D.D.G. n. 774

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 Dicembre 1978, 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.R. 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 del 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
VISTO l'art. 59 della L.R. 14 Maggio 2009, n. 6;
PREMESSO che:

-con delibera Consiliare n. 57 del 16/09/1999 è stato adottato il Piano Regolatore Generale con annessi Regolamento edilizio e Prescrizioni Esecutive del Comune di Buccheri;
-il suddetto strumento urbanistico è stato sottoposto all'esame di questo Assessorato per gli adempimenti previsti dall'art. 4 della L.R. 71/78;
-in aderenza a quanto espresso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 406 del 03/05/2001, con Assessoriale prot. n. 34205 del 29/05/2001 il PRG è stato restituito al Comune di Buccheri per la rielaborazione totale;

VISTO il foglio prot. n. 3407 del 14/04/08, pervenuto in data 15/04/08 ed assunto al protocollo generale di questo Assessorato in pari data al n. 28581, con il quale il Comune di Buccheri ha trasmesso, per l'approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, gli atti e gli elaborati relativi alla revisione del Piano regolatore Generale e del Regolamento Edilizio;
VISTO l'ulteriore foglio prot. n. 3408 del 14/04/08 pervenuto il 15/04/08 ed assunto al protocollo generale di questo Assessorato in pari data al n. 28585, con il quale il Comune di Buccheri ha trasmesso lo Studio di Incidenza ex D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii., intergrando la pratica in argomento;
VISTA la delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 13/11/07 avente per oggetto: "Adozione Piano Regolatore Generale e Regolamento edilizio";
VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, relativi alla delibera Commissariale n. 1 del 13/11/07;
VISTA l'attestazione prot. n. 432 del 15/01/08, a firma del Capo Area Tecnica del Comune di Buccheri, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione della delibera Commissariale n. 1/07, nonché attestante che avverso la stessa sono state presentate n. 8 osservazioni e/o opposizioni;
VISTE le osservazioni di cui alla suddetta certificazione nonché i relativi elaborati di visualizzazione redatti dai progettisti, unitamente alla relazione contenente le deduzioni sulle stesse;
VISTA l'osservazione a firma Angelico Antonio e Lo Pizzo Giuseppa trasmessa direttamente a questo Assessorato e assunta al protocollo generale il 16/12/08 al n. 93476;
VISTA la nota prot. n. 17075 del 29/06/07, con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, sul Piano in argomento;
VISTA la nota prot. n. 38 del 27/06/08, con la quale l'U.O. 5.3/DRU ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 23 del 27/06/08, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:
<<...Omissis...

Rilevato:

Il Comune di Buccheri è, ad oggi, dotato di Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n. 75 del 18.03.1980.
Con delibera di C.C. n 57/1999 il Comune di Buccheri aveva adottato il nuovo Piano Regolatore Generale, il Regolamento Edilizio e le Prescrizioni Esecutive.
Con assessoriale prot. n. 34205 del 29.05.01 veniva notificato al Comune di Buccheri il voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 406, reso nella seduta del 3.05.01 con il quale, in conformità alla proposta di parere n 4 del 29.01.2001 resa dall'Ufficio e con le precisazioni, integrazioni e prescrizioni contenute nello stesso voto, detto Organo ha espresso parere di restituire lo strumento urbanistico adottato per la rielaborazione totale.
Detta rielaborazione, in particolare, scaturiva oltre che da aspetti tecnico-urbanistici relativi al

dimensionamento del Piano, dalla necessità di adeguare lo Studio geologico alla circolare ARTA n. 2222/95 e lo studio Agricolo Forestale alle Leggi Regionali nn. 13/96 e 16/99 oltre che alle direttive di cui al D.P. 11.07.2000 in ordine alla Programmazione Commerciale.

Dalla relazione tecnica datata 7.08.07, allegata alla delibera del Commissario ad acta n. 1/07 si rileva che:

Con Delibera di Consiglio n. 35 del 18.11.03 sono state impartite le direttive per la rielaborazione del Piano e, con delibera n. 43 del 30.05.04, il Consiglio comunale ha adottato le determinazioni sullo schema di massima e, infine, con delibera n. 46 del 27.06.04 il Consiglio comunale di Buccheri dava indicazioni ai Progettisti per la redazione del PRG e del R.E.C. individuando, altresì, le aree per i Piani Particolareggiati e le aree per le Prescrizioni Esecutive.

Sugli elaborati di Piano la C.E.C., con verbale del 15.05.07 ha espresso parere favorevole con osservazioni e integrazioni su P.R.G., R.E.C. e P.P. della zona "C/1" e parere non favorevole sul P.P. della zona "D" in quanto la perimetrazione dell'area è risultata non coincidente con quella dello studio di massima.

In accoglimento parziale ai rilievi mossi dalla C.E.C. i Progettisti hanno rielaborato la Relazione Tecnica, le Norme Tecniche di Attuazione e il Regolamento Edilizio (elaborati datati luglio 2007).

Su detti elaborati l'UTC ha chiesto la modifica della descrizione del perimetro, nella Relazione tecnica, dell'area "A0" in quanto "...il periodo è viziato da errori di denominazione delle vie che delimitano la suddetta zona" e, per quanto riguarda le NTA, i Progettisti "...ritengono di non dover apportare modifiche all'art. 31 (che regolamenta le lottizzazioni approvate) in quanto i progetti delle lottizzazioni a cui i riferiscono già contengono le norme transitorie...".

Riguardo al P.P. della zona "D", nella considerazione che i Progettisti hanno motivato la diversa perimetrazione con riferimento alle indicazioni dell'Amministrazione comunale, l'UTC ha ritenuto adottabile da parte del Consiglio detto Piano Particolareggiato.

Sugli elaborati di Piano, è stato reso, ex art. 13 L. 64/74, il parere favorevole a condizione e con prescrizioni e stralci, dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa con nota prot. n. 17075 del 29.06.2007.

Con Delibera n. 1 del 13.11.2007 il Commissario ad acta ha, infine, adottato il Piano Regolatore Generale e il Regolamento Edilizio con le integrazioni di cui alla relazione dell'UTC, prot. n. 8705/06 ed alle prescrizioni rese dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa con parere prot. n. 1705/07.

A seguito della pubblicazione del Piano vengono presentate, entro i termini, n. 8 osservazioni visualizzate e dedotte dal Progettista con gli allegati:

Oss.1: "Osservazioni" e Oss.2: "Visualizzazione osservazione" tavola in scala 1:2.000;

Su dette osservazioni il C.C. non si è determinato.

Il territorio comunale:

Il territorio comunale di Buccheri è esteso circa 5.743 Ha e la sua altitudine varia da i 100 m.s.l.m. ai 986 m.s.l.m. (Monte Lauro).

Buccheri confina con i territori comunali di Francofonte, Carlentini, Ferla, Buscemi, Giarratana e Vizzini e risulta ben servito da viabilità. In particolare, verso est, si hanno (S.S.124) collegamenti con i centri di Buscemi, Palazzolo Acreide, Siracusa e (S.P.) per Ferla, Cassaro e Sortino; verso nord (S.P. Buccheri-Ponte S.Giovanni) collegamenti in direzione di Francofonte, Lentini e Catania e, verso sud, (S.P.) per Giarratana e Ragusa.

