D. Dir. n. 1526

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 della 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 del 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
VISTO il foglio prot. n. 2501 del 15/02/06, assunto al protocollo generale di questo Assessorato il 16/02/06 al n. 11797, con il quale il Comune di Cianciana ha trasmesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, gli atti ed elaborati relativi al Piano Regolatore Generale ed al Regolamento Edilizio;
VISTI gli ulteriori fogli prot. n. 15050 del 30/10/06 e prot. n. 7057 del 07/06/07, quest'ultimo assunto al protocollo di questo Assessorato l'08/06/07 al n. 43339, con i quali il Comune di Cianciana ha riscontrato la nota di questo Assessorato, prot. n. 40392 del 30/05/07, integrando la documentazione relativa al piano in argomento;
VISTA la delibera n. 35 del 03/08/05, con la quale il Commissario ad Acta, nominato presso il Comune di Cianciana, ha adottato il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio;
VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla sopra citata delibera di adozione n. 35/05;
VISTA la certificazione datata 15/07/06, a firma del Segretario Comunale di Cianciana, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione, nonché attestante l'acquisizione di n. 14 osservazioni e/o opposizioni, di cui n. 2 fuori termine, avverso il piano adottato;
VISTE le osservazioni di cui alla suddetta certificazione nonché i relativi elaborati di visualizzazione redatti dal progettista, unitamente alla relazione contenente le deduzioni sulle stesse;
VISTO il parere n. 1257 del 17/12/04, con il quale l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, si è espresso favorevolmente, con prescrizioni, in merito alle previsioni dello strumento urbanistico in argomento;
VISTA la nota prot. n. 31 del 28/01/08 con la quale l'U.O. 3.4/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 5 del 28/09/07, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:
<<...Omissis...
SITUAZIONE URBANISTICA E DEMOGRAFICA
Il Comune di Cianciana è in atto dotato di un P.di F. approvato con D.A. n. 95 del 17/03/1978.
Il territorio comunale, confinante con i territori comunali di Alessandria della Rocca a Nord-Est, con

Sant'Angelo Muxaro a sud-est, con Cattolica Eraclea a sud, con Ribera a sud-ovest e con Bivona a nord-ovest. Sorge in una zona collinare interna, e l'altitudine del centro urbano sul livello del mare è di m. 390 ma il suo territorio si estende sino ai livelli del basso fiume Platani sino a circa 30 m.s.l.m.
La sua superficie si estende per complessivi 3,770 ettari ed 1/5 del territorio è superficie boscata (a sud nella zona del Fiume Platani), prevalentemente pini ed eucalipti.
I limiti del territorio comunale coincidono per lo più con limiti geografici ben definiti, quali il vallone Ciniè ad est, dal vallone Intronata, Millaga e Cavalieri ad ovest, e dal fiume Platani a sud.
Nel territorio comunale risiedono (come da dati censuari del 2004) 3866 persone.
Il centro abitato di Cianciana, che dista 49 Km. da Agrigento ed alla cui provincia appartiene, è attraversato dalla strada statale 118 che collega Bolognetta (Pa) appunto con Agrigento, nelle vicinanze è presente inoltre la strada statale 189 (che unisce Agrigento con il bivio di Manganaro di Lercara Friddi) e la strada statale 386 che mette in collegamento Chiusa Sclafani con Montallegro.
Per quanto attiene alla storia del paese di Cianciana che sorge nella media valle del Platani, si possono segnalare le sue antiche radici quale terra dei Sicani. Il suo nome deriva dal latino Ciancianum ed era per l'appunto un latifondo romano di proprietà di un tale *Ciancius*.
Il borgo venne fondato molto tempo dopo, nel 1640, con "licentia populandi" dal feudatario Antonio *Ioppolo. Intorno al XVIII secolo nella cittadina si insediarono poi i principi Bonanno e vi rimasero* sino al 1812, anno dell'abolizione dei diritti feudali.

Cianciana ha legato per molti anni il suo nome all'estrazione dello zolfo e nelle sue miniere hanno trovato occupazione migliaia di lavoratori. Chiuse le zolfare, il paese è stato falcidiato dall'emigrazione. Gli edifici degni di nota sono: l'ex monastero dei Padri Minori Riformati di S. Francesco, la Chiesa Madre, il Calvario, Piazza Orologio, il Palazzo De Michele Abatellis.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO

Situazione demografica:

Dall'analisi della tabella, di concerto con l'analisi effettuata dal progettista si desume che dopo il forte decremento demografico registrato nel decennio tra il 1961 ed il 1971 di circa 2.600 abitanti, nei decenni successivi la popolazione si è attestata intorno ai 5.100 abitanti.

Dall'osservazione dell'ultimo ventennio (1984-2003), come pure evidenziato nella relazione, si è potuto osservare un calo demografico più ampio che ha fatto registrare un calo di quasi il 24% della popolazione.
Il dato demografico rivisto assieme a quello della condizione abitativa dei vani utilizzati fornisce ulteriori elementi di valutazione.
La quantità di abitazioni (dato 1991) risulta essere pari a 2876 e a quel momento ne risultavano occupate solo il 70% circa. L'indice di affollamento generale era pari a 1,2 abitanti per stanza.
Altra considerazione è quella che il 57% del patrimonio abitativo occupato (2.700 abitazioni) risultano essere state costruite dopo il 1960. Mentre il 32% circa (365 abitazioni) sono state abbandonate ipotizzando che in un breve orizzonte temporale, per analoghe ragioni, si potrà assistere ad un ulteriore 30% di abitazioni abbandonate tra quelle realizzate nel periodo tra il 1919 ed il 1960 e per il momento ancora occupate.

La dinamica del patrimonio abitativo è stata analizzata dal progettista, considerando il periodo che va dal 1961 al 1991. In questo arco di tempo il parco alloggi si è trasformato notevolmente , difatti le abitazioni sono aumentate del 40,91%. Complessivamente il patrimonio rilevato al censimento 1991 ammonta a 2.876 abitazioni (7.917 stanze). Si registra un notevole incremento delle abitazioni realizzate con l'edilizia convenzionata o sovvenzionata, 10,73% nel 1991 (6,37% nel 1961), con un valore assoluto di 214 unità. L'indice di affollamento risulta pari a 1.2 abitanti per stanza , dal quale risulta un notevole disaggio abitativo nel territorio di Cianciana.
L'offerta abitativa al 1991 schematicamente risulta così composta:

Residenze primarie occupate	2.014 abitazioni	6.197 stanze
Residenze non occupate	5 + 24 abitazioni	15 + 88 stanze
Residenze non occupate nel centro storico	115 abitazioni	245 stanze

Dalla somma delle tre componenti si ricava che l'offerta abitativa di residenze al 1991 è pari a 2.257 abitazioni, corrispondenti a 6.838 vani.
L'offerta abitativa dal 1992 ad oggi

Residenze primarie dal 1992 al 1995	52 abitazioni	233 stanze
Residenze primarie *abusive* dal 1992 al 1993	17 abitazioni	66 vani
Lottizzazioni convenzionate residue	3 abitazioni	12 stanze

Dalla elaborazione dei dati si ricava che l'offerta abitativa è pari a **2.329 abitazioni**, corrispondente a **7.137 vani**, in più da realizzare, **3 abitazioni** pari a **12 vani**.
Domanda abitativa
Il valore quantitativo della necessità di nuove abitazioni, viene ricercato dal calcolo di tre componenti: domanda pregressa, di sostituzione, e domanda aggiuntiva.

- Dalle analisi , visualizzate nelle tabelle allegate alla Relazione, risulta che il 27,03% del patrimonio occupato si trova in condizioni di sovraffollamento, con indice di affollamento di 1,08 abitanti/vano, mentre il patrimonio sottoutilizzato ammonta al 63,99% con indice medio di 0,69 abitanti/vano.
- La domanda di sostituzione nasce dall'invecchiamento del patrimonio abitativo e quindi l'esigenza di una sostituzione mediante ristrutturazione o sostituzione.

Questa condizione di vetustà delle abitazioni è di notevole consistenza a Cianciana, difatti si ipotizza che all'anno 2015 sul parco alloggi esistente al dicembre 1995 (7.137) si avrà una erosione di 1.440 vani e cioè di circa 72 vani/anno. 720 vani in meno al 2015
✓ La domanda aggiuntiva viene considerata pari a zero
Riepilogo dei dati
Dal conteggio e dal confronto tra popolazione ed abitazioni/vani, emerge una teorica disponibilità sul territorio comunale, che evidenzia e tiene conto dei fenomeni, che agiscono nel senso di incrementare il fabbisogno reale e che giustifichino le scelte introdotte dal Piano.
Dal confronto, pertanto, fra offerta e fabbisogno emerge il bilancio abitativo che evidenzia una carenza in termini di **vani pari a 503**, che tradotto in abitazioni, considerando in media 3 vani per alloggio, significano **167 unità abitative**.
Stato di attuazione del P.di F. (D.A. n. 95 del 17/3/1978 e indirizzi progettuali:
Di seguito all'approvazione dello strumento urbanistico vigente e del P.A.R.F. ex Legge 21/85, sono intervenute nel tempo alcune modifcazioni che sono state riportate in elenco dal progettista nella propria relazione.

- Per Decreto n. 2512 del 7/12/78 il Medico Provinciale ha disposto il ridimensionamento dell'area di rispetto cimiteriale da 200 m a 100 m.
- Con delibera del C.C. n. 153 del 19/12/1977 e successivo D.A. n. 113 del 13/4/81 è stata modificata per variante la destinazione dell'area in contrada Zaffuto da zona agricola a zona per l'insediamento di una "cartiera".
- Con delibere del C.C. n. 61 e 62 del 29/10/1983 e successivo D.A. n. 52 del 12/2/85 è stata modificata per variante la destinazione dell'area in contrada Zaccurafa da zona agricola a zona per l'insediamento di una "casa albergo per anziani"
- Con delibere del C.C. n. 69 e 70 del 29/10/1983 e successivo D.A. n. 64 del 27/2/86 è stata modificata per variante la destinazione dell'area in contrada Corsa Falargo da zona agricola a zona per insediamento produttivo artigianale
- Con delibera del C.C. n. 75 del 29/10/1983 e successivo D.A. n. 397 del 10/11/84 è stata modificata per variante la destinazione dell'area in contrada Ciccione da zona agricola a zona per l'insediamento produttivo.
- Con delibera del C.C. n. 119 del 18/11/1985 e successivo D.A. n. 700 del 25/10/86 è stata modificata per variante la destinazione di parte dell'area destinata a zona di completamento e verde pubblico a zona per l'insediamento di un "ufficio postale".
- Con delibera del C.C. n. 172 del 14/10/1987 e successivo D.A. n. 131 del 14/2/89 è stata

modificata per variante la destinazione di un'area in contrada Zaccurafa da zona agricola a zona per un insediamento di edilizia economica e popolare

- Con delibera del C.C. n. 25 del 30/03/1995 e successivo D.A. n. 1156 del 24/12/96 è stata modificata per variante la destinazione di un'area in contrada Zaccurafa da zona agricola a zona per un insediamento di edilizia economica e popolare.

Varianti in itinere

Risultano, presso questo Assessorato, due procedimenti di variante della destinazione urbanistica, segnalate pure nella relazione del progettista, adottate con delibera consiliare e non ancora approvate.

In specifico risultano agli atti di questo Ufficio le seguenti proposte di varante:

1) Variante al P. di F. ed al P.R.G. Adottato, per cambio di destinazione di un area del centro urbano (B1 del P. di F. e A1 del P.R.G.) a zona F13b (per l'insediamento di attrezzature ricettive e/o congressuali), di cui alla Delibera n° 6 del 28/3/07

2) Variante urbanistica ordinaria (art.3 L.R. 71/78) al P.R.G., da area per insediamenti produttivi "D3" ad area residenziale "C1" trasmessa con nota 8018 del 28/6/07.

