



Regione Siciliana
Assessorato Territorio ed Ambiente
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA

OGGETTO: SAN CIPIRRELLO (PA) - Piano Regolatore Generale Prescrizioni
Esecutive e Regolamento Edilizio

Adunanza del 08/11/2006

voto n° 590

IL CONSIGLIO

VISTA la nota prot. n° 23 del 09/05/2006 con la quale l'U.O. 3.2 del Servizio 3° del D.R.U., ha trasmesso il parere n° 08 del 04/05/06 reso ai sensi dell'art.68 u. c. della L.R. n. 10/99, sul P.R.G. segnato in oggetto;

SENTITI gli amministratori del Comune di San Cipirrello;

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

SENTITI i relatori che hanno illustrato la proposta di parere dell'Ufficio, che è parte integrante del presente voto;

VALUTATA l'impostazione complessiva del P.R.G. in esame e gli aspetti contenuti nella proposta dell'Ufficio, il Consiglio ritiene che, alla luce delle esigenze e delle aspettative manifestate dall'Amministrazione Comunale in sede di audizione, vi siano le condizioni perché il piano possa essere esitato con avviso diverso rispetto a quello a cui è pervenuto l'Ufficio nelle sue conclusioni. Benché siano plausibili, ed in questa sede si fanno propri i rilievi con i quali l'Ufficio ha onerato il Comune di aggiornare il piano al regime vincolistico discendente dalle norme vigenti in materia, si ritiene che sulla base di valutazioni positive espresse dallo stesso Ufficio su buona parte delle previsioni progettuali di zonizzazione, il piano possa essere esitato con l'introduzione di prescrizioni che di seguito si riportano formulate nel rispetto di quanto statuito dall'art. 3 della legge 1150/1942 e ss.mm.ii.:

Aspetti di carattere paesistico ambientale:

Negli elaborati di piano dovrà essere riportata la corretta perimetrazione del Parco Archeologico di Monte Jato e dovranno essere evidenziate come aree d'interesse archeologico i seguenti siti: Piano Peraino, Prestigiacomino e c/da Mariano.

Dovranno inoltre essere individuati i siti SIC e ZPS secondo le indicazioni riportate nel parere dell'ufficio.

9

Zonizzazione

- Zona A

Il P.R.G. di un Comune che trae origine dal borgo di fondazione feudale risalente al XVIII secolo, non può prescindere dall'individuare come Z.T.O. "A" l'impianto urbanistico che lo caratterizza e nel quale sono presenti valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente.

Pertanto nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 70/76 e dell'art. 55 della L.R. 71/78, si ritiene necessario prescrivere l'individuazione del centro storico da classificare come Z.T.O. "A" sulla base delle puntuali indicazioni contenute nel parere dell'Ufficio.

La zona A dovrà essere sottoposta a pianificazione esecutiva. Nelle more di definizione ed approvazione della pianificazione attuativa, l'attività edilizia improntata al risanamento, alla conservazione e valorizzazione dei caratteri spaziali, architettonici e tipologici esistenti, sarà consentita per gli interventi previsti alle lettere a), b), c), dell'art. 20 della L.R. 71/78.

Considerato che la scheda IPCE/C SU assunta come riferimento per l'individuazione del centro storico di San Cipirrello lo ha classificato di 3° grado, rientrante quindi fra quelli per i quali è preminente il carattere evolutivo e trasformativo, si ritiene di poter consentire, nelle more della pianificazione attuativa, le ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 20 della L.R. 71/78 con le seguenti condizioni:

- siano fatti salvi il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, delle porte d'ingresso, delle aperture;
- siano escluse le totali demolizioni e le relative sostituzioni.

Tutti gli interventi nel Centro Storico dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.. Nell'ambito della zona "A" così come individuata, dovranno essere altresì evidenziate le numerose cappelle votive esistenti per le quali se ne dovrà provvedere il recupero.

Come peraltro evidenziato nel parere dell'Ufficio, il Comune potrà avvalersi delle modalità indicate nella circolare A.R.T.A. n. 3/2000 – D.U.R. predisponendo a tal fine apposita variante urbanistica,

- Zona B

Per la zona B articolata in quattro sottozone: "B1", "B2", "B3", "B4", si condividono le considerazioni e prescrizioni riportate nel parere dell'Ufficio.