Il centro urbano è posto in una conca valliva e risulta circondato da boschi (S. Maria, Crocifisso, Castello).

Oltre a detti boschi il comune di Buccheri è interessato da ulteriori estensioni boschive (Costerotte, Sughereta, Pisano, Frassino) che costituiscono una risorsa, anche dal punto di vista turistico, per l'intero territorio tanto da inquadrarne circa il 41% *"...in una progettata pianificazione del sistema agro boschivo a formare il Parco Naturale "Pisano-Frassino"..."* dell'estensione di circa 2.400 Ha.

Cenni storici:

Il territorio comunale di Buccheri è ricco di testimonianze archeologiche, segnale di una presenza dell'uomo sin dai tempi più antichi. Il documento più antico, che testimonia l'insediamento umano nel territorio comunale di Buccheri, è del 6.08.1600 ed è chiamato "pandette"; questo documento è custodito nell'archivio comunale.

A quel tempo il territorio era suddiviso in otto "marche": Piana Soprana e Sottana, Sughereta, Alberi, Due Fontane, Pisano, Frassino e Rizzolo. I confini territoriali erano tracciati da corsi d'acqua superficiali che nel tempo hanno creato profondi canali. Nel 1693 il centro abitato e gli archivi, fino a quel tempo costituiti, furono distrutti dal terremoto.

La ricostruzione del centro abitato si spostò più a valle, in direzione del costone opposto a quello del castello, che assorbirà, in seguito, l'espansione urbana. Vennero ricostruite la chiesa di S. Antonio e la chiesa di S. Maddalena (gestite da potenti congregazioni laiche), la chiesa Madre e il Palazzo Casentino. La viabilità interna viene assicurata da percorsi carrabili (normali alle curve di livello) e pedonali (ortogonali rispetto ai carrabili). L'isolato è del tipo a stecca allungata con case disposte a schiera.

All'inizio del XVIII secolo nel territorio comunale vi erano circa 4.000 abitanti distinti fra i ceti nobiliare, ecclesiastico, borghese e contadino. L'attività economica più diffusa era basata sulla coltura dell'ulivo, del nocciolo, della vite e dei cereali in genere oltre alla attività della pastorizia e dell'allevamento del bestiame.

Tra la seconda metà del XIX secolo e il primo decennio del XX secolo la città di Buccheri, in crescita economicamente grazie alle abbondanti produzioni cerealicole, alla pregiata produzione di vino e di olio e dei prodotti zootecnici e per la presenza di una importante Fiera annuale subì, una veloce

espansione demografica ed urbana.
La popolazione crebbe sino ai 5000 abitanti e la città raggiunse la perimetrazione dell'attuale centro urbano.
Tra il 1904 e il 1924 si assiste all'abbandono dei terreni comunali dati in affitto e destinati all'agricoltura e si assiste ad una massiccia fase di emigrazione verso le Americhe e l'Australia.
Tra il 1924 e il 1944 il governo fascista blocca il fenomeno dell'emigrazione con leggi di divieto, impiegando nell'esercito il proletariato. In questo periodo il governo centrale attua il rimboschimento delle proprietà comunali circostanti il centro abitato in c.da S. Maria e di parte del Frassino.
Tra il 1945 e il 1971 si avverte un altro fenomeno di esodo di forze lavoro verso il nord dove trovano allocazione le maggiori industrie. Altro colpo all'economia locale è dato dal crollo dell'estrazione della pietra lavica dalle 50 cave attive nell'anteguerra e dalla flessione, per il mancato adeguamento alle nuove tecniche, nella produzione agricola.
Dopo il 1972 si avverte una ripresa in positivo del saldo demografico sino al 1981 e un nuovo calo sino al 1985, una successiva risalita sino al 1987 e, in seguito, una leggera flessione.
Il paese è dotato di risorse ambientali ambite e il numero di residenti stagionali cresce attratti sia dal clima che dai beni naturalistici e paesaggistici dei luoghi.

Andamento demografico:

I dati demografici, (fonte Ufficio Anagrafe del Comune), riportati in relazione sulla popolazione evidenziano una diminuizione di unità residenti andando dalle 2.694 unità del 1993 alle 2.266 unità del 2003 residenti e un saldo migratorio in costante regressione passando, nello stesso periodo preso in esame, da -28 a -1.

Zonizzazione:

Il Piano prevede la suddivisione del territorio comunale secondo le seguenti zone, definite ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Zona A : art. 20 delle NTA:

Le zone classificate "A" comprendono parti della struttura urbana di interesse storico, architettonico, ambientale e panoramico e coincidono con il nucleo di fondazione e la prima espansione.
Il Piano individua, altresì, le seguenti sottozone:
A0): Zona "Centro Storico";
A1): Edifici ed emergenze di interesse architettonico e storico culturale vincolati;
A2): Zone archeologiche vincolate;
A3): Edifici rurali di interesse storico-architettonico ed antropologico;
A4): Nivieri.
Gli interventi edilizi consentiti nelle zone "A" sono finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente. Pertanto, nelle more della formazione ed approvazione di un Piano Particolareggiato, ex L. 457/78 ed ex art. 55 L.R. 71/78, non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di parte del tessuto urbano; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previa autorizzazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA., di ristrutturazione edilizia con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale, l'eliminazione di superfetazioni degradanti e la riqualificazione dei prospetti.
Sono date prescrizioni relativamente all'apparato cromatico e decorativo esterno degli edifici, ai rifacimenti degli intonaci, alla manutenzione degli apparati litici a faccia vista, etc.
Altresì, nelle fasi di restauro delle facciate è prescritta la rimozione di rivestimenti, tubazione di scarichi, impianti idrici e di qualsiasi materiale non originale comprese vetrinette espositive o insegne luminose.
Infine, ulteriori prescrizioni riguardano tutti gli elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico.

Centro Storico – Zone "A0" -: art. 21 NTA:

E' la parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico ed ambientale.
Gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero e ripristino morfologico, tipologico, tecnologico e formale del tessuto urbano e dei singoli fabbricati.
Oltre alla residenza la destinazione d'uso ammessa è: commercio al dettaglio, pubblici servizi, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato ove compatibile con la residenza, spazi e attrezzature per la cultura, la comunicazione, attrezzature di quartiere, di interesse generale, parcheggi ai piani terra e seminterrati e cliniche e case di cura.
Le aree destinate ad attrezzature di quartiere o di interesse generale si attuano con intervento edilizio diretto.
Il Piano di Recupero oltre agli interventi di cui all'art. 20, lett. a), b), c) e d) della L.R. 71/8 potrà prevedere interventi di demolizione con o senza ricostruzione e la nuova edificazione con densità edilizia non superiore a 5 mc/mq.
L'art. 21 delle NTA elenca al punto 6) talune prescrizioni cui attenersi.

