ha tenuto in considerazione tale richiesta e conseguentemente non ha formulato ulteriori controdeduzioni, in ossequio a quanto previsto dal comma 5, art. 3, l.r. 71/78, la stessa pertanto non può formare oggetto di valutazioni da parte di questa Unità Operativa 3.2.

Per quanto sopra detto

si ritiene che il Piano Regolatore Generale del Comune di Mezzojuso, con annesso Regolamento Edilizio, sia meritevole di approvazione con le prescrizioni e raccomandazioni sopra riportate.

Dirigente U.O.3.2  
Arch. Nunzia Caravello

Funzionario Direttivo  
Geom. Isidoro Maltese

Il Dirigente del Servizio III°  
Arch. Giovanni Ciotta