Pertanto alle condizioni espresse nel parere dell'Ufficio, si condivide la zona "B1" nella parte non compresa nella perimetrazione del centro storico alla luce delle superiori considerazioni. Si condividono altresì le zone "B2" e "B4";

- Zona C

Per la zona C articolata in cinque sottozone: "C0", "C1", "C2", "C3", "C4", si condividono le prescrizioni riportate nel parere dell'Ufficio alla luce delle considerazioni espresse sul dimensionamento del piano.

Pertanto alle condizioni espresse nel parere dell'Ufficio, si condivide la zona "C1" e la zona "C4".

- Zona D

Per la zona D articolata in tre sottozone: "D1", "D2", "D3", si condividono le considerazioni e prescrizioni riportate nel parere dell'Ufficio.

Pertanto alle condizioni espresse nel parere dell'Ufficio, si condivide la zona "D1" e la zona "D2".

- Zona E

La zona E articolata in tre sottozone: "E1", "E2", "E3", si condivide alla luce delle considerazioni e prescrizioni riportate nel parere dell'Ufficio. Tuttavia per la sottozona "E1", si ritiene necessario portare ad almeno 5.000 mq. l'estensione minima del lotto per l'abitazione, fermo restando l'indice di densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq., così come prescritto dall'art. 2 della L.R. 71/78 e ss.mm.ii..

- Zone G e Zone R

Dette sono condivise alla luce delle considerazioni e prescrizioni e condizioni riportate nel parere dell'Ufficio.

- Servizi

Nonostante il piano sia stato dimensionato per una popolazione inferiore a 10.000 abitanti, le aree per servizi, sulla base di quanto riportato nelle planimetrie di progetto, risultano previste in misura ampiamente superiore alla quantità minima fissata dal punto 3 dell'art. 4 del Decreto Interministeriale 1444/68. Tale aspetto trova puntuale conferma nella esaustiva relazione illustrativa delle prescrizioni esecutive. Tuttavia poiché i rilievi espressi dall'Ufficio sulle aree destinate a servizi, classificate come zone "F" (attrezzature d'interesse generale), e zone "P" (parcheggi) sono condivisibili, il Comune è onerato ad adempiere alle prescrizioni e verifiche ivi descritte.

- Viabilità

Anche per la viabilità si richiamano le considerazioni espresse dall'Ufficio.

- Norme di Attuazione

Le norme di attuazione vanno così integrate:

Zona – Parco Archeologico di Monte Jato: occorre recepire la normativa relativa alla proposta di istituzione del parco ai sensi della L.R. n. 20/2000 (All. 1).

Zone d'interesse archeologico: qualsiasi intervento in dette zone dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

Cava di Calcare: L'apertura di nuove cave e l'esercizio delle attività estrattive, nonché i rinnovi delle autorizzazioni per la prosecuzione dell'attività estrattiva sono subordinati alla preliminare valutazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 127/80 e ss.mm.ii., nonché ai sensi degli artt. 140 e/o 142 del D. Lvo 42/04 per quelle ricadenti in aree vincolate.

Beni isolati – Edifici d'interesse etnoantropologico: Per gli edifici riportati nell'allegato elenco, qualsiasi intervento edilizio dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo

- Prescrizioni Esecutive

Le prescrizioni esecutive adottate contestualmente al piano in esame interessano ambiti delle Z.T.O. "C1" e "C4". Come si evince dagli elaborati, la perimetrazione delle prescrizioni esecutive si articola in sette sottoperimetrazioni.

a) La pianificazione attuativa è stata sviluppata nella perimetrazione n. 5 ed in parte della perimetrazione n. 6 ricadenti entrambi nella Z.T.O. "C1".

b) Le perimetrazioni n. 2, 3, 4, parte della n. 5, e parte della n. 6, ricadenti nelle Z.T.O. "C1" e "C4", sono soggette a ristrutturazione urbanistica tendente al reperimento di servizi ed attrezzature.

c) Le perimetrazioni n. 1, parte della n. 2, parte della n. 6, e la n. 7, ricadenti nelle Z.T.O. "C1" e "C4", risultano escluse dalla pianificazione attuativa e, in parte soggette a ristrutturazione urbanistica.