Edifici ed emergenze di interesse architettonico e storico culturale vincolati – "A1"- : art. 22 NTA:

Per detti edifici ed emergenze il Piano dispone la tutela. In particolare negli edifici vincolati ai sensi della L.1089/39 e in quelli di interesse storico-architettonico e/o ambientale sono consentiti, previo parere della Soprintendenza BB.CC.AA., interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo, così pure per l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso.
L'art. 22 delle NTA elenca, altresì, talune prescrizioni cui attenersi.

Zone archeologiche vincolate – "A2" -: art. 23 NTA:

In queste zone l'art. 23 delle NTA rinvia alla normativa di cui al Decreto Legislativo 42/2004.

Per le aree ricadenti all'interno dei perimetri individuati le eventuali attività di trasformazione del territorio sono sottoposte al parere della Soprintendenza BB.CC.AA..

Edifici rurali di interesse storico-architettonico ed antropologico – "A3" -: art. 24 NTA:

Gli interventi consentiti sono di ripristino e quelli di ristrutturazione edilizia limitatamente alla realizzazione di impianti tecnologici e servizi. Sono ammessi aumenti di volume nella misura del 30% e, comunque, per non oltre 300 mc per come disposto dall'art. 23 della L.R. 71/78 e ss.mm.ii.

Gli interventi dovranno, altresì, essere compatibili con la tutela dei manufatti e comunque sono soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 21 delle NTA.

Nivieri – "A4" – art. 25 NTA:

Per essi, è disposta la tutela. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo, subordinata al parere della Soprintendenza BB.CC.AA..

Per il Niviere esistente all'interno del centro urbano è stata prevista un'area di rispetto di ml 10,00 e per gli altri, sparsi nel territorio, di ml 25,00.

Zona B – art. 26 NTA:

Il Piano all'esame classifica "B", le zone residenziali esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

Le zone "B" sono suddivise in:

"B0": Zona completamente edificata adiacente il Centro storico;

"B1": Zone a destinazione EE.PP. ed IACP completamente edificate;

"B2": Zone parzialmente edificate del Centro urbano.

Zona completamente edificata adiacente il Centro storico "B0" -: art. 27 NTA:

Gli interventi consentiti, descritti all'art. 27 delle NTA, riguardano:

la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;

l'ampliamento, la sopraelevazione , la demolizione, la ricostruzione e le nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti prescrizioni: densità fondiaria max 5 mc/mq per i lotti con superficie inferiore a mq 120 e, per i lotti di superficie compresa tra i mq 120 e 200, il volume max consentito è di 800 mc.

La destinazione d'uso è residenziale; sono, altresì, consentite destinazioni attività commerciali, direzionali, religiose, turistiche, etc.

La densità edilizia fondiaria è di 5 mc/mq e l'altezza massima assoluta consentita è di una volta mezza quella della larghezza della strada su cui prospetta e, comunque, non superiore ai 10 ml. con un massimo di 3 piani f.t.

Zone a destinazione EE.PP. ed IACP completamente edificate – "B1" -: art. 28 NTA:

In queste zone il Piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto secondo la normativa del Piano Attuativo approvato.

Zone parzialmente edificate del Centro urbano – "B2" -: art. 29 NTA:

Le zone "B2" sono aree definite dai Piani urbanistici esecutivi (P. di L.) urbanizzate ed edificate o in corso di edificazione ed approvate secondo il P. di F. vigente.

Sono consentiti interventi di nuova edificazione nei lotti liberi, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti realizzati secondo le previsioni dello strumento esecutivo vigente.

Oltre alla residenza la destinazione d'uso ammessa è: commercio al dettaglio, pubblici servizi, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato ove compatibile con la residenza, attrezzature di quartiere, di interesse generale, garages di uso pubblico.

Zona C – art. 30 NTA:

Comprendono aree nelle quali è prevista la realizzazione di nuovi complessi residenziali. L'edificazione si attua per aree di intervento unitario a mezzo degli strumenti di attuazione.

Le zone "C" sono suddivise in:

"C0": Aree interessate a P. di L. approvati;

"C1": Aree di espansione urbana;

"Ct": Zone per attività turistiche e complessi ricettivi all'area aperta.

Gli strumenti attuativi sono previsti agli artt. 10 (Piano Particolareggiato) e 13 (Piano di Lottizzazione) delle NTA.

Zone urbanizzate periferiche normate da Piani esecutivi approvati e convenzionati – "C0" -:art. 31 NTA:

Comprende aree edificate o in corso di edificazione oggetto di P. di L. e sono suddivise in:

Lottizzazioni in zona C2 "zona per villeggiatura e insediamento" del P. di F. vigente e individuate in C0/1, C03, C05 e C06 nel Piano in esame. In dette aree si applicano i parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente (P. di F.): costruzioni isolate, densità edilizia fondiaria max 1,25 mc/mq., altezza max 7,50 mt., max n. 2 piani fuori terra, rapp. copertura 1/6. Per dette aree sono, altresì, previste le distanze da osservare tra pareti finestrate, ciglio stradale, etc.

Lottizzazioni in zona C3 "zona di verde panoramico preferenziali per le attrezzature" del P. di F. vigente e individuate in C0/2 e C0/4 nel Piano in esame. In dette aree si applicano i parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente (P. di F.): costruzioni isolate, densità edilizia fondiaria max 0,40 mc/mq., altezza max 4,50 mt., n. 1 piani fuori terra oltre al seminterrato, rapp. copertura 1/15. Per dette aree sono, altresì, previste le distanze da osservare tra pareti finestrate, ciglio stradale, etc.

Nei lotti liberi sono consentiti interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione secondo le previsioni dello strumento attuativo esecutivo vigente.

Aree di espansione residenziale – "C1" -: art. 32 NTA:

Sono aree esterne al centro abitato. Le NTA fissano la densità territoriale abitante per ettaro 120, la densità edilizia fondiaria massima in 2 mc/mq., le tipologie edilizie, le distanze, l'altezza, il numero dei piani, il rapporto di copertura e la quantità delle aree per attrezzature in 12,00 mq/ab. oltre alla destinazione d'uso.

Zone per attività turistiche e complessi ricettivi all'area aperta – "Ct" -: art. 33 NTA:

Nelle zone classificate Ct sono ammesse attività turistiche e strutture ricettive quali alberghi, motel, villaggi, residenze turistico-alberghiere, campeggi, etc. da attuarsi a mezzo di P. di L. convenzionato con le prescrizioni di seguito riportate: ind. fabbr. terr. ab/ha 120, h max 7,00 ml., densità edil. Mc/mq 2,00, distanza minima confini mt. 5,00 parcheggi 1/10 della cubatura.

I Progetti dovranno, altresì, prevedere la sistemazione a verde delle aree libere, etc.

Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sovvenzionata e/o convenzionata è prevista, secondo le prescrizioni dell'art. 16 della L.R. 71/78 una percentuale pari al 40% delle zone di espansione da attuare a mezzo di Programmi Costruttivi.

Zona D – art. 34 NTA:

La zona "D" è suddivisa in:

"D0": industrie esistenti nel territorio;

"D1": aree per insediamento di piccole industrie e dell'artigianato.

In dette aree l'edificazione è subordinata all'adozione degli strumenti di attuazione del PRG.

Zone destinate a piccole industrie e piccoli laboratori esistenti – "D0" -: art. 35 NTA:

Gli interventi si attuano a mezzo di Concessione. Sono comprese, in dette aree, piccole industrie e laboratori artigianali esistenti o in via di completamento.

L'art. 35 delle NTA fissano un indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq/mq, l'altezza max in 8,00 mt., la quantità dei parcheggi in misura di 0,30 per ogni mq di superficie utilizzabile, la densità fondiaria in 2 mc/mq, le distanze dai confini, etc.

Per come previsto dal D.M. 1444/68 si dovrà prevedere una superficie da destinare a verde pubblico.

Zone per insediamento nuove industrie leggere non nocive ed artigianali – "D1" -: art. 36 NTA:

A mezzo di Piani attuativi è consentita la realizzazione di impianti industriali ed artigianali, dei servizi tecnici amministrativi degli impianti industriali ed artigianali e i depositi e magazzini oltre alla abitazione ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

L'art. 36 delle NTA fissano un indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq/mq, l'altezza max in 8,00 mt., la quantità dei parcheggi in misura di 1 mq ogni 3 mq di superficie utile, la densità fondiaria in 2,5 mc/mq, le distanze dai confini, etc.

Attività commerciali – art. 37 NTA:

L'art. 37 delle NTA dispone che, le attività commerciali sono normate in conformità alla L.R. 28/99 e al DPRS 11.07.00.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 28/99 vengono, altresì, individuate per zona omogenea le attività commerciali compatibili.

In particolare il Piano prevede che:

- zona "D" (attività produttive non nocive): è consentita la realizzazione di insediamenti commerciali di media e grande struttura;
- centro storico: esercizi di vicinato;
- centro urbano e zone di espansione: esercizi di vicinato e media strutture di vendita.

Zona E – art. 38 NTA:

Le zone E sono destinate all'esercizio dell'agricoltura con funzione oltre che produttiva, di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Le zone E sono suddivise in:

"E0": Zona agricola produttiva;

"E1": Aree boscate.

Zona agricola destinata all'esercizio dell'agricoltura – "E0" -: Art. 39 NTA:

L'art. 39 delle NTA elenca le destinazioni d'uso, le attività consentite e gli interventi ammissibili. Sono ammesse costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali etc.

Sono, altresì, riportati i parametri per le costruzioni da destinare ad uso residenziale e per le costruzioni destinate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

L'art. 41 delle NTA prevede che in dette zone siano consentite, altresì, attività di agriturismo e di turismo rurale e le attività di turismo equestre e di equiturismo. Per le attività di agriturismo rinvia alla disciplina di cui alla L.R. 25/1994 e alla circolare 22.09.1994, n. 167.

Aree boscate e relative fasce di rispetto ai sensi della L.R. 78/76 e s.m.i. – "E1" –: Art. 40 NTA:

L'art. 40 delle NTA rinvia la definizione di bosco all'art. 4 della L.R. 13/1999 e rinvia allo Studio agricolo-forestale per quanto attiene alle fasce di rispetto boschivo.

Rinvia, altresì, alla definizione delle attività edilizie alle prescrizioni dell'art. 10 della L.R. 16/1996 come modificate dall'art. 3 della L.R. 13/1999 e art. 89 della L.R. 6/2001.

Zone F – art. 42 NTA:

Le zone "F" pubbliche e di interesse generale sono suddivise in:

Fu: aree per l'istruzione dell'obbligo: (asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo). L'art. 43 delle NTA, per le nuove costruzioni, rinvia agli indici e parametri previsti dalla L. 412/75 e s.m.i.. e stabilisce la quantità di 1 mq ogni 4 mq di superficie utile di parcheggi da realizzare.

Fic: aree per attrezzature di interesse comune (amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali).

L'art. 44 dispone che la realizzazione degli edifici sia di compito della pubblica amministrazione ad

esclusione delle attrezzature a carattere ricreativo, direzionale e commerciale oltre alla quantità di 1 mq ogni 2 mq di superficie utile di parcheggi da realizzare.
Fs: spazi pubblici attrezzati: aree destinate per la ricettività di impianti di interesse di quartiere e urbano e di verde pubblico attrezzato (impianti sportivi coperti, scoperti e aree di verde attrezzato per gioco e tempo libero).
L'art. 45 indica una utilizzazione fondiaria per impianti coperti pari a 0,25 mq/mq oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria.
P: parcheggi normati dall'art. 46 delle NTA;
Fp: parchi urbani e territoriali (zone destinate a verde attrezzato, e aree per il gioco) normati all'art. 47 delle NTA.
Fi: aree per servizi di interesse comune (cimiteri, pubblica discarica, impianti di depurazione, attrezzature religiose, attrezzature per la gestione della giustizia e della pubblica sicurezza).
Sono normati all'art. 48 delle NTA.
Al Capo VIII le NTA elencano con gli articoli 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57 le Zone sottoposte a vincolo e, più precisamente:
art. 49: Aree con vincolo archeologico;
art. 50: Vincolo Alta valle dell'Anapo – Legge 1497/1939;
art. 51: Aree con vincolo ambientale – 150 m. dall'alveo dei torrenti, L. 431/85;
art. 52: Aree SIC – Siti di interesse comunitario;
art. 53: Fasce di rispetto dalle faglie;
art. 54: Vincolo iidrogeologico;
art. 55: Piano assetto idrogeologico – PAI;
art. 56: Vincolo igienico sanitario;
art. 57: Vincolo inedificabilità incendi
art. 58: Vincolo militare.
Al capitolo IX delle NTA "sistema della viabilità " gli artt. 59 e 60 classificano, rispettivamente, le aree destinate alla viabilità (strade e nodi stradali, aree di rispetto, aree di sosta, verde di arredo stradale e aree di servizio carburante) e le aree di verde di arredo stradale.

Ipotesi di sviluppo demografico:

I criteri progettuali del Piano si pongono l'obiettivo della riqualificazione, attraverso il recupero, la potenziabilità e la razionalizzazione del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente puntando sul turismo, sull'ambiente e sul sistema agricolo.
Dall'analisi dei dati demografici presi a riferimento dal Progettista sin dal 1993, risulta che nel Comune di Buccheri ci sia un costante decremento della popolazione. Risulta, altresì, che le abitazione esistenti, concentrate per lo più nella città, quantitativamente soddisfano i fabbisogni attuali per numero. Altrettanto, viene ritenuta soddisfacente, la dotazione dei servizi igienici e sanitari nei fabbricati esistenti sia di recente edificazione che più remoti della zona omogene "B" e carenti quelli degli edifici della zona omogenea "A".
Il Progettista, considerato il flusso turistico che gravita su Buccheri, stima che il trend demografico possa portare la città dagli attuali 2.766 abitanti ai 3.500 e che la ricettività del patrimonio edilizio esistente possa, pertanto, soddisfare tale ipotesi (3.795 vani comprensivi di 855 del centro storico da recuperare e 208 vani in zona C0 in parte già realizzati).
Tuttavia il Piano prevede, su una superficie di Ha 1,80 e per una ricettività di circa 216 abitanti, un'area classificata zona omogenea C1 destinata, per l'appunto, all'edificazione.
Detta area è giustificata, dal Progettista, per non congelare completamente la possibilità di nuove edificazioni.
Il Piano prevede, altresì, una zona classificata Ct, della superficie di Ha 2,76.07 destinata alla edificazione di complessi turistico-alberghieri.
Per quanto attiene alle attività produttive, dislocate in genere nel centro abitato, è stata prevista un'area "D1", a sud della città, della superficie di Ha 2,92 nella quale trasferire dette attività.
I dati dimensionali riepilogativi forniti riportano:

CENTRO URBANO

		Dati dimensionali – aree a servizi			
Sottozona	sup. terr. HA	dens.terr. ab/HA	abitanti insediati	Totale parziale	Totale generale
A0	10.69.44				
Totale	**10.69.44**	**80**	**855**	**855**	
B0	11.34.94				
Totale	**11.34.94**	**150**	**1701**	**1701**	
B1/1	47.97				
B1/2	38.54				
B1/3	93.79				
B1/4	33.86				
Totale	**2.14.16**	**100**	**214**	**214**	
B2/1	45.43				
B2/2	22.17				
B2/3	93.50				
B2/4	16.95				
B2/5	1.62.74				

	B2/6	29.77				
	B2/7	56.32				
	B2/8	74.59				
	B2/9	28.35				
Totale		**5.29.82**	**100**	**530**	**530**	
	C0/1	27.81				
	C0/2	70.51				
	C0/3	62.28				
	C0/4	68.30				
	C0/5	79.60				
Totale		**3.08.50**	**100**	**308**	**308**	
	C1	1.80.80				
Totale		**1.80.80**	**130**	**216**	**216**	
	Ct/1	2.24.27				
	Ct/2	51.80				
Totale		**2.76.07**				**3.824**

CENTRO URBANO

Dati dimensionali – zone produttive

Sottozona	sup. terr. HA	Totale generale
D0	21.02	
Totale	**21.02**	
D1	2.92.90	
Totale	**2.92.90**	**3.13.92**

CENTRO URBANO

Dati dimensionali – aree per attrezzature territoriali

Sottozona	sup. terr. mq.	abitanti n.	mq/ab.	Totale generale mq/ab
Fi/1	876			
Fi/2	2345			
Fi/3	1920			
Fi/4	171			
Fi/5	18.200			
Fi/6	1.551			
Fi/7	90			
Fi/8	675			
Fi/9	628			
Fi/10	729			
Fi/11	1.165			
Fi/12	13.296			
Fi/13	2.168			
Totale	**43.814**	**3.795**	**11,55**	
Fp/1	990			
Fp/2	3.318			
Fp/3	2.735			
Fp/4	4.013			
Fp/5	915			
Fp/6	3.709			
Fp/7	5.471			
Fp/8	980			
Fp/9	5.320			
Totale	**21.213**	**3.795**	**5,59**	**17,14 mq/ab**

CENTRO URBANO

Dati dimensionali aree a servizi – Art.3D.M.1444/68 (Fi: serv.int.comune; Fs: attr.sport.; Fu: attr.scol.obbl.; P: parcheggi)

Sottozona	sup. terr. Ha.	abitanti n.	mq/ab.	Totale generale mq/ab
Fic/1	2.81.48			
Fic/2	70.80			
Fic/3	33.70			
Fic/4	43.64			
Fic/5	39.45			
Fic/6	18.20			
Fic/7	14.64			
Fic/8	4.85			
Fic/9	2.67			
Fic/10	24.39			
Fic/11	2.31			
Fic/12	4.56			
Fic/13	3.41			

	Fic/14	1.12			
Totale		**5.45.22**	**3.795**	**14,37**	
	Fs/1	95.02			
	Fs/2	1.37.40			
	Fs/3	56.56			
	Fs/4	1.33.73			
Totale		**4.22.71**	**3.795**	**11,14**	
	Fu/1	22.71			
	Fu/2	21.35			
	Fu/3	51.53			
	Fu/4	28.37			
Totale		**1.23.96**	**3.795**	**3,26**	
	P/1	12.41			
	P/2	18.18			
	P/3	10.99			
	P/4	46.01			
	P/5	32.77			
	P/6	17.06			
	P/7	10.48			
Totale		**1.75.72**	**3.795**	**4,63**	**33,40mq/ab**

ATTREZZATURE

Il soddisfacimento degli standards urbanistici di cui al D.I. n 1444/68, per un totale di mq 126.761, calcolato per una popolazione di 3.795 abitanti, pari a 33,40 mq/ab. risulta superiore alla dotazione minima di 18 mq/ab. stabiliti dal D.I. 1444/1968.

CONSIDERATO

1) Il procedimento amministrativo appare regolare in quanto:

-il Progetto di Piano risulta corredato dello studio Geologico ex art. 5 della L.R. 65/81 e dello studio Agricolo-forestale ex L.R. 16/1996, 13/1999 e 6/2001;

-sul Progetto di P.R.G. e R.E. risulta acquisito il parere, ex art. 13 della legge 64/74, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa;

- il Comune ha provveduto, con istanza prot. n. 3408 del 14.04.2008 a trasmettere, al Servizio 2/V.A.S.-V.I.A. del Dipartimeno Territorio la Valutazione d'incidenza;

-il Progetto di Piano risulta regolarmente pubblicato ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78;

-avverso il P.R.G. sono state presentate, entro i termini, 8 osservazioni. Su dette osservazioni i Progettisti hanno espresso parere (allegato Oss./1) e quindi sono state visualizzate in apposita planimetria (allegato Oss./2) sulle quali il C.C. non si è determinato.

2) Per quano attiene al dimensionamento proposto, considerato il flusso turistico che gravita su Buccheri, risulta condivisibile il dato fornito dal Progettista che stima come il trend demografico possa portare la città dagli attuali 2.766 abitanti (2.226 residenti anagrafici al 2003 + 540 unità che hanno trasferito altrove la loro residenza ma che, costantemente, fanno ritorno nelle proprie abitazioni) ai 3.500 abitanti e che la ricettività del patrimonio edilizio esistente possa, pertanto, e in linea generale, soddisfare tale ipotesi.

Si condivide, altresì, la nuova area, classificata zona omogenea C1, avente una superficie di Ha 1,80 e una ricettività di circa 216 abitanti, destinata all'edificazione, per non congelare completamente la possibilità di nuove edificazioni.

3) Per quanto attiene alle attrezzature da standards, il dato finale riporta una dotazione di 33,40 mq/ab distinte in:

Fs : zone destinate ad attrezzature sportive	Ha 4.22.71	11,14 mq/ab.;
Fu : zone per attrezzature scolastiche dell'obbligo	Ha 1.23.96	3,26 mq/ab.;
P : zone a parcheggi	Ha 1.75.72	4,63 mq/ab.;
Fic: zone per attrezzature di interesse comune	Ha 5.45.22	14,37 mq/ab.;

A riguardo si ritengono ammissibili le aree destinate ad attrezzature sportive, scolastiche e a parcheggio in quanto la dotazione unitaria è compatibile con quella fissata dagli standards.

Relativamente invece alle attrezzature definite Fic (zone per attrezzature di interesse comune) che appaiono di gran lunga sovrabbondanti rispetto alla dotazione minima da standards, si rileva che tale classificazione non riguarda soltanto aree per pubblici servizi da assoggettare ad esproprio ma contempla anche attrezzature ricreative, direzionali e commerciali non incluse tra quelle indicate all'art. 3, lettera b) del D.I. 1444/68.

Pertanto le nuove previsioni di attrezzature Fic, in ragione sia dell'incertezza della destinazione d'uso e della sovrabbondante stima sono da disattendere e le relative aree sono classificate zone "E" di verde agricolo.

5) Zonizzazione

Zona A0, A1, A2, A3, A4: La perimetrazione della zona A0, "centro storico", coincide con la parte dell'abitato contraddistinto da particolari valori storici, urbanistici, artistici e ambientali.

Gli interventi consentiti in detta zona, sono finalizzati, nelle more della redazione di un Piano Particolareggiato ex art. 55, L.R. 71/78, al recupero del patrimonio esistente.

Si condivide la zona "A0" e la sua disciplina fermo restando l'ammissibilità di singole costruzioni in aree libere o che si rendano libere nei terreni di cui all'art. 21, comma 1° e dall'art. 55, comma 3° della L.R.

71/78 oltre agli indirizzi interpretativi di cui ai pareri del C.G.A. n. 490 del 13.09.1995 e n. 59 del 15.02.1996.
Si condividono, altresì, le aree A1 "edifici ed emergenze di interesse architettonico e storico-culturale", A2 "zone archeologiche vincolate", A3 "edifici rurali di particolare pregio ambientale: masserie, chiese rurali, ville rurali" e A4 "Nivieri" e la disciplina di cui agli articoli 22, 23, 24 e 25 delle NTA.
Zona B0, B1, B2: Il Piano all'esame classifica le zone "B", residenziali esistenti o in via di completamento aree prive di valori storici da salvaguardare.
Dette aree, sono classificate B0 "zona completamente edificata adiacente il centro storico, Zona A0", B1 "zone a destinazione EE.PP. ed IACP completamente edificate" e B2 "zone urbanizzate, normate da piani esecutivi approvati e convenzionati in fase di completamento".
Si prescrive l'ammissibilità dell'incremento volumetrico per i lotti di terreno aventi superficie inferiore a 120 mq (ovvero aventi superficie compresa tra 120 e 200 mq), ai sensi dell'art. 39, comma 3, punto II della L.R. 19/72 con riferimento alla situazione catastale risalente alla data di prima presentazione dello strumento urbanistico generale per l'approvazione regionale dopo l'entrata in vigore della medesima legge 19/22 (parere CGA n. 439 del 20.05.1997 e sentenza CGA n. 1001 del 28.12.05).
Si condividono le zone "B0", "B1" e "B2" e la disciplina di cui agli artt. 26, 27, 28 e 29 delle NTA.
Zona C0, C1, Ct: Dette zone comprendono aree di nuova edificazione.
In particolare le aree classificate C0 "zone urbanizzate periferiche normate da piani esecutivi approvati e convenzionati" riguardano, per l'appunto aree interessate da Piani di Lottizzazione approvati; la zona C1 "zona di espansione residenziale del c.u." comprende un'area esterna al centro urbano; le zone Ct " attività turistiche e complessi ricettivi all'aria aperta".
Si condividono le zone C0, C1, Ct e la disciplina di cui agli artt. 30, 31, 32 e 33 delle NTA.
Zona D – art. 34 NTA:
Il Piano propone la suddivisione della zona "D" in:
"D0": industrie esistenti nel territorio;
"D1": aree per insediamento di piccole industrie e dell'artigianato. In detta area sono, altresì, ammessi insediamenti commerciali di media e grande struttura per un massimo del 40% della superficie della stessa area "D1".
Si condividono le zone D0 e D1 e la disciplina di cui agli artt. 34, 35 e 36 delle NTA.
Zona E: aree per attività agricole.
Si condividono le zone classificate E0 "agricole destinate all'esercizio dell'agricoltura", le zone E1 "aree boscate e relative fasce di rispetto ai sensi della L.R. 78/76 e s.m.i." unitamente agli artt. 38, 39, 40 e 41 delle NTA.
Zone F: Le zone "F" individuano le aree per l'istruzione dell'obbligo, per le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati, le zone a parcheggio, i parchi urbani e territoriali e le aree per servizi di interesse comune.
Si condividono le zone "F" come individuate nel Piano con le prescrizioni sopra riportate unitamente alla disciplina di cui agli artt. 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 delle NTA.
6) Regolamento Edilizio: Si condivide.
7) Norme Tecniche di Attuazione:
Le norme del PRG disciplinano, altresì, l'attività commerciale da svolgere nel territorio comunale, in conformità alla L.R. 28/99 e al DPRS 11.07.2000, individuando le aree da destinare agli insediamenti commerciali.
8) Osservazioni e opposizioni:
Il Comune di Buccheri non si è determinato sulle 8 osservazioni e/o opposizioni pervenute entro i termini che sono state oggetto di parere da parte dei Progettisti e visualizzate, per come sopra già trascritto.
Osservazione n. 1, Ditta Mazzone Giovanni:
Viene chiesta la riduzione dell'area di rispetto cimiteriale in modo da includere il proprio lotto in zona omogenea "B".
Il Progettista esprime parere favorevole alla riduzione dell'area di rispetto cimiteriale a mt 50 e ad assimilare il lotto alla limitrofa zona omogenea "B".
Per come sopra riportato tra la documentazione trasmessa è stata inclusa la sindacale prot. n. 3013 dell'1.04.08 con la quale il Sindaco di Buccheri, chiede un parere al Responsabile del Settore Igiene Pubblica in ordine all'opportunità di ridurre l'area di rispetto cimiteriale. A detta richiesta è allegata la relazione del Responsabile dell'UTC con la quale si esprime parere di *"...avanzare istanza all'Ufficio del Medico provinciale, per chiedere un'ulteriore riduzione dell'area di rispetto...secondo gli elaborati grafici allegati, per proporre l'abbassamento del limite da 60 mt a 50 mt nel rispetto di quanto previsto dall'art. 57 del DPR 285/1990...in quanto non comprometterebbe il futuro assetto urbanistico..."*
Si condivide.
- Osservazione n.2, Ditta Trigili Sebastiano e Trigili Salvatore:
Viene chiesto il cambio di destinazione d'uso da attività artigianale in residenziale dell'immobile costruito con regolare C.E. n. 71/89 per la realizzazione di un edificio da adibire ad attività artigianale (Panificio-biscottificio e alloggio custode) e che detta attività non è stata mai esercitata.
Viene allegata alla osservazione il parere di questo Assessorato, prot. 48142 del 6.10.00 trasmesso dal Gruppo XXII al Comune di Campofiorito sul quesito posto in ordine alla "Autorizzazione di destinazione d'uso ai sensi del 2° comma dell'art. 6 della L.R. 17/94 da magazzino a locale di ristorazione".
I Progettisti non accolgono con la motivazione che "...in caso di trasformazione nella destinazione, dovranno presentare variante al Comune...".

Per come trascritto nel parere citato formulato da questo Assessorato *"...il cambio di destinazione d'uso previsto dal citato 2° comma dell'art. 6 riguarda sia gli immobili già ultimati alla data di entrata in vigore della L.R. 17/94...comunque realizzati in zona agricola secondo le previsioni del piano regolatore generale..."*
Si è del parere, pertanto, di condividere l'assunto dei Progettisti anche in considerazione che detta attività non appare assimilabile a quelle previste dall'art. 22 della L.R. 71/78.
- Osservazione n.3, Ditta Brullo Concetta:
Chiede di rivederele previsioni del PRG (in zona C05) riproponendo la perimetrazione del P. di L. approvato con D.C.C. n. 3 del luglio 1993 includendo, pertanto la particella 454 di cui all'allegata cartografia.
Il Progettista esprime parere sfavorevole in quanto in contrasto con la situazione preesistente.
Le zone C0 sono individuate dall'art. 31 delle NTA quali "Zone urbanizzate periferiche normate dai Piani esecutivi approvati e convenzionati" e, pertanto, si è del parere che detta verifica venga effettuata dall'UTC al fine di includere o meno, conformemente al deliberato assunto dal C.C. con atto n. 3/1993 la particella in questione in detta zona C05.
- Osservazione n.4, Ditta Spagnolo Giuseppe:
Chiede di classificare l'area di proprietà, sulla quale insiste un fabbricato ad uso civile abitazione, come la limitrofa zona B2/3 risultando, in parte, nello strumento urbanistico vigente classificata C2 e in parte in zona E.
Il Progettista esprime parere sfavorevole in quanto il fabbricato è esistente sulle pertinenze individuate.
Dalla documentazione allegata all'osservazione e, in particolare dallo stralcio del P. di F. vigente, l'ubicazione del fabbricato sembrerebbe interessare la zona "E" di verde agricolo e, pertanto, si concorda con il Progettista.
- Osservazione n.5, Ditta Galia Vito, Galia Angelo e Galia Alfredo:
Chiedono il cambio di destinazione del lotto identificato al FM 34, particelle 469 e 407, ricadente in zona B2 del vigente strumento urbanistico e classificato Fs/6 nel nuovo PRG.
Il Progettista esprime parere sfavorevole al cambio di destinazione.
Fermo restando che la destinazione Fs/6 "zone destinate ad attrezzature sportive" risulta nell'elaborato P2 "Zonizzazione del centro urbano" modificata in zona Fp/9 "zone a verde attrezzato, aree per il gioco" destinate, secondo l'art. 47 delle NTA a Parchi urbani e territoriali, si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione.
- Osservazione n.6, Ditta Crusca Tommaso e Osservazione n 8, Ditta Cataldo Francesco:
Chiedono la classificazione residenziale delle rispettive particelle di proprietà, 345 e 199 del FM 34, sulle quali insistono dei fabbricati realizzati con regolare C.E. rilasciata in base al previdente strumento urbanistico che classificava dette aree "C2". Evidenziano, altresì, un errore di retinatura in quanto il lotto interessato è interamente contrassegnato dalla simbologia E1.
Il Progettista esprime parere favorevole all'inclusione in zona "C" dell'area pertinenziale del fabbricato coincidente con la viabilità di Piano.
Si concorda con il Progettista che dovrà, altresì, verificare la retinatura di detta area.
- Osservazione n.7, Ditta Cataldo Francesco:
Chiede la modifica della destinazione d'uso da turistico-ricettivo in mista turistico-ricettivo/residenziale
Evidenzia, altresì, un errore di retinatura che individua le zone ct/n "zona per attività turistiche" sovrapposto ad altra retinatura.
Il Progettista esprime parere favorevole alla destinazione residenziale dell'area indicata Ct2 del fabbricato esistente, prescrivendo che l'intera area può essere destinata a servizi al fabbricato esistente che non può essere ampliato sulla parte esistente.
Si concorda con il Progettista. che dovrà, altresì, verificare la retinatura di detta area.
Per tutto quanto sopra premesso, rilevato e considerato questa Unità Operativa 5.3 del Servizio 5/DRU è del **parere** che il Piano Regolatore Generale unitamente al Regolamento Edilizio del Comune di Buccheri adottato dal Commissario ad acta con Deliberazione n 1 del 13.11.2007 sia meritevole di approvazione con le modifiche discendenti dai superiori considerata.
Nelle more delle valutazioni in ordine allo studio di incidenza ambientale, ex art. 5 DPR n. 357/97, gli ambiti territoriali ricadenti entro i siti:
SIC ITA 090023 "Monte Lauro" e SIC ITA 090022 "Bosco Pisano" si intendono stralciati.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 118 del 18/12/08, che di seguito parzialmente si trascrive:
<<...Omissis...
Valutata l'impostazione complessiva del piano, gli aspetti contenuti nella proposta dell'Ufficio, quelli rappresentati dall'Amministrazione Comunale in sede di audizione e quelli rilevati nel corso del sopralluogo, il Consiglio ritiene di condividere la proposta di parere n. 23 del 27/06/2008, con le precisazioni, modifiche e prescrizioni di cui alle seguenti considerazioni.
Considerato che:

- Il comune di Buccheri ha proceduto alla rielaborazione totale del P.R.G. a seguito del voto C.R.U. n. 406 del 3/05/2001 notificato con nota assessoriale prot. n. 34205 del 29/05/2001;
- Con detto voto venivano mossi rilievi, tra l'altro, in ordine alla inadeguatezza dello studio geologico ed agricolo-forestale, al sovradimensionamento delle zone di espansione per le quali se ne raccomandava una riduzione privilegiando le aree già oggetto di piani attuativi discendenti dal precedente strumento urbanistico;

- Il piano in esame è stato rielaborato in conformità delle indicazioni di cui al citato voto C.R.U. n. 406/2001; le aree per l'espansione residenziale sono state, infatti, notevolmente ridimensionate e sono state localizzate tenendo in debito conto le valutazioni dello studio agricolo-forestale; in particolare per quel che riguarda le aree boscate esistenti in prossimità del centro abitato.
- In merito alle previsioni progettuali si prescrive che:
  1. L'area limitrofa alla perimetrazione di zona A, dovrà essere adeguata alle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico dell'Ambito 17, una volta approvato; la delimitazione sarà quella riportata nelle cartografie di Analisi del Piano e consegnate ai comuni, ciò al fine di tutelare le "pertinenze percettive" del centro storico.
  2. E' da disattendere la zona D.1 ricadente all'interno dell'area sottoposta a vincolo Paesaggistico con D.A. n. 5757/98.
  3. Si rileva che nella tavola P2, scala 1/2000, del P.R.G., recependo le indicazione dello studio agricolo forestale, viene classificata quale "area boschiva" un'area situata a nord-ovest della zona B2/5. di superficie inferiore a 1 ha. Quanto sopra è in contrasto con la L.R. 16/96 e ss.mm.ii., e pertanto detta area assumerà la classificazione di verde agricolo; conseguentemente, la relativa fascia di rispetto, indicata nella medesima tav. P2, è inefficace.
  4. Osservazioni ed opposizioni: compatibilmente alle prescrizioni di cui sopra le osservazioni ed opposizioni sono decise in conformità alla proposta di parere n. 23 del 27/6/2008.
  5. Per quanto riguarda l'osservazione a firma di Angelico Antonio e Lo Pizzo Giuseppa, trasmessa direttamente all'ARTA ed introitata al prot. n. 93476 del 16/12/2008, con cui viene chiesto il mantenimento di zona "C" di un lotto di terreno censito al Catasto al foglio di mappa n. 46 partt. 135, 417 e 415 come previsto dal precedente P. di F., che il P.R.G., invece, classifica "verde agricolo", in coerenza con quanto indicato nel voto C.R.U. n. 406/2001, si è del parere che la stessa va accolta. L'area in questione assumerà la classificazione di zona C2.

Per tutto quanto il Consiglio esprime il **PARERE**
che il Piano Regolatore Generale di Buccheri, adottato con deliberazione commissariale n. 01 del 13/11/2007, sia meritevole di approvazione, in conformità alle considerazioni ci cui alla proposta di parere n. 23 del 27/6/2008, che fa parte integrante del presente voto, con le modifiche e le prescrizioni che precedono.>>;

VISTA la nota Dirigenziale, prot. n. 13542 del 18/02/09, con la quale il Comune di Buccheri è stato invitato a formulare, ai sensi del 6° comma dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al condiviso voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 118 del 18/12/08 relative al Piano in argomento;

VISTA la nota dell'U.O. 5.3/D.R.U., prot. n. 35 dell'11/06/09, con la quale lo strumento urbanistico in argomento, in dipendenza dell'assenza delle controdeduzioni comunali alle determinazioni di questo Assessorato, è stato sottoposto per la conseguente emanazione del provvedimento di approvazione;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 59, comma 3, lett. b), della L.R. n. 6/2009, il Piano in argomento resta escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ex D.Leg.vo n. 152/06 e ss.mm.ii.;

RITENUTO di poter condividere il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 118 del 18/12/08 di cui fa parte integrante la proposta di parere n. 23 del 27/06/08 resa dall'U.O. 5.3/DRU;

RITENUTO di dovere procedere all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento, anche in assenza delle controdeduzioni comunali;

D E C R E T A

ART.1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità al voto n. 118 del 18/12/08 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica, nonché alle prescrizioni contenute nella nota dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa in premessa citata, è approvato il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio del Comune di Buccheri, adottato con deliberazione Commissariale n. 1 del 13/11/07;

ART.2) Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso lo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nel parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 118 del 18/12/08;

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

1. Proposta di parere n. 23 del 27/06/08 resa dall'U.O. 5.3/DRU di questo Assessorato;
2. Parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, reso con il Voto n. 118 del 18/12/08;
3. Delibera Commissario ad Acta n. 1 del 13/11/07;

   - Elaborati di Piano datati Gennaio 2007:

4. Tavola 01: Preesistenze territoriali in scala 1:10.000;
5. Tavola 02: Stato di attuazione del Piano di Fabbricazione vigente in scala 1:2.000;
6. Tavola 03: Vincoli ambientali in scala 1:10.000;
7. Tavola 04: Vincoli beni tutelati in scala 1:10.000;
8. Tavola 05: Vincoli ambientali in scala 1:2.000;
9. Tavola 06: Vincoli beni tutelati in scala 1:2.000;
10. Tavola P1: Ipotesi di assetto territoriale in scala 1:10.000;

11. Tavola P2: Zonizzazione del centro urbano in scala 1:2.000;
12. Allegato A: Relazione tecnica;
13. Allegato B: Norme Tecniche di Attuazione;
14. Allegato C: Regolamento Edilizio;
15. Allegato D: Valutazione d'incidenza;
16. Allegato 01 Tavola di riferimento minimo alla cartografia del progetto corine land cover in scala 1:25.000;

- Elaborati di Piano datati Luglio 2007 integrati a seguito delle osservazioni della C.E.C.:

17. Allegato A: Relazione tecnica;
18. Allegato B: Norme Tecniche di Attuazione;
19. Allegato C: Regolamento Edilizio;

- Studio Geologico a supporto del Piano Regolatore Generale del centro abitato

20. Relazione geologica;
21. Tavola 1: Carta geologica in scala 1:2.000;
22. Tavola 2: Carta geomorfologica in scala 1:2.000;
23. Tavola 3: Carta litotecnica in scala 1:2.000;
24. Tavola 4: Carta della pericolosità geologica in scala 1:2.000;
25. Tavola 5: Carta della pericolosità sismica in scala 1:2.000;
26. Tavola 6: Sezioni geolitologiche in scala 1:1.000;

- Studio Geologico

27. Relazione geologica;
28. Carta geologica in scala 1:10.000;
29. Carta idrogeologica in scala 1:10.000;
30. Carta Carta geomorfologica in scala 1:10.000;
31. Carta della suscettività d'uso in scala 1:10.000;
32. Sezioni geolitologiche in scala 1:10.000,

- Studio Tecnico-Agrario

33. Relazione tecnica;
34. Tavola 1: Carta delle aree di espansione interessate da colture agricolo-forestali e delle infrastrutture ed impianti a servizio dell'agricoltura in scala 1:2.000;
35. Tavola 2a: Carta morfologica del territorio comunale in scala 1:10.000;
36. Tavola 2b: Carta morfologica del territorio comunale in scala 1:10.000;
37. Tavola 3a: Carta delle unità di paesaggio del territorio comunale in scala 1:10.000;
38. Tavola 3b: Carta delle unità di paesaggio del territorio comunale in scala 1:10.000;

ART.4) Il Comune di Buccheri 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) Nelle aree comprese entro gli ambiti territoriali NATURA 2000 e denominati SIC ITA 090023 "Monte Lauro" e SIC ITA 090022 "Bosco Pisano", oggetto di stralcio in relazione a quanto contenuto nella citata proposta di parere n. 23 del 27/06/08 resa dall'U.O. 5.3/DRU, ai sensi del comma 2, lett. c) della Legge n. 1150/1942 sono inibite, nelle more della definizione del procedimento ex art. 5 DPR n. 357/97, tutte le previsioni di edificazione.

ART.6) Il presente decreto 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.7) 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,

21 LUG. 2009

IL DIRIGENTE GENERALE
(Ing. Maurizio Agnese)

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

Visto: Il Dirigente del Servizio
(Arch. G. Treppiedi)