Direttive generali

Dalla relazione, in ordine alle scelte che hanno orientato le previsioni, oltre a quanto sopra già evidenziato relativamente alle variazioni demografiche e del patrimonio abitativo, si fa riferimento ai contenuti delle Direttive Generali che in sintesi si riportano qui di seguito:

- classificazione degli edifici o manufatti di rilevanza storico artistica limitando l'edificazione e la demolizione e ricostruzione perchè ciò implica l'abbandono ed il degrado degli immobili e non consente di migliorare la viabilità;
- individuazione delle zone di espansione per l'edilizia residenziale solo se gli standards urbanistici ne prevedano detta formazione;
- individuazione delle zone di espansione per l'edilizia stagionale;
- individuazione delle zone di edilizia pubblica convenzionata/agevolata;
- individuazione di aree per impianti sportivi;
- individuazione di aree per insediamenti industriali incrementando dove è possibile quelle già esistenti;
- individuazione di aree da destinare ad attività artigianali;
- individuazione delle aree da destinare ad attività commerciali;
- individuazione delle aree da destinare al potenziamento dell'edilizia scolastica;
- circolare ARTA n. 3/2000;
- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- riordino del sistema viario minore;
- i fabbisogno di servizi (secondo gli standards di cui al DM 1444/68 e in congruenza al Piano per le OO.PP.;
- previsione di nuova viabilità extraurbana per risolvere il problema traffico:
- individuazione aree da destinare a parcheggi;
- nuova viabilità all'interno delle zone di espansione;
- individuazione aree da destinare a culto religioso nella zona di espansione;
- potenziamento infrastrutture agricole e strade rurali;
- individuazione aree da destinare a verde;
- individuazione delle aree di interesse ambientale e storico-artistico;
- individuazione delle fasce di rispetto (cimitero, depuratore, macello, aree boschive);

Il Piano, in linea generale, ha recepito queste direttive ed ha individuato anche ulteriori nuove aree da destinare a scopi di interesse collettivo quali ad esempio una casa per anziani ed un teatro coperto ed una auditorium, area da destinare a vivaio comunale, una "elisuperficie" ed una zona da destinare ad attrezzature ricettive.

P. di F. e Il progetto di piano:

Concettualmente il presente strumento urbanistico si propone, sotto diversi aspetti in analogia con il P.di F., ma ovviamente i progettisti hanno operato le necessarie variazioni per adattarlo alle mutate esigenze territoriali, sociali economiche e normative. In particolare si sono riscontrate le seguenti variazioni:

Il P. di F. non prevedeva una zona A di centro storico ma unicamente zone omogenee B e B1, il nuovo P.R.G. ha individuato all'interno del centro urbano 3 ambiti che rivestono maggiore

interesse storico classificandoli come zone A1 ed ha classifcato inoltre il nucleo centrale del paese come zona omogenea A2;
queste aree A1 ed A2 risultano essere ricomprese tutte all'interno di nuclei urbani precedentemente classificati come zona B, le altre aree già edificate ed individuate nel precedente strumento urbanistico come edilizia residenziale di completamento (altra parte di zone B e zone B1) vengono adesso classificate B1;

Le zone che nel P.di F. erano classificate come zona C1 e C2 e zona per edilizia economica popolare che risultavano essere state tutte edificate sono state classificate nel nuovo P.R.G. come zone B2 e quelle porzioni ancora non edificate sono state riclassificate tutte come zona C1;

Il nuovo P.R.G. è articolato poi in funzione di alcune nuove arterie stradali, una che si diparte dalla zona sud del centro abitato e funge da prolungamento della Via Papa Giovanni XXIII e procedendo verso est attraversa la S.P. "Cianciana-Ribera", un'altra sempre a sud del centro abitato funge da bretella di collegamento alternativa alla SS 118 utile a dirottare il traffico pesante per le aree a destinazione commerciale (D1), industriale (D2) e per insediamenti produttivi (D3);

Totalmente innovative risultano oggi le zone "F" distribuite in tutto il territorio comunale e le nuove zone C2 (edilizia stagionale) individuate in massima parte a nord in prossimità della SS 118 e ad ovest del centro urbano con accesso dalla Via P. Mascagni.

Sono state aggiunte nuove aree di espansione per l'edilizia residenziale anche pubblica, convenzionata ed agevolata classificate con "C3".

La rappresentazione grafica del progetto di Piano risulta essere effettuata sulla scorta del rilievo aerofotogrammetrico, volo 1989, con un aggiornamento al 31/08/1990.

Si è effettuato un riordino del sistema viario minore a vantaggio e recupero della viabilità esistente e con la previsione anche di una sorta di "circonvallazione" del centro abitato di circa 870 ml che consentirà anche l'accesso ad un nuovo parcheggio di previsione.
Le previsioni hanno inteso confermare, in linea di massima, le scelte compiute per il precedente strumento urbanistico aggiungendovi nuove aree da destinare ad espansione residenziale e nuove aree per attività industriale e commerciale arricchendolo pure di nuove previsioni di aree da destinare ad attrezzature e a servizi.
Si è inteso anche valorizzare le risorse ambientali presenti sul territorio, destinandole e vincolandole come zone omogenee "F".

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE:

Zona "A" - Centro storico

Comprendono parti e strutture di territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti delle stesse strutture storiche.
Zona "A1" è suddivisa in tre diversi ambiti urbani:
primo ambito A1 (quartiere San Gaetano – Casale Sant'Antonino lungo la Regia Trazz. Lettighe)
secondo ambito A1 *(quartiere Chiesa Madre – Palazzo di Diego Joppolo Duca di Sant'Antonino* – Chiesa Madre)
terzo ambito "A1" (quartiere Convento dei Francescani Minori riformati – Chiesa di Sant'Antonio – Villa "Coniglio", vecchio mulino e fontana stagnone)

Per tutti e tre gli ambiti "A1" gli interventi ammissibili e le destinazioni d'uso ammesse sono quelli riportati all'art. 36 delle NN.TT. di A. Tutti gli interventi di nuova edificazione, sono subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza ai BB.CC. ed AA.

Zona "A2"

Comprende la parte centrale del sito del centro urbano di Cianciana, nel quale ricadono alcuni edifici di particolare interesse storico-ambientale. Per la zona A2 gli interventi ammissibili e le destinazioni d'uso ammesse sono quelli riportati all'art. 37 delle NN.TT. di A. e si prevedono anche per questa Z.T.O. unicamente interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.
Il PRG si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni o Piani Particolareggiati Esecutivi estesi alla Zona ed in mancanza di questi non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizioni e ricostruzioni.
Tutti gli interventi edilizi sono subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza ai BB.CC. ed AA.

Zone territoriali omogenee "B"di completamento a prevalente destinazione residenziale

Sono aree destinate principalmente a residenza e a servizi.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione con i parametri riportati all'art. 38 delle NN.TT. di A. (per le zone B1) ed all'art. 39 delle NN.TT. di A. (per le zone B2).

Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni ivi esistenti non sono più ricomputabili.

Il PRG si attua attraverso singole autorizzazioni e concessioni e gli interventi di ristrutturazione urbanistica se ritenuti opportuni sono vincolati alla redazione di Piani estesi ad un'area che deve essere preventivamente precisata dall'U.T.C.

Zona "B1"

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione con:

- indice fondiario max = 5 mc/mq
- altezza max filo di gronda 11,00 ml
- piani fuori terra max 3
- La densità edilizia fondiaria pari a 9 mc/mq nel caso di lotti di terreno con superficie non superiore a mq 120
- Il volume max pari a mc 1000 per i lotti di terreno con superficie maggiore di 120 mq e non superiore a 200 mq

Gli interventi e le destinazioni d'uso consentite sono meglio riportate nel dettaglio all'art. 38 delle N.T. di A.

Zona "B2"

Differiscono dalle zone B1 in quanto riguardano aree che erano precedentemente classificate come zone C1 del P.di F.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione con:

- indice fondiario max = 3,00 mc/mq
- altezza max filo di gronda 10,50 ml
- piani fuori terra max 3

Gli interventi e le destinazioni d'uso consentite sono meglio riportate nel dettaglio all'art. 39 delle N.T. di A.

Zona "C" - espansione urbana a prevalente destinazione residenziale

Zona "C1" - edilizia residenziale

Le destinazioni d'uso, le tipologie e gli interventi ammessi sono riportati all'art. 40 delle NN.TT. di A. è' ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici e i parametri di cui si riporta qui una sintesi:

operazioni consentite: costruzioni residenziali per uffici, negozi, esercizi pubblici, attività terziarie annesse, insediamenti artigianali non rumorosi e molesti, autorimesse.

tipologia: "edilizia a palazzine"

- indice di fabbricabilità fondiaria max =3 mc/mq
- altezza max 10,50 ml
- piani fuori terra max 3

Sono ammesse deroghe agli indici urbanistici in caso ricorrano le condizioni di cui all'art. 5, comma 4, della L.R. n. 95/77.

Zona "C2" - edilizia stagionale

sottozona "C2a"

Le destinazioni d'uso, le tipologie e gli interventi ammessi sono riportati all'art. 41 delle NN.TT. di A. e riguardano quelle aree di espansione stagionale che erano già classificate come zona C2 del P. di F. E' ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici e i parametri di cui si riporta qui una sintesi:

operazioni consentite: costruzioni residenziali stagionale.

tipologia: "edilizia a residenze singole o doppie"

- indice di fabbricabilità fondiaria max = 0,75 mc/mq
- altezza max 8,00 ml
- piani fuori terra max 2

- superficie minima del lotto mq 1.500

sottozona "C2b"

Le destinazioni d'uso, le tipologie e gli interventi ammessi sono riportati all'art. 41 delle NN.TT. di A. e riguardano nuove aree di espansione stagionale individuate nel P.R.G. e che non erano previste nel P. di F..E' ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici e i parametri di cui si riporta qui una sintesi:

operazioni consentite: costruzioni residenziali stagionale.

tipologia: "edilizia a residenze singole o doppie"

- indice di fabbricabilità fondiaria max = 0,30 mc/mq
- altezza max 7,50 ml
- piani fuori terra max 2
- superficie minima del lotto mq 1.500

Zona "C3" - edilizia economica e popolare

Le destinazioni d'uso, le tipologie e gli interventi ammessi sono riportati all'art. 42 delle NN.TT. di A. è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici e i parametri di cui si riporta qui una sintesi:

operazioni consentite: costruzioni residenziali per uffici, negozi, esercizi pubblici, attività terziarie annesse, attività-artigianali non rumorosi e molesti, autorimesse.

tipologia: "edilizia a residenze singole o palazzine" con caratteristiche dell'edilizia economica e popolare

- indice di fabbricabilità fondiaria max = 3 mc/mq
- altezza max 10,50 ml
- piani fuori terra max 3

Zone "D" aree per attività produttive

Le attività consentite sono quelle industriali, artigianali, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali, stoccaggio e manipolazione di materiale vario, impianti ed attrezzature per le comunicazioni e i trasporti.

Sono pure consentiti gli edifici di servizio (uffici, spogliatoi, mensa, abitazioni di servizio per il personale di guardiania) secondo i parametri e gli indici riportati nelle sottozone "D1", "D2" e "D3" sottospecificate. Rif. Artt. 43, 44 e 45 delle NN.TT. di A.

Zona "D1" - area commerciale

E' destinata agli insediamenti commerciali, per lo stoccaggio e manipolazione e vendita al minuto e all'ingrosso di materiale vario, agli impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti.

(Mercati, supermercati, palestre e simili, discoteche, sale gioco, magazzini, uffici per direzioni aziendali). E' possibile includere negli edifici ambienti complementari alle attività commerciali (uffici, spogliatoi, mensa, abitazioni di servizio per il personale di guardiania).

Per gli interventi si prevede l'applicazione dei seguenti parametri:

- superficie fondiaria minima del lotto 1.000 mq
- indice fondiario 3,00 mc/mq
- rapporto di copertura 1/3
- altezza massima 10,00 ml
- numero piani max 2 esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici
- distacchi dai confini 5 ml
- superficie residenziale ammessa 150,00 mq mc inclusa in quella complessiva

Ogni singola progettazione è disciplinata dalle norme di attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo (o dalle PP.EE. del P.R.G. o dai P. di L.). Rif. Art. 43 delle NN.TT.di A.

Zona "D2" insediamenti produttivi artigianali e industriali

E' destinata agli insediamenti artigianali e industriali o ad essi assimilati. E' possibile includere negli edifici ambienti complementari alle attività: uffici, spogliatoi, mensa, abitazioni di servizio per il personale di guardiania entro i limiti del rapporto di copertura.

Per gli interventi si prevede l'applicazione dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura 30% del lotto

- densità edilizia fondiaria pari ai 3 mc/mq
- altezza massima 10 ml
- distacchi dai confini 5 ml
- distacchi da altri corpi di fabbrica 10 ml
- distacchi dalle sedi stradali 10 ml
- dotazione parcheggi privati pari al 20% della superficie non edificata di ogni singolo lotto
- superficie residenziale ammessa (solo alloggio custode) 100 mq con altezza della linea di gronda ml 4,00 e rialzato dal piano di campagna di 0,80 ml.

Ogni singola progettazione è disciplinata dalle norme di attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo (o dalle PP.EE. del P.R.G. o dai P. di L.) nell'ambito dei quali dovranno reperirsi le aree da destinarsi ad attrezzature pubbliche nella misura del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti (ex art. 5 del D.M. 3519 d/1968). Rif. Art. 44 delle NN.TT.di A.

Zona "D3" insediamenti produttivi artigianali in c.da Falargo del P.I.P.

E' disciplinata in parte dal D.A. n. 397/84 per la realizzazione in contrada Falargo del P.I.P. ed il Piano Particolareggiato fa parte integrante delle NN.TT. di A. (Rif. Art. 45).

E' destinata agli insediamenti artigianali, alla lavorazione ed alla trasformazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali, alle attività di stoccaggio e manipolazione di materiale vario, agli impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti.

E' possibile includere negli edifici ambienti complementari alle attività: uffici, spogliatoi, mensa, abitazioni di servizio per il personale di guardiania.

Per gli interventi si prevede l'applicazione dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura 40% del lotto
- densità edilizia fondiaria pari ai 3 mc/mq
- *altezza massima 10 ml*
- distacchi dai confini 5 ml
- distacchi dalle sedi stradali 10 ml
- dotazione parcheggi privati pari al 20% della superficie non edificata di ogni singolo lotto
- superficie da destinarsi a verde privato pari al 40% della superficie non edificata di ogni singolo lotto
- superficie da destinarsi a servizi pubblici e collettivi pari al 10% al netto delle strade, della superficie impegnata dall'intero insediamento
- superficie residenziale ammessa (solo alloggio custode) 100 mq con altezza della linea di gronda ml 4,00 e rialzato dal piano di campagna di 0,80 ml.

Ogni singola progettazione è disciplinata dalle norme di attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo (o dalle PP.EE. del P.R.G. o dai P. di L.).

Zona "E" – Agricola

Comprende le aree destinate all'attività agricola, a bosco, a pascolo e all'allevamento.

E' consentita l'edilizia per uso residenziale e rurale, usi di servizio alle attività dell'azienda agricola, stalle per l'allevamento e usi di carattere industriale o di servizio connessi con la produzione *agricola e tutti gli usi meglio specificati in dettaglio all'art. 46 delle* NN.TT. di A.

Gli interventi si attuano a mezzo di comunicazione, concessione gratuita e concessione onerosa. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq. L'altezza massima consentita è di m 7,50 con massimo due elevazioni f.t., distacchi di 10 m dalle strade e dai confini e di 20 mt tra costruzioni.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della Legge Regionale n. 71/78 e s.m.ed i. relativamente a realizzazione di agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/95 per i casi di demolizione e ricostruzione.

Zone "F" - per attrezzature pubbliche ed impianti

Si suddividono in zone da "F1".....a "F24" sono quelle che ricomprendono le aree da destinarsi a servizi sociali e di interesse generale comunale ed intercomunale, a parco e a verde attrezzato e di cui si specifica in generale i criteri di attuazione ed ammissibilità delle opere negli articoli delle NN.TT. di A. dall'art. 47 all'art. 70.

Ai restanti articoli delle NN. TT. di A. dal n. 71 al n. 76 sono contemplate le disposizioni cui attenersi discendenti dalle fasce di rispetto (cimiteriale, strade, fiumi e corsi d'acqua) a tutela dell'ambiente e dello sviluppo del verde e quelle derivanti dai vincoli idrogeologici.

All'ultimo articolo n. 77 si riportano le disposizioni inerenti i casi di rilascio di concessione

in deroga.

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Si rileva che non sono stati redatti elaborati relativamente a prescrizioni esecutive, ne tra l'altro si è avuto riscontro che siano stati individuati e localizzate graficamente gli ambiti territoriali soggetti a prescrizioni esecutive.

CONSIDERAZIONI SUL PROGETTO DI PIANO

Aspetti procedurali

Sotto il profilo procedurale non si ha nulla da rilevare in quanto:

- l'adozione del PRG con delibera del Commissario ad acta n. 35 del 03/08/2005 è avvenuta *contestualmente all'adozione* del R.E;
- il progetto di piano è supportato dallo studio geologico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 65/81, e dallo studio agricolo forestale, prescritto dall'art. 3 della L.R. 15/91;
- sono state osservate le procedure di legge relative alla pubblicazione e di deposito del progetto di piano ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78;
- avverso al Piano sono state presentate 12 osservazioni ed opposizioni entro i termini e 2 fuori i termini;

– la compatibilità delle previsioni urbanistiche del piano con le condizioni geomorfologiche-geologiche del territorio comunale è stata accertata dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento ai *sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, con parere favorevole a condizione n. 1257 del 17/12/2004* (Prot. n. 8912).

– **In riferimento alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale,** di cui alla legge regionale n. 28/99 e DPRS 11/07/2000; i progettisti hanno individuato un area posta in posizione baricentrica tra il centri storico e la zona di espansione, facilmente collegata alle principali strutture viarie, le cui caratteristiche sono descritte nella Relazione alla pag.126

– **Pur non presente l'Attestazione del Funzionario Responsabile dell'U.T. Comunale** il territorio comunale di Cianciana non risulta essere interessato da zona S.I.C. / Z.P.S., come rilevato dalla cartografia in possesso di questo Ufficio.

Dimensionamento

L'analisi condotta dai progettisti, relativa sia al calcolo dei dati demografici, sia alla descrizione della attuale condizione abitativa può ritenersi completa, ed adeguata la scelta di prevedere una minima espansione del fabbisogno abitativo di nuova previsione, pertanto si ritiene tutto sommato condivisibile, considerando tra l'altro che lo stato attuale del patrimonio edilizio esistente è in massima parte in condizioni di degrado.

Previsioni di Zonizzazione

Zona territoriale omogenea "A"

Il progetto di piano, relativamente al Centro urbano di Cianciana, differenzia la zona "A" in due sottozone con differenti tipologie di intervento, "A1" e "A2".

Si fa rilevare che:

a) l'individuazione della zona "A", ed in particolare la zona "A2" in riferimento al centro urbano di Cianciana, non risulta supportata da quegli studi preliminari che con il supporto di elaborati di ricerca delle caratteristiche storiche, tipologiche ambientali documentali e cartografiche possa determinare inequivocabilmente gli ambiti ed i nuclei storici, così come esplicitati nelle indicazioni della Circolare ARTA 3/2000.

b) nella fase approvativa del precedente strumento urbanistico (P. di F. D.A. 95/78) era stata classificata come zona "A" tutta l'area compresa nella ZTO "B", determinazione questa che non può essere disattesa nel presente progetto di P.R.G.

c) si ritiene **condivisibile l'individuazione della zona "A1"**, di contro l'individuazione di zona "A2", del presente Piano di Cianciana, **non sia condivisibile** in quanto la sua corretta perimetrazione dovrà tenere conto dei valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente nel rispetto delle norme di cui all'art. 55 della L.R. 71/78

d) si propone di prescrivere all'Amministrazione comunale il compito di rideterminare, con le appropriate motivazioni, il perimetro da classificare come ZTO "A2", avendo come riferimenti sia l'ambito territoriale di cui al D.A. 95/78 del 17/3/78 (approvazione del P. di F.), assumendo ogni elemento conoscitivo disponibile che sia in grado di individuare il contesto di Z.T.O. "A2"

nel rispetto della normativa vigente prima richiamata.
Si propone, inoltre di considerare le seguenti modifiche riguardo agli interventi edilizi ammissibili previsti dagli artt. 36 e 37 delle N. di A. per le zone territoriali omogenee "A1" e "A2"

ART.36: ZONA "A1"

a) Cassare:
penultimo capoverso di pag. 53 delle "Norme Tecniche di Attuazione"
Inserire:
Il PRG si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni o Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E), avente la finalità di conferire il nuovo assetto, anche ad una porzione del territorio comunale coincidente anche a "comparti", spazialmente limitati, purchè aventi carattere di omogeneità o peculiarità, o in alternativa potrà avvalersi delle modalità indicate nella Circolare A.R.T.A. N°2/2000.

b) Cassare:
ultimo capoverso di pag. 53 delle "Norme Tecniche di Attuazione"
Inserire:
Interventi ammissibili:
Nei centri storici, in via tendenziali e di principio, sono consentiti solo interventi di risanamento e trasformazione conservativi, tuttavia nell'esclusivo ambiti dei Piani di recupero, ex legge n° 457/78, con riguardo ai centri storici, potranno prevedersi – in via eccezionale dato il carattere prevalentemente e tendenzialmente conservativo dei detti piani – interventi di ristrutturazione urbanistica; all'interno di questi ultimi non potrà escludersi la ricostruzione previa demolizione dei fabbricati. (vedi anche parere sezione consultiva C.G.A. N° 490/05 in allegato)

c) Cassare:
terzo capoverso di pag. 54 delle "Norme Tecniche di Attuazione"
Inserire:
L'edificazione nelle aree libere può avvenire a mezzo di singole concessioni (art. 21 comma 1 L.R. 71/78), con la prescrizione che le *nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendano libere, dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche.* (art. 55 comma 3° L.R. 71/78)

d) Cassare:
ultimo capoverso di pag. 54 delle "Norme Tecniche di Attuazione"
Inserire:
Gli interventi in zona A1 sono comunque subordinati al preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza Beni Ambientali, Architettonici, Artistici Storici, che dovrà essere rilasciato nei termini di cui all'art. 46 L.R. 17/04, fermo restando il rispetto di quanto descritto all'art. 2 comma 9 L.R. 17/94.

Art.37: Zona "A2"

e) Cassare:
penultimo capoverso di pag. 56 delle "Norme Tecniche di Attuazione"
Inserire:
Il PRG si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni o Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E), avente la finalità di conferire il nuovo assetto, anche ad una porzione del territorio comunale coincidente anche a "comparti", spazialmente limitati, purchè aventi carattere di omogeneità o peculiarità, o in alternativa potrà avvalersi delle modalità indicate nella Circolare A.R.T.A. N°2/2000.

f) Cassare:
ultimo capoverso di pag. 56 delle "Norme Tecniche di Attuazione"
Inserire:
Interventi ammissibili:
Nei centri storici, in via tendenziali e di principio, sono consentiti solo interventi di risanamento e trasformazione conservativi, tuttavia nell'esclusivo ambiti dei Piani di recupero, ex legge n° 457/78, con riguardo ai centri storici, potranno prevedersi – in via eccezionale dato il carattere prevalentemente e tendenzialmente conservativo dei detti piani – interventi di ristrutturazione urbanistica; all'interno di questi ultimi non potrà escludersi la ricostruzione previa demolizione dei fabbricati. (vedi anche parere sezione consultiva C.G.A. N° 490/05 in allegato)

g) Cassare:

terzo capoverso di pag. 57 delle "Norme Tecniche di Attuazione"
Inserire:
L'edificazione nelle aree libere può avvenire a mezzo di singole concessioni (art. 21 comma 1 L.R. 71/78), con la prescrizione che le *nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendano libere, dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche.* (art. 55 comma 3° L.R. 71/78)

h) Cassare:
ultimo capoverso di pag. 57 delle "Norme Tecniche di Attuazione"
Inserire:
Gli interventi in zona A1 sono comunque subordinati al preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza Beni Ambientali, Architettonici, Artistici Storici, che dovrà essere rilasciato nei termini di cui all'art. 46 L.R. 17/04, fermo restando il rispetto di quanto descritto all'art. 2 comma 9 L.R. 17/94.

Zone territoriali omogenee "B"

La zona B1, di fatto risulta individuare tutte quelle aree che erano già destinate a zona B dello strumento urbanistico precedente

Fermo restando quanto già evidenziato al paragrafo precedente riguardo l'opportunità di estendere le zone "A" e che di conseguenza parte delle aree destinate a zona B1 potrebbero mutare classificazione, in queste circostanze si rimanda ogni valutazione inerente le zone B1 che resteranno al di fuori della ri-perimetrazione del centro storico.

Si specifica, inoltre, che per le aree B1 poste a nord del centro abitato ed a cavallo della Via Vittorio Emanuele dove il Piano di Bacino, in sede di revisione, individua aree a rischio frana medio cui assegna un fattore di rischio R2, siano **disattese** le aree direttamente ricadenti all'interno delle aree mappate a rischio frana come visualizzato nella cartografia che accompagna la Relazione geologica e come evidenziato dal competente Ufficio del Genio Civile in sede di rilascio di parere ex art.13 legge 64/74.

Per l'area ricadente nel quartiere San Rocco – Canalello, così come già prescritto nel D.A. 95/78 del 17/3/78 (approvazione del P. di F.) e ribadito dall'Ufficio del Genio Civile (Parere 1257/04) devono essere perimetrate in quanto in esse vige il vincolo di **inedificabilità** considerato che il Piano di Bacino, individua una zona di a "frana quiescente" che può essere riattivata dagli stessi elementi che l'hanno determinata.

Indispensabile appare quindi, che qualsiasi intervento di pianificazione sia basato su appositi studi geologici e sulle indicazioni e conclusioni che questi potranno offrire.

I parametri urbanistico-edilizi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 38 per la zona B1 prevedono indici diversi di densità max fondiaria in funzione della dimensione del lotto, questa variabilità di rapporti di copertura rispetto alla dimensione del lotto non sembra condivisibile in quanto determina diseguaglianze in un contesto unico che racchiude la zona di completamento, pertanto la densità edilizia fondiaria verrà unificata per tutti i lotti edificabili in 5 mc/mq.

Le zone B2 sono invece aree precedentemente destinate a zona C1 che sono state solo parzialmente edificate e che hanno, comunque gli indici di cui al D.M. 1444/68, si ritengono in linea di massima accettabili così come pertinenti appaiono le norme di attuazione che ne regolano lo sfruttamento, fatta eccezione delle considerazioni sotto riportate:

a) la postilla posta all'ultimo comma della zona B2 della relazione tecnica, alla pag. 121 e precisamente" *In esse saranno consenti* te *nuove edificazioni, fatte salve, ove esistano per ogni comparto, le prescrizioni dettate dal P. di* F. *del* 1978 e *relative ad aree da destinare: a percorsi pedonali, a verde attrezzato* e *a parcheggi.* "non può essere richiamata in uno strumento urbanistico che regola e norma il futuro dell'attività edificatoria in quanto non può contenere al suo interno prescrizioni o destinazioni di un Piano (P. di F.) del quale lo stesso verrà a sostituire.
b) si propone, pertanto, di cassare detto ultimo comma, anche per il fatto che l'art. 39 delle N. di A. relative alla Z.T.O. "B2" contempla tra "Le modalità di attuazione" nella ristrutturazione urbanistica la redazione di Pue estesi ad un area la cui estensione deve essere preventivamente precisata dall'U.T.C., senza tra l'altro specificarne i criteri e le modalità. Inoltre si precisa che per la Ristrutturazione urbanistica, di cui alla lett. e) dell'art.20 della L.R. 71/78, l'approvazione dei Piani esecutivi di comparto, che potranno essere presentati anche da soggetti privati, resta di competenza dell'Assessorato del territorio e dell'ambiente ai sensi

dell'art. 55 della stessa legge.

c) in aggiunta a quanto sopra, e in adempimento alla citata Direttiva n° 202/07 si riporta il "conforme orientamento del Consiglio di Giustizia Amministrativa, espresso, sia in sede consultiva con parere n° 493/97 del 20/5/97, sia in sede giurisdizionale con sentenza n° 1001/05 del 28/12/05"

Premesso che **l'art. 39 della l.r. 31/12/72 n°19**, (così come modificato dall'art.28 della l.r. 26/5/73 n°21 e dall'art.21 della l.r. 27/12/78 n°71), prevede delle disposizioni agevolative al comma 3°, punto II, consentendo in zona "B", limitatamente ai comuni con popolazione non superiore a 50.000 abitanti ed alle frazioni degli altri comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, una densità di edilizia fondiaria massima di 9 mc/mq per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 mq. e una volumetria massima di 1.000 mc. per lotti di terreno con superficie superiore a 120 mq. e non superiore a 200 mq. . Il tutto "a fronte di una densità edilizia fondiaria massima fissata per le zone "B" dagli strumenti urbanistici con cifre che vanno ordinariamente da 1 a 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti (il limite di 5mc/mq deriva dalla disposizione agevolativa di cui all'art. 7, punto 2 del D.M. 1444 del 2/4/68, che consente tale densità nel caso di demolizione e ricostruzione).

In conclusione, relativamente alle Zone "B" ed in specifico per il caso in esame per le **Zone "B1"** e **"B2"**, "le disposizioni agevolative di cui all'art. 39 si applicano ai lotti di terreno che posseggono le caratteristiche richieste dalla legge al momento della prima presentazione dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione da parte dei comuni all'Assessorato regionale dello sviluppo. E' a questa data che si deve fare riferimento per determinare l'applicabilità della disciplina di cui all'art. 39." cioè l'incremento volumetrico per i lotti di terreno aventi superficie inferiore a 120 mq (ovvero aventi superficie compresa tra 120 e 200 mq), si applicano 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 n° 19/72.

Zona territoriale omogenea "C"

Le zone C1 di espansione residenziale conferma le previsioni dei Piani particolareggiati esecutivi del precedente P. di F., in più viene aggiunta una porzione di area lungo il margine meridionale a cui è affidato il compito di "ricuciture e di una sua migliore definizione".

L'Art. 40 delle Norme di attuazione stabilisce nei dieci punti in cui è articolato, le modalità e le prescrizioni a cui deve riferirsi la edificazione.

Si precisa che l'edificazione deve avvenire solo dopo l'approvazione dei Piani particolareggiati o dei Piani di lottizzazione e che, inoltre si legge all'ultimo comma del citato art. 40:

"Sono ammesse deroghe agli indici urbanistici in caso ricorrano le condizioni di cui all'art. 5, comma 4, della L.R. n. 95/77" ciò non può trovare giustificazione, in quanto si riferisce a situazioni contingenti di cui al precedente comma 2 dello stesso art. 5, pertanto è da cassare nell'ambito della normativa che regola l'attività edificatoria relativa al presente strumento urbanistico.

Zona territoriale omogenea "C2"

Si rileva che in tali contesti, il progetto di piano regolatore generale non contiene alcuna analisi sull'andamento dei flussi migratori della popolazione stagionale, si limita a giustificare tale necessità di aree C2 Edilizia stagionale su una non quantificata presupposizione che "sempre più va facendosi strada che soprattutto per la spinta-voglia della nuova generazione di emigrati che sempre più dimostrano di apprezzare il fatto di poter trascorrere le proprie vacanze nella nostra città".

La mancanza di questo tipo di analisi non consente al piano, di individuare in prospettiva, il numero di abitanti da insediare e le conseguenti necessità di aree da destinare per edilizia stagionale, pertanto le scelte progettuali del Piano appaiono scollegate da un quadro complessivo che tenga conto delle reali necessità per tale zona e che quantifichi analiticamente una prevedibile di nuova edificazione nelle zone C2.

Inoltre lo studio geologico allegato al Piano evidenzia particolari situazioni limitative all'uso dei suoli per l'edificazione, in particolare (vedi Parere del Genio Civile di AG n°1257/04) che siano disattese le zone di espansione edilizia stagionale poste a nord dell'abitato di Cianciana ed a valle della strada che lo congiunge a quello di Alessandria della Rocca per le quali viene prescritta "L'inedificabilità in considerazione che ricadono all'interno di aree in cui si registra il massimo grado di pericolosità per deformazioni plastiche, attività franosa, erosione concentrata e laminare e

non ultimo sismico".
Pertanto per quanto riguarda le zone di sviluppo residenziale, non si condivide l'eccessiva e non dimostrata necessità della estensione delle zone C2 con le relative sottozone, quindi esse dovranno altresì essere oggetto di un ridimensionamento in base ai reali fabbisogni ed anche in relazione alla costituzione ed evoluzione morfodinamica a cui è soggetto in territorio di Cianciana tenendo conto, dunque dell'effettiva idoneità delle aree ad accogliere previsioni di edificazione o se sussistano al contrario vincoli, riportati sia nello Studio geologico, sia nello Studio agricolo forestale. Indispensabile appare quindi, prescrivere che qualsiasi intervento di pianificazione sia basato su attenti studi geologici e sulle indicazioni e conclusioni che questi potranno offrire.
L'Amministrazione comunale di Cianciana, dovrà procedere all'elaborazione delle modifiche di cui sopra proponendo ulteriori elaborati, i quali potranno essere prodotti nella fase di controdeduzioni di cui all'art.4 della L.R. 71/78, nelle more di ciò, dette zone C2a e C2b andranno stralciate dal presente Piano e riclassificate zona "E" di verde agricolo, ad esclusione di quelle già perimetrate nel P di F. e classificate come Zone C3, per le quali la normativa esecutiva di riferimento sarà quella prescritta dalle Norme Tecniche di attuazione di cui all'art. 41 del presente P.R.G.

Zona territoriale omogenea "C3"

Si possono ritenere condivisibili le scelte progettuali per le Zone C3 in quanto l'analisi del progettista ha condotto alla individuazione di edilizia convenzionata e sovvenzionata, *determinando un area pari a 13.000 mq. circa posta in adiacenza a quella già esistente e fornita di* opere di urbanizzazione primaria. Occorre precisare che quanto si legge all'ultimo comma del citato art. 42:
"Sono ammesse deroghe agli indici urbanistici in caso ricorrano le condizioni di cui all'art. 5, comma 4, della L.R. n. 95/77", non può trovare giustificazione, in quanto si riferisce a situazioni contingenti di cui al precedente comma 2 dello stesso art. 5, pertanto è da cassare nell'ambito della normativa che regola l'attività edificatoria relativa al presente strumento urbanistico.
Riguardo alla zona territoriale omogenea "C", relativamente alle operazioni consentite nelle sottozone "C1" e "C3", si propongono le seguenti modifiche agli art. 40 e 42 delle Norme di Attuazione.

a) **Art. 40:** Disattendere tra le destinazioni d'uso, previste nella zona "C1" "*sono consentite insediamenti a carattere artigianale non rumorosi e molesti*" in quanto si tratta di insediamenti e non già di singole attività artigianali (senza specificazione alcuna, se trattasi di artigianato di produzione o di servizio.
b) **Art. 42:** Disattendere tra le Destinazioni d'uso, previste nella zona "C3" "*sono consentite insediamenti a carattere artigianale non rumorosi e molesti*" in quanto si tratta di di insediamenti e non già di singole attività artigianali (senza specificazione alcuna, se trattasi di artigianato di produzione o di servizio.

Le suddette modifiche in quanto le previsioni proposte dal progettista del Piano, come rilevato nella Direttiva, erano in contrasto con "la tipicizzazione delle distinte zone territoriali omogenee previste dal D.M. N°1444/68 e con le finalità dell'art.10, comma 1, della l.r. N°37/85, che tende ad escludere la commistione della residenza con le attività produttive".

c) In mancanza di indicazioni riguardo la superficie da considerare nei piani attuativi, il Comune di Cianciana, nella fase di controdeduzioni di cui all'art.4 della L.R. 71/78 dovrà determinarsi, definendo gli ambiti di intervento minimo da includere nei Piani di lottizzazione o porzione di essi, oppure definendo opportuni "criteri per le valutazioni dei piani di Lottizzazione.

Nel caso in cui il Comune si pronunci nei termini di cui sopra (art.4 L.R. 71/78) si propone di considerare come superficie minima di intervento, almeno 10.000 mq in modo da potere prevedere la realizzazione di unità minime funzionali di attrezzature.

Zone "D1" Area commerciale

Si possono ritenere condivisibili le scelte progettuali e la normativa per le Zone "D1", a condizione che vengano **escluse** tra le destinazioni indicate nell'art. 43 delle N. di A.:

- palestre e simili
- discoteche, sale gioco e simili

Zone "D2" Area Industriale

Si specifica che dalle risultanze dello studio geologico e così come rappresentato nel Parere dell'Ufficio del Genio Civile di AG n° 1257/04, relativamente alla Zona D2 di C.da Corsa, siano

disattese le aree a valle ed ad est/sud-est dell'insediamento "Zolfi Mannino" e comunque poste a quote inferiori a quella marcata dall'isoipsa 320, soggette ad elevata attività erosiva, sia diffusa che in misura minore, incanalata e dove sono possibili mobilizzazioni delle coltri detritiche.
Per quest'area, nella eventualità questa non abbia attualmente alcuna utilità connessa con gli insediamenti produttivi si ritiene modificarne la destinazione d'uso ad "E" (agricola di rispetto di valloni e pendici) ed in ogni caso, qualsiasi intervento di pianificazione sarà basato su appositi studi geologici e sulle indicazioni e conclusioni che questi potranno offrire.

Zone "D3" Area Insediamenti produttivi

Si possono ritenere condivisibili le scelte progettuali e la normativa per le Zone "D3", ma non risultano indicazioni relative alla superficie minima di intervento, pertanto il Comune di Cianciana, nella fase di controdeduzioni di cui all'art.4 della L.R. 71/78 dovrà determinarsi, definendo gli ambiti di intervento minimo, nelle more di ciò, *la superficie di intervento sia estesa all'intera zona omogenea ed all'interno di questa si prevedano i parametri urbanistici a norma dell'art. 5 del D.M. 1444/1968."*

Zona territoriale omogenea "E" agricola

Si condividono in linea di massima le scelte progettuali e la normativa per le Zone "E" con la precisazione che:

a) non è consentito il trasferimento di cubatura attraverso l'accorpamento di lotti di terreno non confinanti;
b) gli eventuali ampliamenti devono restare nell'ambito della volumetria massima consentita nel "verde agricolo"
c) *l'edilizia residenziale in "verde agricolo" può essere consentita entro il limiti volumetrici di densità fondiaria di 0,03 mc/mq prevista dall'art.3 del D.M. N°1444/68 , salvo diversa (motivata) previsione adottata dall'Ente locale.*

Zone Boscate

Si prende atto di quanto contenuto nella Direttiva n° 202/07, e si inserisce quanto di seguito riportato:
La mancata predisposizione del catasto delle zone boscate distrutte dal fuoco, prevista dall'art. 10, comma2, dalla L. n° 353/2000 (recepita dalla Regione Sicilia con L.r. N° 14/2006) non costituisce condizione di sospensiva del divieto di edificazione posto dal comma 1 del medesimo art. 10, la cui operatività deve invece considerarsi immediata, essendo "sufficiente l'acquisizione di elementi di prova", analogamente, del resto, a quanto previsto dall'art. 32 comma 27 lett.f), della legge 24/1103 n° 326, in materia di sanatoria edilizia.

Zona territoriale omogenea "F1"

Comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ai servizi sociali, ecc.
Negli elaborati di piano non si è avuto modo di riscontrare quegli elementi di calcolo per stabilire il grado di soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 2/4/68 n° 1444 per gli abitanti insediati, Pur tuttavia si può ritenere sufficiente la scelta progettuale di individuare 24 zone da destinare ad attrezzature, le cui norme di attuazione sono contemplate negli articoli dal 47 al 70 delle N. di A.

Riguardo alle aree destinate agli standard ex DM 1444/68, si precisa che negli elaborati di progetto vengono individuate le zone e le aree soggette ad accogliere le attrezzature pubbliche, indicando puntualmente con appositi simboli funzionali la loro specificità.
In particolare per le "zone F" attrezzature pubbliche ed impianti, si prevede la suddivisione in 24 sottozone omogenee destinate distintamente per l'inserimento di impianti di interesse generale e servizi collettivi con specifiche destinazione d'uso; inoltre le Norme Tecniche di Attuazione, che fanno parte integrante degli elaborati del PRG, stabiliscono tutte le modalità da rispettare per eseguire qualsiasi opera di trasformazione del territorio comunale, ivi compresa l'osservanza di tutti i vincoli e le prescrizioni derivanti dalle leggi in materia.
Nel capitolo "3.9 Conclusioni", della Relazione generale, il progettista attesta, precisando che:
"La dotazione degli spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio è stata verificata secondo gli art. 3 e 4 del DM 02 aprile 1968 n° 1444 e specificatamente nei vari contesti residenziali nelle zone A, B, C".

VARIANTI IN ITINERE

Determinazioni del Servizio 3° relativamente alle Varianti adottate e trasmesse dal Comune di

Cianciana.

Variante al P.di F. vigente da zona "B1" a zona per accogliere una Struttura ricettiva-alberghiera-congressuale.

Con nota n° 8019 del 28/6/2007, pervenuta in Assessorato con prot. N° 49097 del 29/6/07, l'Amministrazione comunale di Cianciana, espletate le procedure di cui all'art. 3 della L.R. 71/78, inoltra a questo Assessorato la documentazione relativa alla richiesta di autorizzazione per la variante in argomento.

Detta istanza implica la modifica sia al P.di F. vigente (D.A. 95/78) zona "B1" di completamento, sia al P.R.G. adottato (Del. Comm. 35/05) zona "A1" Centro storico, che comprende parti e strutture di territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti delle stesse strutture storiche.

La variante in argomento intende pervenire in specifico alla modifica di destinazione di un edificio "Villa Coniglio" e sue pertinenze, implicando altresì le modifiche alle norme tecniche dello strumento urbanistico sia vigente sia adottato, al fine di consentire la variazione dei volumi esistenti adeguandoli ad accogliere la realizzazione di una Struttura ricettiva-alberghiera-congressuale.

Si fa rilevare che l'area oggetto della presente variane è stata anche argomento di Osservazioni della Ditta La Corte Teresa con istanza prot n° 11936 del 7/10/05 (Osservazione n° 2).

Si ribadisce, pertanto quanto questa U.O. ha già formulato nello specifico della proposta di determinazione nel capitolo "Osservazioni ed Opposizioni" sotto riportato, proponendo di respinge l'opposizione N° 2

Di conseguenza si propone in questa sede di formulare parere negativo alla variante in argomento e si inoltra il relativo fascicolo a codesto C.R.U.

Variante al P. di F. per cambio di destinazione da zona "D3" a zona "C1"

Con nota n° 8018 del 28/6/2007, pervenuta in Assessorato con prot. N° 49098 del 29/6/07, l'Amministrazione comunale di Cianciana, espletate le procedure di cui all'art. 3 della L.R. 71/78, inoltra a questo Assessorato la documentazione relativa alla richiesta di autorizzazione per la variante in argomento. Detta istanza implica la modifica sia al P.di F. vigente (D.A. 95/78) , sia al P.R.G. adottato (Del. Comm. 35/05) da zona "D3" a zona "C1"

La variante individua un area che nel nuovo PRG risulta censita nel N.C.T. Al foglio di mappa 11, particelle n° 577, 608, 609 classifica come area per insediamenti produttivi (zona D3), preso atto di quanto contenuto nella delibera di adozione n° 7 del 28/3/07 e precisamente:

"C*onsiderato che tale area è stata totalmente edificata secondo i parametri previsti nel Piano Particolareggiato* (approvato con atto del C.C. N° 66 del 26/9/82) *e che rimane solamente da completare in altezza un solo lotto con la realizzazione del volume consentito dal Piano Particolareggiato di attuazione del P. di F..... che risulta inapplicabile in detta area quanto previsto per le aree destinate ad insediamenti produttivi D3 previste dal PRG*,

Può dal punto di vista urbanistico essere valutata accoglibile limitatamente alle particelle nn° 795 e 838 del Foglio 11, con le indicazioni di cui alla Norme di Attuazione contenute nell'art. 40 per le zone "C1" e con le osservazioni di cui al citato parere n° 5/07.

Si inoltra il relativo fascicolo a codesto C.R.U. Al fine di esprimere il proprio parere in merito alla variante in argomento.

Prescrizioni esecutive

Non risultando nel progetto del presente PRG, indicazioni relative alle Prescrizioni esecutive, né tanto meno sono individuati gli ambiti ad esse destinate, il Comune di Cianciana, ai sensi della legge regionale n° 4 del 16/4/03, art. 102, dovrà adottarle, anche dopo l'approvazione del PRG e comunque entro il termine di 180 giorni dalla data di pubblicazione nella GURS del decreto di approvazione dello strumento urbanistico generale.

Osservazioni ed opposizioni:

Il Piano è stato adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 35 del 03/08/2005, e pertanto di seguito alla presentazione delle osservazioni l'iter amministrativo, prima della trasmissione degli atti ed elaborati a questo Assessorato, si è di fatto concluso con la relazione dei progettisti sulle osservazioni ed opposizioni pervenute.

Qui di seguito si esaminano nel merito le opposizioni al P.R.G. In oggetto secondo l'elenco

predisposto dal Comune, riportando integralmente le deduzioni del progettista:

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
1	Re Salvatore	10043 del 30/8/05

Motivazione:
Eliminazione della postilla posta all'ultimo comma della zona B2 della relazione tecnica, alla pag. 121 e precisamente" *In esse saranno consenti* te *nuove edificazioni, fatte salve, ove esistano per ogni comparto, le prescrizioni dettate dal P. di* F. *del* 1978 e *relative ad aree da destinare: a percorsi pedonali, a verde attrezzato* e *a parcheggi.* "
Deduzioni progettista: Con questa nota si intende mantenere, ove sono state già realizzate dall' Amministrazione Comunale, le prescrizioni dettate dal P. di F. e relative ai percorsi pedonali, al verde attrezzato e ai parcheggi.
Considerato che:
La specificazione addotta dal progettista, relativa alla prescrizione contenuta all'ultimo comma della Relazione per le zone B2, (pag.121) in effetti definisce con maggiore chiarezza i presupposti della stessa, in quanto ne delimita i contenuti, circoscrivendoli alle sole prescrizioni già realizzate dall'Amministrazione comunale e presenti nel P. di F. ed in ogni caso relative ai percorsi pedonali, al verde attrezzato, e ai parcheggi.
E' pur vero, di contro, che uno strumento urbanistico che regola e norma il futuro dell'attività edificatoria non può richiamare al suo interno prescrizioni o destinazioni di un Piano (p. di F.) del quale lo stesso verrà a sostituire.
Pertanto si propone di accogliere l'Osservazione n° 1 cassando detto ultimo comma, anche per il fatto che l'art. 39 delle N. di A. relative alla Z.T.O. "B2" contempla tra "Le modalità di attuazione" nella ristrutturazione urbanistica la redazione di Pue estesi ad un area la cui estensione deve essere preventivamente precisata dall'U.T.C.

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
2	La Corte Teresa	11936 del 7/10/05

Motivazione:
Che la propria entità immobiliare venga mantenuta nella zona B1, e quindi stralciata dalla zona Al, come individuata dal P. R. G., in quanto tale area non è stata individuata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. come "zona storica" della Città di Cianciana.
Deduzioni progettista:
La Soprintendenza ai BB.CC.AA., sezione di Agrigento, in data 03/02/1989 con nota n° 311, ha trasmesso copia della Scheda C. S. U. (Centro Storico Urbano) elaborata dalla Soprintendenza di Palermo. Oltre alla scheda di perimetrazione del Centro Storico Urbano è stato allegato l'elenco delle emergenze architettoniche. L'entità immobiliare indicata dalla Ditta La Corte Teresa è indicata nell'elenco delle emergenze con il n° 10: -Villa signorile - sec. XIX (manomessa) .
La Soprintendenza ai BB.CC.AA., sezione di Agrigento, ha predisposto un elenco propedeutico alla schedatura urbana del Comune di Cianciana, elenco avente protocollo n° 2967 del 27/03/1990. In tale elenco l'entità immobiliare indicata dalla Ditta La Corte Teresa, è schedata al n° d'ordine 16; coordinate 07; come oggetto: Palazzo signorile sec. XIX ?; censita al Nuovo Catasto Urbano al foglio di mappa n° 6, particella n° 2228; note: carattere monumentale con elementi di disturbo;
La Soprintendenza ai BB.CC.AA., sezione di Agrigento, in data 23/09/1996 con nota n° 6939/11, ha trasmesso la nota di valutazione dei caratteri storico-artistico-ambientali del centro storico, la segnalazione degli edifici ed elementi a carattere storico-artistico ed aree d'interesse archeologico, il tutto al fine della redazione del-P.R.G. Oltre alla scheda di perimetrazione del Centro Storico Urbano è stato allegato l'elenco degli edifici ed elementi a carattere storico artistico. L'entità immobiliare indicata dalla Ditta La Corte Teresa è indicata nell'elenco, al n° 10, come edificio che riveste particolare interesse storico-artistico, oggetto di studio finalizzato alla tutela da parte della Soprintendenza.
Dalle superiori note si evince come la Soprintendenza ai BB.CC.AA. sia stata puntuale nel segnalare l'edificio di cui alla presente opposizione, facendo presente che lo stesso è stato realizzato nel sec. XIX ed abbia subito in passato interventi di manomissione.

Considerato che:
La motivazione del progettista appare condivisibile in quanto è opportuno, nell'ambito della zona "A" mantenere i manufatti che presentano valori storici, architettonici ed ambientali. Manufatti come quello in argomento già attenzionato dalla competente Soprintendenza, valutandolo puntualmente tra i fabbricati che per motivi storici, artistici, tipologici e strutturali devono essere salvaguardati. In ogni caso tra le destinazioni d'uso consentite in zona A1 è compresa anche la "ricezione turistica", sottolineando che l'adeguamento di una attrezzatura alberghiera in centro storico deve essere compatibile con la configurazione tipologica ed architettonica del manufatto e non è possibile incrementare la cubatura dello stesso né occupare spazi non edificati per sopperire alle esigenze funzionali.
Pertanto si propone di respinge l'opposizione N° 2

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
3	Marino Onofria	11938 del 7/10/05

Motivazione:
Che il lotto di terreno, individuato dal P. di F. in zona B1 di completamento venga a mantenere tale destinazione urbanistica e non quella individuata dal P.R.G. come zona territoriale omogenea E (agricola).
Deduzioni progettista:
Si deduce di mantenere la destinazione urbanistica come zona B1, così come individuata dal P. di F.. L'area interessata viene individuata, mediante linea in rosso, nella tavola di piano, Tav. 4B, allegata alla presente relazione
Considerato che:
Trattasi di una area limitrofa alla zona B1 di completamento dove risultano realizzati alcuni fabbricati, pertanto appare condivisibile il parere del progettista e si ritiene di proporre l'accoglimento dell'opposizione N° 3

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
4	Comparetto Giuseppe	11939 del 7/10/05

Motivazione:
Che il lotto di terreno, individuato dal P. di F. in zona B1 di completamento venga a mantenere tale destinazione urbanistica e non quella individuata dal P.R.G. come zona territoriale omogenea E (agricola).
Deduzioni progettista:
Si deduce di mantenere la destinazione urbanistica come zona B1, così come individuata dal P. di F.. L'area interessata viene individuata, mediante linea in rosso, nella tavola di piano, Tav. 4B, allegata alla presente relazione.
Considerato che:
Opposizione insistente nella medesima zona della precedente. Trattasi di una area limitrofa alla zona B1 di completamento dove risultano realizzati alcuni fabbricati, pertanto appare condivisibile il parere del progettista e si ritiene di proporre l'accoglimento dell'opposizione N° 4

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
5	Vizzini C./Montalbano R.	11952 del 7/10/05

Motivazione:
Eliminazione strada di piano e che i lotti di terreno siano classificati nel P.R.G. nella stessa destinazione urbanistica.
Deduzioni progettista:
La previsione della strada di piano è di interesse generale nella viabilità del P.R.G.. La destinazione urbanistica delle aree non sempre condividono la copertura totale delle particelle catastali.
Considerato che:
Le motivazioni del progettista appaiono condivisibili e si inquadrano nel contesto delle scelte

progettuali di piano relative alla viabilità, pertanto si ritiene di proporre di non accogliere l'opposizione N° 5

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
6	Mannino Antonella	11973 del 7/10/05

Motivazione:
Che nel piano di massima il suo lotto di terreno era classificato come zona C2 a villini e questa previsione è stata disattesa nella redazione del P.R.G..
Deduzioni progettista:
Nello Schema di Massima viene individuata un'ampia zona come previsione per la destinazione urbanistica a zona C2
Nello Studio Geologico, le prescrizioni fanno ricadere l'area in questione nel Settore H, ove i geologi propongono il vincolo di inedificabilità assoluta, per cui la destinazione dell'area nel P.R.G. a Zona Territoriale Omogenea "E"
Considerato che:
Le motivazioni del progettista appaiono fondate in quanto si basano sul riscontro dello Studio Geologico, che classifica la zona in cui ricade l'area dell'opponente nel Settore H dove viene posto il vincolo di inedificabilità assoluta, pertanto si ritiene non accoglibile l'opposizione N° 6

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
7	Gentile Maria	11978 del 7/10/05

Motivazione:
Che nel piano di massima il suo lotto di terreno era classificato come zona C2 a villini e in parte in aree destinate a rifornimento di carburante e questa previsione è stata disattesa nella redazione del P.R. G..
Deduzioni progettista:
Nello Schema di Massima viene individuata un'ampia zona come previsione per la destinazione urbanistica a zona C2.
Nello Studio Geologico, le prescrizioni fanno ricadere l'area in questione nel Settore H, ove i geologi propongono il vincolo di inedificabilità assoluta, per cui la destinazione dell'area nel P.R.G. a Zona Territoriale Omogenea "E".
Viene mantenuta la previsione della Zona Omogenea "F14" (area distributore di carburanti) .
Considerato che:
Si tratta sostanzialmente di una richiesta di chiarimenti inerenti i terreni di proprietà della opponente e relativa sui "criteri nelle scelte progettuali sia del precedente piano di massima sia del nuovo P.R.G.". Pertanto si ritiene condivisibile la risposta del progettista.

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
8	Amato Antonio	12011 del 10/10/05

Motivazione:
Inserimento dei lotti di terreno in zona omogenea "B1" di completamento.
Nel P. di F. i lotti di terreno ricadevano quasi tutti in zona omogenea "E" (verde agricolo).
Nel P.R.G. ricadono in zona omogenea completamente diverse tra loro, in parte in zona "B1" di completamento; in parte ad area per sede di una strada di piano, in parte in zona omogenea "F11" (verde pubblico attrezzato)
Deduzioni progettista:
Rispetto al P. di F., una quota parte dell'area è stata inserita nel P.R.G. in zona omogenea B1 di completamento, ove sarà possibile realizzare una unità edilizia.
La strada di piano sarà a servizio delle infrastrutture attualmente in corso di costruzione (campetto di tennis e campetto di calcetto). L'area destinata a zona omogenea "F11", verde pubblico attrezzato, costituisce il fulcro ove si diramano le varie zone omogenee: "B1" di completamento; "C2b" edilizia stagionale; "D2" area industriale. In modo da funzionare anche come area di rispetto fra le diverse zone omogenee

Considerato che:
Le motivazioni del progettista sembrano condivisibili, in quanto richiamano le scelte di piano, motivando l'interesse pubblico affinchè vengano rese possibili le attrezzature e le destinazioni di zona previste nel P.R.G., pertanto si propone il non accoglimento dell'opposizione N° 8

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
9	Cimino Agostino	12013 del 10/10/05

Motivazione:
Inserimento dei lotti di terreno, che nel P. R. G. ricadono in zona territoriale omogenea "E", in area omogenea "edificabile", in quanto limitrofa alla zona "C3" Edilizia Economica e Popolare e che nella zona sono state realizzatele opere di urbanizzazione primaria previste dalla legge.
Deduzioni progettista:
Nello Schema di Massima, l'area limitrofa, era indicata come area P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare), in quanto delle variazioni urbanistiche al P. di F. avevano destinato quella zona per l'insediamento di una Cooperativa Edilizia
Nel P.R.G. è stata mantenuta la destinazione indicata nello Schema di massima.
L'area indicata nell'opposizione è circoscritta da: aree destinate ad Edilizia Economica e Popolare (Zona "C3"); area destinata ad Attrezzature Pubbliche di Interesse Collettivo e precisamente a parcheggio mezzi pesanti e pullman (Zona "F7"); area destinata a Verde Pubblico attrezzato (Zona "F11"). L'area interessata viene individuata, mediante perimetrazione in rosso, nella tavola di piano, Tav. 4B, allegata alla presente relazione.
Considerato che:
Le deduzioni del progettista appaiono esemplificative, in quanto si inquadrano nelle scelte progettuali del piano e nelle valutazioni dello stato di fatto, pertanto si propone il non accoglimento dell'opposizione N° 9

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
10	Carubia G.ppe, Girolamo, Alfonsa, Gaetano	12034 del 10/10/05

Motivazione:
Si chiede la modifica dei parametri urbanistici della zona C2a del P.R.G., già zona C2 nel P. di F., e precisamente di diminuire il lotto minimo di intervento, da mq. 1500 a mq. 800.
Deduzioni progettista:
La modifica dei parametri urbanistici va ad incidere nella destinazione della zona che con la diminuzione del lotto, dai 1500 mq. previsti ai 800 mq. Richiesti, configurerebbe non più una zona destinata all'edilizia stagionale ma a quella intensiva residenziale.
Considerato di:
Condividere il parere del progettista per quanto sopra dedotto, pertanto non si ritiene accoglibile l'opposizione N° 10

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
11	Carubia, Setticasi, Vasile, Cardinale	12047 del 10/10/05

Motivazione:
Si chiede la modifica dei parametri urbanistici e della destinazione d'uso della zona C2a del P.R.G., già zona C2 nel P. di F., e precisamente: aumentare la fabbricabilità fondiaria; diminuire il distacco dai fabbricati e dai confini; aumentare il numero delle elevazioni f.t. anche se seminterrate; rendere libero il lotto minimo senza i vincoli minimi di superficie previsti. Che la destinazione d'uso "Residenza Stagionale" sia ampliata con "Turistica alberghiera, alberghi, pensioni, spazi attrezzati e servizi. ..ecc.".
Deduzioni progettista:
La modifica dei parametri urbanistici va ad incidere nella destinazione della zona che con il lotto libero, l'aumento della fabbricabilità fondiaria, la diminuzione delle distanze tra fabbricati e confini,

l'aumento dei piani f. t. anche se parziali, configurerebbe una zona completamente diversa da quella già destinata dal P. di F. e in cui sono insediate diverse unità edilizie.
La destinazione d'uso "Edilizia Stagionale" prevede la realizzazione di accessori e la tipologia è ad residenze singole o doppie, per cui la destinazione attuale prevede già quanto richiesto nell'osservazione per quanto attinente la destinazione d'uso.

Considerato di:

Condividere il parere del progettista per quanto sopra dedotto, pertanto non si ritiene accoglibile l'opposizione N° 11.

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
12	Soldano Vito	12005 del 11/10/05

Motivazione:

Si rappresenta l'inutilità della strada di collegamento tra gli insediamenti produttivi: zona artigianale e zona industriale.
La motivazione riportata e che la realizzazione della strada dividerebbe in due i lotti di terreno costituenti l'azienda agricola, compromettendone lo sviluppo della stessa azienda.

Deduzioni progettista:

La realizzazione della strada di collegamento tra le aree "D2" (area industriale) e l'area "D3" (p.r.p., Piano Insediamenti Produttivi artigianali), serve per fare interagire fra loro gli insediamenti produttivi con destinazione artigianale ed industriale, nei quali sono inseriti ed attivi diversi opifici, con la realizzazione di un agevole disimpegno viario verso qualsivoglia direzione.
Essa ha uno sviluppo di circa 650 metri e viene ad inserirsi, orograficamente, in un contesto ottimale, anche con il suo spostamento a confine con l'area industriale già attrezzata dalla Ditta Zolfi Ventilati Mannino S.P.A..
L'area interessata, il verde di rispetto e la strada di collegamento viene individuata nella tavola di piano, Tav. 4B, allegata alla presente relazione, con linea in rosso.

Considerato di:

Condividere il parere del progettista, pertanto si ritiene accoglibile l'opposizione N° 12 come dedotto ed indicato dallo stesso progettista.

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
13	Montalbano Rolando	12144 del 11/10/05

nota pervenuta oltre il termine per poter presentare le eventuali osservazioni e/o opposizioni.

Motivazione:

Nello Schema di Massima, l'area in oggetto era indicata come area P. E. E. P. (Piano Edilizia Economica Popolare), Nel P.R.G. il 60% dell'area di proprietà ricade in zona omogenea *"F11U* (verde pubblico attrezzato) e il 40% circa in zona omogenea *"C3U* (edilizia economica e popolare), per cui si richiede che l'intera area venga destinata tutta in zona omogenea *"C3U* (edilizia economica e popolare) .

Deduzioni progettista:

Nello Schema di Massima, l'area in oggetto era indicata come area P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare), Nel P.R.G. tale destinazione rimane. Una parte di area viene destinata a zona omogenea *"F11U* (verde pubblico attrezzato) al fine del soddisfacimento dei parametri urbanistici.

Considerato che:

Le deduzioni del progettista appaiono esemplificative, in quanto si inquadrano nelle scelte progettuali del piano e nelle valutazioni dello stato di fatto, pertanto si propone il non accoglimento dell'opposizione N° 13

N° Osservaz.	Ditta	Protocollo
	Chiazza Vincenza e Raffa Pietro	14166 del 22/11/05

nota pervenuta oltre il termine per poter presentare le eventuali osservazioni e/o opposizioni e non oggetto di deduzioni da parte del progettista.

Si è rinvenuta all'interno del fascicolo contenente le osservazioni l'osservazione della Ditta Chiazza Vincenza e Raffa Pietro, protocollata al n° 14166 del 22/11/05 presso il Comune di Cianciana.

Preso atto che la stessa è pervenuta oltre i termini ed inoltre il progettista non ha prodotto alcuna deduzione, si propone che la stessa venga rinviata al Comune per essere considerata nella fase di controdeduzioni di cui all'art. 4 della L.R. 71/78, pertanto non si esprime determinazione in questa fase procedurale.

Per quanto tutto precede, questa Unità Operativa 3.4, **è del parere**

che il P.R.G. ed il R.E. del comune di Cianciana adottato con delibera del Commissario ad acta, n° 35 del 03/08/2005, sia meritevole di approvazione con l'introduzione delle modifiche e delle prescrizioni superiormente descritte.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 73 del 18/06/08, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

- **VALUTATA** l'impostazione complessiva del P.R.G. in esame, gli aspetti contenuti nella proposta dell'Ufficio, quelli rappresentati dall'Amministrazione Comunale in sede di audizione, il Consiglio ritiene di condividere la proposta dell'Ufficio n. 5/07, che è parte integrante del presente voto, con l'introduzione delle seguenti prescrizioni:

1) Le considerazioni espresse dall'Ufficio sulla z.t.o. "C2" sono condivisibili, vanno tuttavia ridefiniti con riferimenti più precisi gli ambiti di zona "C2" sottoposti a prescrizioni, e pertanto va mantenuta la sottozona "C2a" posta a monte della S.S. 118 in direzione di Alessandria della Rocca, dal momento che tale previsione coincide in buona parte con la zona C3 riportata nel P. di F.. Le sottozone "C2b" poste a valle e a monte della S.S. 118 in direzione di Alessandria della Rocca, non si condividono e le aree interessate vanno riclassificate in zona "E" di verde agricolo;

2) Per quanto attiene alla z.t.o. "D2" non si condivide l'ultimo capoverso del parere dell'Ufficio riguardante tale zona, alla luce delle prescrizioni contenute nel parere rilasciato ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 dall'ufficio del Genio Civile di Agrigento;

3) Le zone "F" articolate in 24 sottozone disciplinano aree con una pluralità di destinazioni quali attrezzature, servizi ed impianti di interesse generale, aree di interesse paesistico, naturalistico, ecc..... Le sottozone classificate come F1, F2, F7, F11, disciplinano aree da destinare a spazi pubblici (standard) ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968, e pertanto vanno condivise e ridenominate in conformità al D.M. . Le altre sottozone ove configurano un interesse pubblico (F3, F4, F17, F21, F22, F23) vanno mantenute. Le restanti sottozone F vanno riclassificate nell'ambito della z.t.o. "E" agricola. Le destinazioni delle sottozone F4, F19, F21, F22, F23, riportate nella tavola 3 (planimetria del territorio comunale) in scala 1:10.000 non sono esattamente delimitate e pertanto sono da considerare come indicative.

Le osservazioni ed opposizioni presentate avverso il piano in esame sono decise in conformità al parere reso sulle medesime dall'Ufficio, ad eccezione di quelle che interessano previsioni urbanistiche valutate alla luce delle superiori considerazioni.

Per quanto sopra il Consiglio esprime PARERE

Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Cianciana, adottati con la deliberazione del Commissario ad acta n. 35 del 03/08/2005, in adesione alla proposta dell'Ufficio n. 05/07 salvo quanto considerato nel presente voto.>>;

VISTA la propria nota, prot. n. 61441 dell'01/08/08, con la quale il Comune di Cianciana 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. 73 del 18/06/08;

VISTA la delibera n. 29 del 02/09/08, trasmessa con nota Comunale prot. n. 11174 del 04/09/08, pervenuta il 05/09/08 ed assunta in pari data al protocollo generale di questo Assessorato al n. 67842,con la quale il Consiglio Comunale di Cianciana ha adottato le controdeduzioni alle determinazioni di questo Assessorato di cui al voto del C.R.U. n. 73 del 18/06/08;

VISTA la nota prot. n. 417 del 17/10/08 con la quale l'Unità Operativa 3.4/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso alla Segreteria del C.R.U. la proposta n. 9 del 17/10/08 resa in merito alle controdeduzioni Comunali al voto C.R.U. n. 73/08, ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

Con foglio n. 11174 del 04/09/2008 il Comune di Cianciana ha trasmesso la delibera consiliare n.

29 del 2/09/2008 con la quale sono state adottate le controdeduzioni al Voto del CRU n. 73 del 18/06/2008 reso da questo Dipartimento.
Con la delibera citata il Consiglio Comunale fa proprie le controdeduzioni del progettista arch. Paolo Sanzeri espresse in apposita relazione datata 26/08/08.
Si riportano qui di seguito le considerazioni al riguardo di questo Servizio, seguendo il medesimo ordine del progettista.

Zona A-

Le controdeduzioni del progettista, riportano una lettura del centro storico (zone "A1 e "A2") basata su una sommatoria di edifici monumentali o complessi edilizi organici ben conservati, con riferimenti storici, urbanistici e di aneddotica storica/sociale, mentre appaiono non sufficientemente argomentate le motivazioni relative alla perimentrazione indicata dal Voto CRU che corrispondeva a quella del P di F (D.A. 95/78).
Preso atto dei valori e degli elementi di identificazione urbanistica, descritti dal progettista si ricava che l'atteggiamento progettuale nei riguardi del centro storico di Cianciana dovrebbe insistere, appunto sulla tutela e valorizzazione anche dell'impianto urbano di antica formazione che ha dato origine all'insediamento urbano contemporaneo.
La rimodulazione proposta in allegato alla relazione sembra di contro escludere parte dei fabbricati, strade ed aree, identificabili e facenti parte di detto tessuto unitario di antico impianto.
Per quanto sopra si confermano le indicazioni di cui al Parere 5/07, salvo il parere espresso dal CRU, dove è presente al suo interno il rappresentante della Soprintendenza ai BB.CC.AA., che potrà ulteriormente valutare e verificare le indicazioni di cui alla planimetria allegata alla relazione e condivisa dal C.C. con delibera 29/08.

Zona B

a)Viene recepito il Voto CRU relativamente alle aree B1 *(poste a nord del centro abitato ed a cavallo della Via Vittorio Emanuele dove il Piano di Bacino, in sede di revisione, individua aree a rischio frana medio cui assegna un fattore di rischio R2, e che devono essere* ***disattese);*** pertanto si riconferma quanto contenuto nel Parere n° 5/07 ed in conformità al parere dell'Ufficio del Genio Civile rilasciato ai sensi ex art. 13 64/74.
b) Si prende atto del recepimento delle considerazioni di cui al voto CRU per la porzione di area (*ricadente nel quartiere San Rocco – Canalello, così come già prescritto nel D.A. 95/78 del 17/3/78 (approvazione del P. di F.) e ribadito dall'Ufficio del Genio Civile (Parere 1257/04) che devono essere perimetrate in quanto in esse vige il vincolo di* ***inedificabilità)***, non si ritiene invece condivisibile la controdeduzione del progettista, relativamente alla esclusione della zona a valle in quanto riguarda aree già soggette a limitazioni edificatorie dal precedente strumento urbanistico, salvo il parere espresso dal CRU dove sono previste al suo interno specifiche professionalità che potranno valutare e verificare dal punto di vista geologico la compatibilità di dette aree.

Zona C2

Nel Parere n° 5/07, per dette zone "C2" veniva chiesto all'Amministrazione comunale di Cianciana, di proporre *"ulteriori elaborati, i quali potranno essere prodotti nella fase di controdeduzioni di cui all'art. 4 della L.R. 71/78, nelle more di ciò, dette zone C2a e C2b andranno stralciate dal presente Piano e riclassificate zona "E" di verde agricolo, ad esclusione di quelle già perimetrate nel P di F. e classificate come Zone C3, per le quali la normativa esecutiva di riferimento sarà quella prescritta dalle Norme Tecniche di attuazione di cui all'art.41 del presente P.R.G.*
Con il Voto CRU n°73/08 viene specificato che "*... vanno ridefiniti con riferimenti più precisi gli ambiti di "zona C2" sottoposti a prescrizioni, e pertanto va mantenuta la sottozona "C2a" posta a monte della della S.S. 118 in direzione di Alessandria della Rocca, dal momento che tale previsione coincide in buona parte con la zona C3 riportata nel P di F. Le sottozone "C2b" poste a valle e a monte della S.S. 118 in direzione di Alessandria della Rocca, non si condividono e le aree interessate vanno classificate in zona "E" di verde agricolo".*
Le controdeduzioni relative alla zona "C2" non si ritengono accoglibili in quanto non risultano suffragate da elementi analitici nuovi e giustificativi per incrementare la dotazione di zone per residenze stagionali. Riportando una suscettibilità per una destinazione del comune di Cianciana come "meta emozionale" per cittadini provenienti da altre nazioni, non rilevandosi da questo un giustificabile riscontro di tangibile segno permanente sul territorio. (vedi tabella allegata "Dinamica degli indicatori del movimento anagrafico 1991- 2006" che riporta come saldo migratorio immigrati/emigrati - 46 al 2006).

Per tale motivo le considerazioni addotte per il mantenimento della zona "C2b" sopra detta non risultano congruamente motivate, inoltre si è del parere che attraverso la valorizzazione del centro storico si possono creare le condizioni di ulteriori incrementi della capacità insediativa, avente per altro, maggiori caratteristiche attrattive.
Si riconferma per le "zone C2" quanto contenuto nel Parere n°05/07 con le precisazioni del Voto CRU n° 73/08.

Zona C3

Si accoglie la controdeduzione del Consiglio comunale che indica come area di intervento per "Edilizia economica e popolare" quella posta a confine con la S.P. Cianciana Ribera di collegamento con il centro urbano, avente una superficie di mq. 10.260.

Zona D3

Si accoglie la controdeduzione del Consiglio comunale che indica come area di intervento per "Area insediamenti produttivi" tutta la superficie dell'intera zona omogenea.

Zone "F"

Dalla relazione di controdeduzioni si rileva che quanto indicato dal Voto CRU n° 73/08 viene recepito secondo la tabella sotto indicata, nella quale sono state ridenominate le varie sottozone "F"

Destinazione di zona	da	a
ATTREZZATURE PUBBLICHE COLLETIVE	F1	
ATTREZZATURE SPORTIVE	F2	
CIMITERO	F3	F3
DEPURATORE	F4	F4
VIVAIO COMUNALE	F5	**E1**
INTERESSE ARCHEOLOGICO	F6	**V1**
ATTREZZATURE PUBBLICHE COLLETIVE	F7	
VERDE RILEVANTE INTERESSE NATURALISTICO	F8	**E2**
VERDE AGRICOLO DI PREGIO	F9	**E3**
SALVAGUARDIA DISSESTO SUPERFICIALE	F10	**V2**
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	F11	
VERDE DI MARGINE	F12	**E4**
ATTREZZATURE RICETTIVE	F13	**CT**
DISTRIBUTORE DO CARBURANTE	F14	**V3**
VERDE DI RISPETTO	F15	**V4**
INTERESSE PAESISTICO	F16	**V5**
PARCO LINEARE	F17	F17
BOSCATA AZIENA FORESTALE	F18	**E5**
MATTATOIO COMUNALE	F19	
DISCARICA R.S.U.	F20	**V6**
DISCARICA INERTI	F21	F21
IMPIANTO PISTA GO-KART	F22	F22
IMPIANTO TIRO A PIATTELLO	F23	F23

INTERESSE NATURALISTICO (MACALUBE)	F24	**V7**

Deduzioni sulla opposizione: Ditta Chiazza Vincenza e Raffa Pietro

N° Osservaz.	*Ditta*	*Protocollo*
	Chiazza Vincenza e Raffa Pietro	**14166 del 22/11/05**

Si era rinvenuta all'interno del fascicolo contenente le osservazioni, l'opposizione della Ditta Chiazza Vincenza e Raffa Pietro, protocollata al n° 14166 del 22/11/05 presso il Comune di Cianciana.

Preso atto che la stessa era pervenuta oltre i termini ed inoltre il progettista non aveva prodotto alcuna deduzione, si è proposto che la stessa venisse rinviata al Comune per essere considerata nella fase di controdeduzioni di cui all'art.4 della L.R. 71/78.

Nella Relazione di controdeduzioni il progettista rileva in sintesi quanto segue:

La richiesta della Ditta riferisce che:

la propria entità immobiliare (part.2299. Fg. N° 6) di mq.493,00 venga mantenuta "zona B1 di completamento" come nel precedente P.di F., e quindi stralciata dalla attuale previsione di "zona F9" (adesso rideterminata in "E3 Verde agricolo di particolare pregio ambientale da tutelare". Che in data 1/3/05 gli opponenti avevano presentato richiesta di C.E. Per la realizzazione di 3 unità immobiliari e che la Commissione edilizia aveva espresso parere favorevole sul progetto architettonico.

La deduzione del progettista evidenzia che:

lo studio geologico detta delle prescrizioni per l'area in questione ed in particolare per il settore H nel quale si prescrive il vincolo di inedificabilità assoluta.

Il Piano di bacino, in sede di revisione ha individuato l'area in questione, posta a valle di Corso V. Emanuele, nella carta delle pericolosità e del rischio: con livello di pericolosità P3 elevato e livello di rischio R2 medio; nella carta dei dissesti un fenomeno franoso di frana complessa in stato di attività attivo. Inoltre vengono richiamate le Norme di Attuazione del P.A.I. ed in specifico il capitolo 11.2 (Norme specifiche), Capo I (Assetto geomorfologico), Art. 8 (Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica), concludendo testualmente come segue:

<... *l'accoglimento dell'opposizione è subordinata, per il mantenimento della z.t.o. "B1" di completamento, alla predisposizione di uno studio della compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art.8, comma 5° (disciplina delle aree a pericolosità morfologica) di cui al capitolo 11,2 delle Norme di Attuazione del P.A.I.*>

Per quanto sopra, si prende atto delle considerazioni formulate dal progettista, pertanto nel riconfermare la destinazione di zona prevista dal P.R.G. in argomento, si precisa che non può essere accolta in questa sede una previsione di destinazione urbanistica subordinandola alla predisposizione del "Piano di verifica della compatibilità geomorfologica" di competenza dell'Ente locale.

Per quanto sopra evidenziato si ritiene che il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio del Comune di Cianciana siano meritevoli di approvazione secondo quanto espresso nel Voto CRU 75/08 di cui al Parere n° 5/07 e con le superiori considerazioni.>>;

VISTA la nota prot. n. 443 del 10/11/08 con la quale l'Unità Operativa 3.4/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso alla Segreteria del C.R.U. l'integrazione alla proposta di parere n. 9 del 17/10/08 resa in merito alle controdeduzioni Comunali al voto C.R.U. n. 73/08, ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito si trascrive:

<<...Omissis...

Con Nota 417 del 17/10/08 veniva trasmessa, per le valutazioni di codesto Consiglio, la Proposta di Parere n° 09 del 17/10/08 relativa alle determinazioni del Servizio 3° nel merito delle controdeduzioni al voto CRU per il PRG di Cianciana.

Successivamente alla trasmissione del citato Parere, in data 4/11/08 (prot.14049), pervengono atti integrativi alla Opposizione della Ditta: Chiazza Vincenza e Raffa Pietro.

Così come detto nel Parere 09/08 l'opposizione della Ditta Chiazza Vincenza e Raffa Pietro era pervenuta oltre i termini e si era proposto che la stessa venisse rinviata al Comune per essere considerata nella fase di controdeduzioni di cui all'art.4 della L.R. 71/78.

Controdedotta nei termini di legge, questo Servizio prende atto delle considerazioni formulate dal

progettista, è riconfermata la destinazione di zona prevista dal P.R.G.,
Nella citata integrazione vengono allegati:
lo stralcio della zonizzazione del PRG in scala 1:2000, con individuata l'area, che sembrerebbe avere diversa localizzazione rispetto al precedente incartamento;
la Relazione geo-morfologica di parte, redatta dal dott. Fabrizio Nigro, dove viene indicato che "l'area interessata dalle opere in progetto rientra in una zona "geomorfologicamente utilizzabile ai fini edificatori, con prescrizioni".
Per quanto sopra si ribadisce quanto contenuto nel Parere 09/08 di questo Servizio, fatte salve le considerazioni di codesto Consiglio dove è prevista la figura professionale del geologo.>>;

VISTO il voto n. 109 del 18/12/08 con il quale il Consiglio Regionale dell'Urbanistica ha espresso il parere che di seguito parzialmente si trascrive:
<<...Omissis...
VALUTATE le argomentazioni contenute nella delibera consiliare n. 29 del 02/09/2008 avente per oggetto: "*P. R. G. - Controdeduzioni al voto n. 73 del CRU del 28/06/2008 ed al parere n. 5 del 28/09/2007 dell'U.O. n. 3.4 del servizio III dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente*", il Consiglio dopo ampia discussione ritiene di condividere il parere dell'Ufficio n. 9/08 che è parte integrante del presente voto, con l'introduzione delle seguenti considerazioni:
Zona A
Non è stata rinvenuta per il Comune di Cianciana la mappa del catasto grafico di epoca borbonica, pertanto dalla cartografia conosciuta e dalla verifica in sito, si evince che l'impianto urbano di fondazione dell'abitato risulta ampiamente compromesso da diffuse sostituzioni edilizie e altrettante diffuse situazioni di degrado ed abbandono.
Si riscontrano solo pochi ambiti di aspetto tradizionale in cui si ha una certa prevalenza dell'edilizia storica su quella di sostituzione.
Di fatto inconsistente risulta l'edilizia monumentale se si eccettuano gli edifici individuati nella Tavola di Stato di fatto n. 2 "Immobili di uso pubblico e patrimonio storico".
Si può sicuramente affermare che, se da un lato è possibile l'identificazione di un tessuto planimetrico omogeneo e accertare storicamente l'espansione del centro storico, dall'altro risulta estremamente difficoltosa l'individuazione di un'area morfologicamente compatta e di un impianto urbanistico ed architettonico con connotazioni di interesse ambientale e storico-documentale.
Pertanto un'attenta verifica sulla consistenza e la qualità della conservazione, orienterebbe l'azione di tutela, in questo specifico caso, alla conservazione del reticolo viario, degli spazi di relazione semipubblici (cortili e corti interne), dell'edilizia tradizionale residua tecnicamente mantenibile e dei piccoli ambiti in cui questa riesce a connotare degli ambienti storico tradizionali.
Tale azione di tutela e di recupero del tessuto urbano, potrà avvenire anche attraverso l'intervento diretto di tipo esecutivo, con le modalità previste nella circolare dell'ARTA n. 3/2000 DRU, fermo restando le verifiche e le analisi indicate nella circolare stessa; mentre per gli interventi negli edifici individuati nella tavola di Stato di Fatto n. 2 "Immobili di uso pubblico e patrimonio storico", che rivestono particolare interesse storico-artistico o ambientale, se ne dovrà assicurare l'integrale conservazione.
In conclusione si condivide la controdeduzione del Consiglio Comunale in merito alla perimetrazione proposta, visualizzata nella planimetria allegata alla delibera n. 29/08, unificando la zonizzazione in un'unica zona zona "A", con la raccomandazione di tutelare i fronti ricadenti nella zona B1 prospicienti la zona "A" cosi come perimetrata.
OSSERVAZIONI
Alla luce delle controdeduzioni comunali e della documentazione integrativa prodotta, l'osservazione presentata dalla ditta: Chiazza Vincenza e Raffa Pietro va accolta fatti salvi gli adempimenti di cui all'art. 8 delle norme di attuazione del P.A.I. del Comune di Cianciana.
Per quanto sopra il Consiglio esprime PARERE
Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Cianciana, adottati con la deliberazione del Commissario ad acta n. 35 del 03/08/2005, con l'introduzione delle prescrizioni discendenti dal voto di questo Consiglio n. 73 del 18/06/2008, salvo quanto considerato con il presente voto a seguito delle controdeduzioni comunali formulate con la deliberazione consiliare n. 29 del 02/09/2008.>>;

RITENUTO di poter condividere i pareri del Consiglio Regionale dell'Urbanistica resi con i voti n. 73 del 18/06/08 e n. 109 del 18/12/08;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

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 ai pareri del Consiglio Regionale dell'Urbanistica resi con i voti n. 73 del 18/06/08 e n. 109 del 18/12/08 nonché alle prescrizioni contenute nel parere reso dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento in premessa citato, è approvato il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio del Comune di Cianciana, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 35 del 03/08/05.

ART.2) Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso lo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nei pareri del Consiglio Regionale dell'Urbanistica resi con i voti n. 73 del 18/06/08 e n. 109 del 18/12/08.

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

1. Proposta di parere n. 5 del 28/09/07, resa dall'U.O. 3.4/D.R.U. di questo Assessorato;
2. Voto n. 73 del 18/06/08 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
3. Proposta di parere n. 9 del 17/10/08, resa dall'U.O. 3.4/D.R.U. di questo Assessorato con allegata Tabella 1 – Dinamica degli indicatori del movimento anagrafico 1991-2006;
4. Nota prot. n. 443 del 10/11/08 di integrazione alla Proposta di Parere n. 9 del 17/10/08;
5. Voto n. 109 del 18/12/08 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
6. Delibera Comm. ad Acta n. 35 del 03/08/05;
7. Delibera C.C. n. 29 del 02/09/08;

P.R.G.:

8. Relazione;
9. TAV. 1 Stato di fatto – inquadramento territoriale - scala 1:10.000;
10. TAV. 2 immobili di uso pubblico e patrimonio storico - scala 1:2.000;
11. TAV. 3 Planimetria di progetto del territorio comunale (scala 1:10.000);
12. TAV. 4a Planimetria di progetto del centro abitato (scala 1:2.000);
13. TAV. 4b Planimetria di progetto del centro abitato (scala 1:2.000);
14. Norme tecniche di Attuazione;
15. Regolamento Edilizio;

Studio Geologico:

16. Relazione illustrativa;
17. Stratigrafie dei sondaggi geognostici;
18. Risultati delle indagini di laboratorio;
19. Risultati delle prove geotecniche in sito – I Parte;
20. Risultati delle prove geotecniche in sito – II Parte
21. Risultati delle prospezioni geofisiche;
22. Verifiche di sito;
23. Tavole iconografiche;
24. Carta Geologica scala 1:10.000;
25. Carta Geologica scala 1:2.000;
26. Carta geomorfologica scala 1:10.000;
27. Carta geomorfologica scala 1:2.000;
28. Carta Idrogeologica scala 1:10.000;
29. Carta della pericolosità geomorfologica scala 1:10.000;
30. Carta della pericolosità geomorfologica scala 1:2.000;
31. Carta litotecnica scala 1:10.000;
32. Carta litotecnica scala 1:2.000;
33. Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale scala 1:2.000;
34. Sezioni geologiche scala 1:10.000;

Studio Agricolo-Forestale:

35. Relazione;

36. Carta Clivometrica;
37. Carta altimetrica;
38. Carta dell'uso del suolo;

Adeguamento dello Studio Agricolo-Forestale alle LL.RR. n. 16/96, n. 13/99 ed al D.P.R.S. del 28/6/2000:

39. Relazione di adeguamento dello studio agricolo-forestale alla L.R. 13/99
40. Carta della vegetazione e dell'uso del suolo;

ART.4) Il Comune di Cianciana 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) 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.6) 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, 23 DIC. 2008

IL DIRIGENTE GENERALE
(Arch. Giuseppe Libassi)

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

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