Valutate le prescrizioni esecutive, si condividono le proposte progettuali relative alle agli ambiti richiamati nelle lettere a) e b).

- Regolamento Edilizio

Il regolamento edilizio è condiviso alla luce delle considerazioni espresse dall'Ufficio.

Osservazioni e Opposizioni

Le osservazioni ed opposizioni presentate avverso il piano in esame sono così decise:

- In conformità ed alle condizioni formulate nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, le osservazioni classificate con i nn. 1, 2, 3, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 25, 30, 34, 35, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 58, 60, 61, 62, 72, 73 **sono accolte.**

- In conformità ed alle condizioni formulate nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, le osservazioni classificate con i nn. 4, 14, 18, 23, 24, 29, 32, 49, 50, 63, 64, 65 **non sono accolte.**

- In conformità ed alle condizioni formulate nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, le osservazioni classificate con i nn 5, 7, 11, 12, 13, 27, 28, 36, 42, 53, 55, 56, 66, 67, 68 **sono parzialmente accolte.**

- L'osservazione n. 6 risulta superata alla luce della prescrizione riguardante l'individuazione della Z.T.O. "A", con l'avvertenza che in sede di adeguamento degli elaborati dovrà essere riportata l'esatta consistenza dell'immobile.
- L'osservazione n. 19 risulta superata e quindi non valutata in questa sede, alla luce della prescrizione riguardante la perimetrazione del parco archeologico.
- Le osservazioni classificate con i nn. 26, 31, 37, 39, 40, 54, 57, 70, sono di fatto superate e quindi non valutate in questa sede, poiché si riferiscono alla zona D3 non condivisa dal parere.
- L'osservazione n. 33, risulta di fatto superata e quindi non valutata in questa sede, poiché si riferisce alla zona B3 non condivisa dal parere.
- L'osservazione n. 38, oltre a non essere accolta in condivisione al parere formulato nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, risulta di fatto superata alla luce delle considerazioni espresse sulla zona C2.
- L'osservazione n. 43 evidenzia aspetti del piano che in sede di esame sono stati oggetto di prescrizioni. Pertanto detta osservazione risulta superata alla luce delle considerazioni formulate sul piano.
- Per quanto riguarda l'osservazione n. 52 presentata dal Servizio Tecnico comunale, si condividono le deduzioni formulate nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni. Pertanto l'osservazione è **accolta** nei termini esposti nella relazione a cui si fa riferimento.
- Per quanto riguarda l'osservazione n. 59, si condividono le motivazioni di parziale accoglimento espresse nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, e tuttavia si ritiene necessario evidenziare che la stessa dal momento che risulta superata alla luce delle considerazioni espresse in questo parere sulle zone "Co" e "D3", non può essere oggetto di valutazione.
- L'osservazione n. 69 **va accolta** alla luce delle considerazioni espresse dall'ufficio e condivise in questo parere, riguardanti l'impostazione del piano ed in particolare le previsioni dei parcheggi. Peraltro la previsione del parcheggio nella versione ridimensionata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione continua ad essere funzionale alla previsione del vicino eliporto.
- L'osservazione n. 71 è di fatto superata e quindi non valutata in questa sede, poiché si riferisce alla zona C0 non condivisa dal parere.

Osservazioni presentate fuori termine al comune di San Cipirrello

- In conformità ed alle condizioni formulate nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, l'osservazione n. 1 FT è **parzialmente accolta**.
- L'osservazione n. 2 FT, risulta di fatto superata e quindi non valutata in questa sede, poiché si riferisce alla zona C2 non condivisa dal parere.

L'osservazione della ditta Cortina Stefano, pervenuta anche all'Assessorato, è una duplicazione dell'osservazione n. 8, già esitata.

Per quanto sopra il Consiglio esprime

PARERE

Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di San Cipirrello con annessi Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive, adottati con la deliberazione Commissariale n° 67 del 12/08/2002, salvo quanto considerato nel presente voto.

48 del 30/10/2003

I RELATORI





IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO

