D.D.G. n. 991

REPUBBLICA ITALIANA

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

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTI i DD.II. 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;
VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO l'art. 68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;
VISTO l'art. 5 L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;
VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
VISTO l'art. 59 della L.R. n. 6 del 14 maggio 2009, come modificato dall'art. 13 della L.R. n. 13 del 29/12/09, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", nonché la deliberazione n. 200 del 10/06/2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il *"modello metodologico"* di cui al comma 1 della medesima norma;
VISTO il foglio prot. n. 16384 del 25/08/2008, pervenuto il 10/09/2008 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in pari data ai nn. 69039 con il quale il Comune di Fiumefreddo di Sicilia ha trasmesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, gli atti e gli elaborati relativi al Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio;
VISTO l'ulteriore foglio prot. n. 6068 de 24/03/2009, pervenuto il 27/03/2009 assunto al protocollo di questo Assessorato in pari data al n. 23987 con il quale il Comune di Fiumefrededo di Sicilia ha trasmesso ulteriore documentazione relativa al Piano Regolatore Generale;
VISTO il foglio prot. 8985 del 04/05/2009, pervenuto il 06/05/2009 ed asssunto al protocollo di questo Assessorato in pari data al n. 35005, con il quale il Comune di Fiumefrededo di Sicilia ha trasmesso lo Studio di Valutazione strategica relativa al Piano Regolatore Generale;
VISTI gli ulteriori fogli, prot. n. CF-2009-0015120 del 17/07/2009 e prot. n. CF-2010-0000939 del 15/01/2010, quest'ultimo pervenuto il 28/01/2010 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in pari data al n. 5464, con i quali il Comune di Fiumefreddo di Sicilia ha comunicato di avere attivato le procedure relative all'acquisizione della VAS e Valutazione d'incidenza;
VISTA la delibera del Commissario ad Acta n. 24 del 17/04/2008 avente ad oggetto:"Adozione del Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio";
VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera del Commissario ad Acta n. 24 del 17/04/2008 ;
VISTA la certificazione a firma del Sindaco di Fiumefreddo di Sicilia in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano, attestante l'acquisizione di n. 62 osservazioni e/o opposizioni, entro i termini di legge e di n. 2 fuori termini;
VISTO l'elenco delle osservazioni presentate avverso il Piano, nonchè i relativi elaborati di visualizzazione delle osservazioni redatti dai progettisti unitamente alla relazione contenente le determinazioni avverso le medesime;
VISTE le nota prot. n. 41956 del 30/11/2006 e prot. n. 4318 del 07/02/2008 con le quali l'Ufficio del Genio Civile di Catania, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, ha espresso, con condizioni, il parere in merito al Piano in argomento;
VISTA la nota prot. n. 15 del 08/03/2010 con la quale l'U.O.5.2/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 6 del 08/03/2010, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

B) <u>DESCRIZIONE DEL PIANO</u>

Si premette innanzitutto che la "Relazione generale" di piano risulta carente giacché i progettisti, pur soffermandosi sulla descrizione puntuale dei tessuti urbani che costituiscono le Zone "A" e "B", affrontano in maniera sommaria e semplicistica l'analisi dell'ambiente storico, fisico nonché quella relativa all'andamento demografico tralasciando la descrizione dello stato di fatto relativo al traffico, alle comunicazioni, all'economia ed alla potenzialità di crescita di questa ultima in relazione alla vocazione naturale del territorio. Altresì con la suddetta Relazione non è illustrato il progetto di piano né il criterio adottato per le più importanti previsioni.
Al riguardo, evidenziando che con Circolare Ministeriale n. 2495 già datata 07/07/1954 e con Circolare DRU n. 2/98 del 25/9/1998, sono stati illustrati organicamente gli argomenti da trattare nella Relazione Illustrativa del Piano Regolatore Generale inteso come "*lo strumento più importante per le attività costruttive e produttive*

del Comune" (Circ. Min. n. 2495/54), si ritiene che non si possa prescindere da una attenta analisi delle caratteristiche fisiche, storiche, demografiche, sociali ed economiche dalla quale generalmente discendono le finalità, gli obiettivi, gli indirizzi di piano e le scelte urbanistiche, correlate tra loro da una razionale viabilità, relative alla individuazione e quantificazione delle aree da destinare, oltre che ad edilizia residenziale ed ad attrezzature, a zone produttive, commerciali ed artigianali.
Rilevata la superiore carenza, tuttavia va detto che la stessa risulta superata dalle argomentazioni esposte nella Relazione di analisi della Programmazione Urbanistica Commerciale e nella Relazione della Valutazione di Incidenza il cui incaricato, ai fini di redigere detti studi, ha preliminarmente proceduto ad un'analisi del territorio dal punto di vista fisico-geografico, economico, demografico e sociale. Nelle suddette relazioni inoltre sono puntualmente definiti gli obiettivi di piano e specificate le scelte urbanistiche assunte e finalizzate al raggiungimento di tali obiettivi..
A parte quanto sopra rilevato in ordine alla "Relazione Generale" si constata che gli elaborati di piano risultano redatti in conformità alle vigenti disposizioni di legge e secondo le direttive impartite da questo DRU con circolare n. 2/98 e pertanto il piano, nel complesso, risulta di facile ed univoca lettura.
Premesso quanto sopra, di seguito si sintetizza quanto emerge dalle relazioni di piano, della Valutazione di Incidenza e della Programmazione Commerciale nonché dal testo delle N.T.A..

B.1) ANALISI

Localizzazione. Il Comune di Fiumefreddo di Sicilia, sorge lungo la S.S. 114 Catania- Messina ed ha un'estensione di 1250 ha ed un'altitudine media di 280 mt sul livello del mare; confina ad est con il mare Ionio, ad ovest con il Comune di Piedimonte Etneo, a nord con quello di Calatabiano ed a sud con quello di Mascali. Per la sua posizione geografica costituisce un nodo strategico di collegamento con i vicini centri turistici di Riposto e Giardini Naxos ed è esso stesso meta di intensissimo turismo estivo.
Risorse naturali: Il territorio è caratterizzato da molteplici risorse naturali il cui utilizzo, con il metodo della tutela e salvaguardia, potrebbe rendere uno sviluppo locale sostenibile senza comprometterne la loro disponibilità per le generazioni future.
Una delle risorse rare presenti nel territorio comunale è costituita dall'ingente flusso di acque sotterranee la cui presenza è testimoniata da un orizzonte sorgentifero di discordanza tettonica. Altro segnale di questa presenza è l'enorme numero di pozzi artificiali, realizzati principalmente nel territorio costiero del Comune.
Un'ulteriore risorsa naturale di grande valore è costituita dal sistema dunale che caratterizza la fascia costiera. Tale sistema si interpone tra due zone umide (quella del fiume Fiumefreddo e quella della Gurna) e presenta dimensioni notevoli rispetto ad un normale sistema dunale; ciò è dovuto all'enorme afflusso di acqua sotterranea che affiora nella depressione retrodunale.
Il paesaggio agricolo del territorio comunale si suddivide in due parti distinte: l'una è caratterizzata da una acclività lieve, l'altra presenta invece forti salti orografici. Nella prima, la lieve pendenza, la massiccia quantità di acqua disponibile, le caratteristiche climatiche hanno favorito l'insediamento della coltura di agrumeti, senza la necessità di intervenire sul territorio con ingenti opere di terrazzamento. Nella seconda, invece, il forte salto morfologico ha posto come limite per l'uso agricolo ad agrumeto la realizzazione di numerosi terrazzamenti, caratterizzando fortemente tale paesaggio. A causa dei pesanti costi di realizzazione dei terrazzamenti, in atto, nelle aree di produzione agricola, assistiamo ad un progressivo abbandono delle aree collinari. La parte pianeggiante e precollinare vede, invece, la trasformazione dell'agrumeto in serricolture per la coltivazione di ortaggi, piante ornamentali e la floricoltura.
La fascia costiera è caratterizzata dalla presenza di essenze di Eucaliptus ed Acacia.
Il patrimonio storico e archeologico: Le emergenze puntuali sono individuabili, all'esterno del perimetro urbano, nella costruzione funeraria Torre Rossa, appartenente al periodo imperiale, ed il Castello degli Schiavi, antico complesso residenziale seicentesco, e, all'interno dell'area urbanizzata, nella Chiesa Maria SS. Immacolata, edificio ecclesiastico del 1866, nella Chiesa di San Vincenzo ed il Palazzo Corvaja, elegante residenza del XVIII secolo. Particolare interesse rivestono, inoltre, alcuni mulini storici ricadenti all'interno della riserva naturale del fiume Fiumefreddo ed alcuni pozzi storici. Numerosi casali rurali, in parte abbandonati, sono, inoltre, diffusi nel territorio comunale, a testimonianza di un modello insediativo e di vita in stretta connessione con le attività produttive agricole.
Infrastrutture territoriali : Per il trasporto su gomma il territorio comunale è attraversato, in direzione nord-sud, dall'autostrada A18 Catania Messina. Quest'ultima è direttamente collegata con lo svincolo omonimo alla strada statale 120, arteria che connette la costa orientale e l'entroterra siciliano, che inizia dentro il centro urbano all'incrocio con la statale 114. Parallelamente all'autostrada, in direzione est, l'orientale sicula SS 114 attraversa il territorio comunale con il centro urbano compreso. Il Comune è interessato, altresì, dalla Strada Provinciale n. 71. Tale sistema viario determina un traffico urbano intenso.
Per quanto riguarda il trasporto su ferro, la linea ferrata Siracusa-Messina corre, in direzione nord-sud, parallelamente all'autostrada in posizione intermedia tra quest' ultima e la strada statale 114. Il tratto ferroviario separa alcuni quartieri periferici dal centro urbano ed attraversa il comune.
Tra le altre infrastrutture a scala regionale che attraversano il territorio comunale sono da segnalare due elettrodotti, con percorso parallelo alla linea della costa e due importanti acquedotti che distribuiscono l'acqua potabile, estratta all'interno del territorio comunale dalle gallerie di captazione di Torrerossa e Bufardo.
Le aree produttive: L'economia di Fiumefreddo si basa oggi prevalentemente sulla produzione e commercializzazione dei prodotti dell'agricoltura e sul terziario, avendo ormai definitivamente perso l'importante contributo delle attività industriali legate alla produzione cartiera e della Keyes.
Le aree di produzione industriale localizzate nella fascia costiera risultano oggi non più in attività. Unico stabilimento ancora in funzione è quello della produzione di calcestruzzi e di prodotti derivati per l'edilizia localizzato nel letto del fiume all'altezza della statale 114.
Demografia: Dai dati ufficiali ISTAT è stato rilevato che nel 1995 la popolazione residente era pari a 9.521

abitanti, mentre nel 2002, con una crescita dello 0,8%, il numero di abitanti saliva a 9.856. Analizzando i movimenti anagrafici tra il 1981 ed il 1995, i progettisti hanno verificato che, dopo un periodo regressivo verificatosi nel 1992 la popolazione ha ripreso lentamente l'incremento. Dal grafico relativo alla evoluzione demografica" riportato a pag. 12 della Relazione di piano si rileva che nel ventennio 1981-2001, la popolazione è cresciuta di circa 2.000 unità.

B.2) IL PROGETTO DI PIANO:

Dalle Relazioni richiamate in premessa si rileva che gli obiettivi generali strategici, in linea con quelli individuati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 27/02/2003, sono così riassumibili:

- Il collegamento della città al mare e dei tessuti del centro urbano con il paesaggio del territorio rurale limitrofo;
- La realizzazione di poli di eccellenza per gli scambi, il commerciale e l'artigianato;
- La realizzazione di un polo del tempo libero che riqualifichi e valorizzi le risorse naturali
- L'istituzione di aree agricole protette in cui verranno salvaguardati i caratteri del paesaggio rurale esistente;
- Il progetto strategico di piano costiero che racchiude l'unità ambientale della fascia costiera e mira alla salvaguardia di tutte le risorse e relazioni presenti.
- L'attuazione di Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio di portata fortemente territoriale e urbanistica
- La promozione economica del territorio;
- La realizzazione e l'ammodernamento del sistema infrastrutturale relativo alla mobilità.

B.2.1) Fabbisogno:

In considerazione che da quanto rilevabile dai dati ISTAT la popolazione residente nel comune, nel corso del ventennio 1981-2001 è cresciuta di circa il 18% (subendo una regressione solo tra gli anni 1991-1992), i progettisti hanno ipotizzato che nel prossimo ventennio la popolazione possa crescere di circa 2.500 unità portandosi complessivamente a circa 12.500 abitanti.

B.2.2) Zonizzazione:

Dalla Relazione di valutazione di incidenza, dalle planimetrie di piano e dal testo delle N.T.A. si rileva che:
Il P.R.G. suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968, in applicazione dell'art. 17, della L.R. 37/85 e della L. 765/1967, nelle seguenti zone:

- Zone A, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto d'interesse storico o naturale;
- Zone B, comprendenti le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi;
- Zone C, comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali;
- Zone D, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti artigianali, industriali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione;
- Zone E, comprendenti le parti del territorio comunale interessate dalle attività agricolo rurali;
- Zone F, comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico.

B.2.2.a) Zone Territoriali Omogenee "A":

Le zone omogenee "A" sono costituite dai tessuti storici del patrimonio edilizio esistente sul territorio Comunale.
Al suo interno sono riconoscibili tessuti che presentano differenti caratteri morfo-tipologici per ognuno dei quali è stato predisposto un apparato normativo specifico che mira a salvaguardarne e valorizzarne i caratteri. Nelle zone "A" sono consentiti interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; conservazione, restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ristrutturazione urbanistica; cambio della destinazione d'uso.
In tali zone "A" sono state identificate due famiglie di Tessuti:

- Tessuti con impianto ad isolato
- Tessuti con impianto lineare.

A seconda che la morfologia urbana insediativa sia ad isolato o lineare (su strada), le zone "A" sono state articolate nei seguenti nove ambiti organici: Ai 1; Ai 2; AL1; AL2; AL3; AL4; AL5; AL6; AL7.

1) Ambito " Ai1 "

Il tessuto Ai1, il cui impianto ha probabilmente origini antecedenti il XVII sec. è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine del quartiere Castello. In esso i tipi edilizi storici superano l'80% del totale... Nell'ultimo ventennio l'area è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della schiera simplex e duplex e di case in linea. Parte dei manufatti edilizi non presentano un buono stato di conservazione ed alcuni versano in stato di degrado avanzato. Le finalità che vengono perseguite dal Piano in questo tessuto mirano alla conservazione dei suoi caratteri originali ed alla rifunzionalizzazione dei manufatti edilizi in disuso e/o in stato di abbandono attraverso interventi orientati prevalentemente alla loro ristrutturazione funzionale evitando dove possibile la sostituzione dei tipi edilizi originari attraverso incentivi volti al loro adeguamento agli standard abitativi attuali.
Nel tessuto Ai1, disciplinato dall'art. 22 delle N.T.A., il Piano si attua o attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia, oppure attraverso la formazione di specifici Piani di Recupero, che possono essere di iniziativa privata e/o pubblica.

2) Ambito " Ai2".

Il tessuto Ai2 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine del castello Diana, o Palazzo Corvaja. E' caratterizzato dalla presenza di case terrane ma anche di un consistente numero di palazzetti, aggregati a schiera, che presentano in prevalenza una destinazione commerciale dei piani terra. L'area è stata

interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della casa in linea e di case a schiera spesso condizionate dai lotti che ospitavano vecchie case storiche (terrane o solarate), di cui le nuove costruzioni hanno preso il posto. I manufatti edilizi storici individuati dal complesso di fabbriche attorno il cortile del palazzo Corvaja non presentano un buono stato di conservazione e lo stesso palazzo vige in stato di abbandono

Le finalità che vengono perseguite dal Piano mirano alla riqualificazione dell'intero tessuto prestando una particolare attenzione al complesso costituito dal Palazzo Corvaja e dai manufatti ad esso funzionalmente annessi. Anche in questo tessuto il Piano mira alla conservazione dei suoi caratteri originali ed alla rifunzionalizzazione dei manufatti edilizi in disuso e/o in stato di abbandono attraverso interventi orientati prevalentemente alla loro ristrutturazione funzionale evitando, dove possibile, la sostituzione dei tipi edilizi originari attraverso incentivi volti al loro adeguamento agli standard abitativi attuali.

Nel tessuto Ai2, disciplinato dall'art. 23 delle N.T.A., il Piano si attua o attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia, oppure attraverso la formazione di specifici Piani di Recupero, che possono essere di iniziativa privata e/o pubblica.

3) Ambito " AL1".

Il tessuto AL1 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine dei nastri stradali delle due principali direttrici di collegamento tra Catania e Messina e tra il mare e l'Etna. In questo tessuto, in cui spicca il nucleo polare nell'incrocio denominato "Quattro Canti", sono comprese le parti dell'edificato formatesi tra la prima metà dell'800 e la prima metà del '900, nonché le contrade storiche di Botteghelle e Locande. Comprende le fabbriche realizzate nella prima fase di crescita del centro successiva alla formazione del Comune attorno alla vecchia sede comunale e alla chiesa madre. I tipi edilizi storici superano il 70% del totale e sono in gran parte costituiti da solarate, palazzetti e palazzotti che presentano una ricchezza architettonica superiore agli analoghi tipi presenti negli altri tessuti; tale ricchezza è riscontrabile anche nei tipi incompleti. Sono presenti inoltre alcuni manufatti sottoposti a vincolo da parte della Soprintendenza.

L'area è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della casa in linea. I manufatti edilizi presentano in generale un buono stato di conservazione con presenza di pochi casi di edifici in disuso in special modo ricadenti nel tipo Casa terrana.

In questo ambito è localizzata la gran parte delle attività commerciali presenti nell'intero comune.

Le finalità del Piano sono quelle della conservazione e riconversione delle fabbriche edilizie esistenti.

Nel tessuto AL1, disciplinato dall'art. 24 delle N.T.A., il Piano si attua attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia.

4) Ambito " AL2".

Il tessuto AL2 individua parte del quartiere che si struttura lungo la strada di collegamento extra urbano di Feudogrande. Il polo di espansione di questa borgata, situato in prossimità dell'incrocio tra via Bufardo e via Feudogrande, coincide con l'unica parte morfologicamente pianeggiante del tessuto che prendeva il nome di Feudogrande Soprano. Gran parte dei lotti hanno un'aggregazione organica, anche se serviti linearmente dalla via Feudogrande, Tra la cortina di edifici su tale via ed il vallone Bufardo vi è presenza di giardini in buono stato di conservazione ed alcuni tuttora coltivati.

I tipi edilizi storici superano il 70% del totale e sono in gran parte costituiti da case terrane - che nella zona di Feudogrande soprano sono spesso caratterizzate da decorazioni in facciata - con presenza di alcune solarate; non vi sono tipi storici incompleti, né tipi storici più importanti come palazzetti, palazzotti o palazzi. In epoca recente sono stati realizzati interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione, parziale demolizione, e superfetazione di edifici storici, finalizzati all'aumento della superficie abitabile, nonché interventi di nuova costruzione in alcuni dei giardini retrostanti il continuum prospiciente la strada. Si ritrovano ampi brani di tessuto in stato di abbandono che rendono necessari specifici interventi di recupero urbano.

Nel tessuto AL2, disciplinato dall'art. 25 delle N.T.A., il Piano si attua o attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia, oppure attraverso la formazione di specifici Piani di Recupero, che possono essere di iniziativa privata e/o pubblica.

5) Ambito "AL3".

Il tessuto AL3 individua parte del quartiere di Gona e si struttura lungo la strada statale 114, in prossimità del confine con il Comune di Mascali. Coincide con la parte di primo insediamento della contrada di denominazione "Ona". Si sviluppa in una località morfologicamente pianeggiante ma territorialmente strategica in quanto luogo di intersezione del sistema infrastrutturale rurale storico, che si spinge ancora oggi in direzione est-ovest verso l'entroterra fiumefreddese tramite rasole e strade interpoderali, e la via di comunicazione commerciale in direzione nord-sud, oggi S.S. 114 Orientale Sicula. L'epoca di insediamento è sicuramente precedente al XX secolo. I tipi edilizi storici superano il 50% del totale con marcata prevalenza di case terrane e solarate, pur se sono presenti altri tipi ma in quantità non rappresentativa. Sono comunque assenti tipi storici più importanti come palazzetti, palazzotti o palazzi. La matrice rurale di questo tessuto è testimoniata dalla forma dei lotti che, man mano che ci si allontana dal primo polo insediativo, tende a caratterizzarsi per un taglio stretto e lungo, tipico del frazionamento degli appezzamenti rurali. Non tutti i manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

Le finalità che vengono perseguite dal Piano mirano alla piena utilizzazione dei manufatti edilizi esistente attraverso interventi di rifunzionalizzazione ed adeguamento strutturale degli stessi.

Nel tessuto AL3, disciplinato dall'art. 26 delle N.T.A., il Piano si attua attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia.

6) Ambito " AL4".

Il tessuto AL4 si sviluppa attorno alla S.S. 120 ed individua la porzione di primo impianto del quartiere di Ponte Boria - nell'incrocio tra via Ponte Boria, via Regina del Cielo e via Ponte Minissale e nelle prossimità del ponte sul torrente Minissale - che prosegue all'interno del territorio comunale di Piedimonte etneo. Anch'esso

si sviluppa, come nel caso di Feudogrande Soprano, in una località morfologicamente pianeggiante, territorialmente e storicamente strategica per la sua vicinanza al punto di passaggio della barriera morfologica costituita dall'incisione del torrente Minissale. In questo tessuto, nel quale non è riscontrabile un tipo edilizio residenziale prevalente, sono presenti alcuni edifici produttivi storici.
Non tutti i manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione, ed alcuni sono in condizioni di abbandono. Il tessuto AL4 presenta rilevanti fattori di degrado che rendono necessari alcuni interventi di recupero da attuare attraverso specifici piani.
Nel tessuto AL4, disciplinato dall'art. 27 delle N.T.A., il Piano si attua o attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia, oppure attraverso la formazione di specifici Piani di Recupero, che possono essere di iniziativa privata e/o pubblica.

7) Ambito " AL5".

Il tessuto AL5 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine dei nastri stradali di via S. Vincenzo e la S.S. 120 e nei pressi della stazione ferroviaria. In questo tessuto sono comprese le parti formatesi dalla prima metà del '900.
I tipi edilizi storici superano il 70% del totale con una significativa presenza di terrane e solarate; da rilevare la presenza di qualche palazzetto nonché del tipo Villa storica urbana rappresentato da due edifici siti in via Regina Margherita Si ritrovano inoltre alcuni casi di tipi incompleti sia di solarata estesa che di palazzetto. Il tessuto è stato alterato con la realizzazione dei tipi a schiera ed in linea.
I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione a meno di alcune terrane in disuso.
Le attività prevalenti sono di tipo residenziale con sporadiche presenze di terziario e con alcune terrane adibite ad uso stagionale turistico.
Le finalità del Piano mirano alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.
Nel tessuto AL5, normato dall'art. 28 delle N.T.A., il Piano si attua attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia.

8) Ambito " AL6".

Il tessuto AL6 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine dei nastri stradali di via Feudogrande nei pressi della linea ferroviaria. In questo tessuto sono comprese le parti formatesi dalla prima metà dell'900, a partire dal tessuto AL1 in direzione del quartiere Feudogrande.
Il tessuto si sviluppa lungo la via Feudogrande, con un'unica direttrice di espansione e presenta in molte parti pesanti alterazioni. I tipi edilizi storici raggiungono appena il 50% del totale e sono costituiti in prevalenza da terrane e solarate. Non sono presenti tipi storici come palazzetto o villa. Vi si rileva una elevata presenza dei tipi moderni a schiera e in linea. I manufatti edilizi presentano un mediocre stato di conservazione, anche se molte terrane sono oggi in disuso o adibite a garage.
Le finalità del Piano mirano alla integrazione e ricomposizione dei differenti caratteri presenti nel tessuto.
Nel tessuto AL6, disciplinato dall'art. 29 delle N.T.A., il Piano si attua attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia.

9) Ambito " AL7".

Il tessuto AL7 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine dei nastri stradali di via G. Marconi e via Maccarone, all'altezza dell'ingresso sud lungo il salto orografico che si congiunge con il torrente Forche. Esso comprende le fabbriche realizzate nella fase di crescita successiva alla formazione del Comune attorno alla vecchia sede comunale e alla chiesa madre. Ha una morfologia urbana organica che si ramifica, oltre che sulle arterie stradali succitate, attorno ai vicoli di via Stazzone e via Pennisi.
I tipi edilizi storici, per la massima parte costituiti da terrane, sono circa il 40% del totale. L'area è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della casa in linea e a schiera. Il tessuto presenta in une parti rilevanti fattori di degrado che rendono necessario un intervento di recupero da attuare attraverso specifici piani. Numerosi manufatti edilizi non presentano un buono stato di conservazione; molte case terrane sono in disuso o in uno stato tale di abbandono da dover essere classificate come rudere. Il cattivo stato di conservazione presente in molte parti è aggravato dalla vicinanza con la faglia tettonica che si snoda in corrispondenza del salto morfologico.
Le finalità che vengono perseguite dal Piano in questo tessuto mirano alla sua riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.
Nel tessuto AL7, disciplinato dall'art. 30 delle N.T.A., il Piano si attua o attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia, oppure attraverso la formazione di specifici Piani di Recupero, che possono essere di iniziativa privata e/o pubblica.

B.2.2.b) Zone Territoriali Omogenee "B".

Comprendono le aree edificate a prevalente destinazione residenziale in cui si considera esaurita o quasi la possibilità edificatoria. Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai relativi servizi primari o a destinazioni diverse purché compatibili con la residenza. In tali tessuti il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea e a schiera con qualche sporadico caso di tipo storico. Solo nella zona B3, a ballatoio. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.
Fanno parte delle zone omogenee "B" tessuti che presentano un impianto ad isolato (Bi), tessuti caratterizzati da un impianto di tipo lineare (BL) e tessuti la cui morfologia urbana insediativa proviene da un P.E.E.P. (B)
Le zone omogenee "B", che si attuano per intervento edilizio diretto, sono costituite dai tessuti dei seguenti quattordici ambiti organici (in particolare vi sono quattro tessuti con impianto ad isolato, sette tessuti con impianto lineare e tre insediamenti di edilizia economica e popolare o convenzionata):
Bi 1; Bi 2; Bi 3; Bi 4; BL1; BL2; BL3; BL4; BL5; BL6; BL7; $B_{rp,1}$; $B_{rp}2$; $B_{rp}3$.
In ciascuno di detti ambiti, ad eccezione di quanto specificato al successivo punto 12, sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, conservazione,

restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, cambio della destinazione d'uso.
E' inoltre ammessa la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

1) Ambito "Bi1":

Il tessuto Bi1, normato dall'art. 33 delle N.T.A, è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della statale 114 nel tratto di via G. Marconi, vie Morandi, Meli e via Emanuele Orlando. Il tessuto coincide con il quartiere di Vignagrande, nome della località ad uso esclusivamente agricolo antecedente l'edificazione urbana avvenuta a partire dalla metà del XX sec. In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che costituisce circa il 70% dei volumi presenti, spesso accostata al tipo schiera, con presenza di qualche villa isolata di recente costruzione. Le poche fabbriche storiche sono localizzate lungo via Marconi e ricadono in prevalenza nel tipo casa terrana spesso adibita ad usi non residenziali. I pochi esempi presenti di casa solarata sono stati oggetto di profonde alterazioni sia funzionali-distributive che strutturali e formali. Si ritrova l'unico esempio rilevato di villa storica di primo '900, localizzata in via Marconi.

2) Ambito "Bi2":

Il tessuto Bi2, normato dall'art. 34 delle N.T.A. è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Campo sportivo, Regina Margherita, stazione, Oberdan, Amendola, Diana, Etna, Capuana, Badalà, Verga, Quasimodo, Pirandello, Turati, S. Vincenzo, Minissale, Zara, Gentile, Rosselli, Rizzo. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera, spesso superfetato in elevazione o a qualche villa isolata di recente costruzione. I tipi storici sono di numero spiccatamente inferiore a quello dei tipi moderni; sono costituiti in prevalenza da case terrane spesso utilizzate a garage o deposito, quando non in disuso o corso di demolizione.

3) Ambito "Bi3":

Il tessuto Bi3, disciplinato dall'art. 35 delle N.T.A., è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Musco, Caduti, Farina, Gramsci, Bellini, Giovanni XXIII, Anselmi, Grasso, Martoglio, Previtera, Mario Rapisardi, Di Vittorio, Moro, Calvario. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea spesso accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata o binata di recente costruzione. I tipi storici sono praticamente inesistenti. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

4) Ambito "Bi4":

Il tessuto Bi4, normato dall'art. 36 delle N.T.A., è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della via Marina a ridosso del tessuto storico Ai1. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera. Non sono presenti tipi storici. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

5) Ambito "BL1":

Il tessuto BL1, normato dall'art. 37 delle N.T.A., è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Maccarone e Feudogrande. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea spesso accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione, con scarsa presenza di tipi storici. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

6) Ambito "BL2":

Il tessuto BL2, disciplinato dall'art. 38 delle N.T.A, è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Feudogrande e Don Luigi Sturzo. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione a schiera spesso accostata al tipo simplex o a qualche tipo in linea. Non sono presenti tipi storici. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

7) Ambito "BL3":

Il tessuto BL3 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Minissale e SS 120 ed è disciplinato dall'art. 39 delle N.T.A..
Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione a schiera accostata a case in linea. Sono presenti anche case terrane tutte concentrate in un frazionameno a ridosso dell'incrocio sud ovest di via Torrerossa e S.S.120. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione, fatta eccezione per quelli storici, spesso in disuso.

8) Ambito "BL4":

Il tessuto BL4, disciplinato dall'art. 40 delle N.T.A., è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Cesare Battisti, Principe di Piemonte, Diaz, De Maria, Maccarone e Matteotti. In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione. I tipi storici presenti, in numero spiccatamente inferiore a quello dei tipi moderni, sono costituiti dai tipi terrana (spesso in disuso) nonché solarata anche incompleta e Palazzetto che vedono la presenza di attività commerciali a piano terra. I manufatti edilizi presentano in generale un buono stato di conservazione.

9) Ambito "BL5":

Il tessuto BL5 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Cesare Battisti, S. D'acquisto, Maccarone, Don Minzioni, Matteotti ed è deisciplinato dall'art. 41 delle N.T.A.. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione a schiera. Non sono presenti tipi storici. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

10) Ambito "BL6":

Il tessuto BL6, normato dall'art. 42 delle N.T.A., è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della statale 114 al confine con il Comune di Mascali. I tipi rilevati presenti in questo tessuto sono: villa moderna, schiera duplex, linea. Non sono presenti tipi storici. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

11) Ambito "BL7":
Il tessuto BL7 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della via Badalà ed è normato dall'art. 43 delle N.T.A.. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea, spesso accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione. I tipi storici, di numero spiccatamente inferiore a quello dei tipi moderni, sono costituiti prevalentemente da case terrane, alcune delle quali in disuso. Per il resto, i manufatti edilizi presentano in genere un buono stato di conservazione.

12) Ambito "B_{rp}"
I tessuti $B_{rp}1$ $B_{rp}2$ sono individuati dall'insieme delle fabbriche di proprietà dell'IACP, poste rispettivamente a margine della via Feudogrande e nel quartiere Ponte Borea nell'area compresa tra la via Regina del Cielo e la Via Ponte Minissale. In questi tessuti urbani il tipo edilizio è costituito dall'abitazione in linea.
Il tessuto $B_{rp}3$ è individuato, invece, dall'insieme delle fabbriche poste nel quartiere Liberto. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea e qualche esempio del tipo a schiera.
.I suddetti ambiti sono disciplinati dall'art. 44 delle N.T.A..
Per gli edifici in regime di tutela, nei tessuti $B_{rp}1$ sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; conservazione, restauro e risanamento conservativo;

B.2.2.c) Zone Territoriali Omogenee "C".
Le zone "C" comprendono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali e misti.
Esse sono articolate nelle seguenti sottozone:
- C1 - Tessuti di saturazione;
- C2 - Edilizia residenziale convenzionata;
- C3 - Edilizia residenziale rurale.

1) Sottozone "C1" e prescrizioni esecutive.
Le sottozone C1 rappresentano le porzioni di aree adiacenti alla zona B del centro urbano del previgente Piano di fabbricazione, in parte già edificate ed urbanizzate. Gli interventi previsti per tali aree quindi, risultano rivolti alla saturazione dell'esistente tessuto del centro abitato, con il completamento della dotazione degli standard urbanistici.
La sottozona C1 comprende i seguenti tessuti di saturazione (S):
S1; S2; S3; S4; S5; S6; S7; S8; S9
Nelle sottozone C1, disciplinate dall'art. 47 delle N.T.A., il Piano si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione di un P.A.U.C. (Progetto architettonico unitario di comparto) secondo le prescrizioni contenute nelle schede- norma di cui è dotato ciascun tessuto di saturazione.
E' possibile proporre da parte dell'Amministrazione Comunale una differente articolazione dei volumi e delle aree destinate a servizi, rispetto alle indicazioni delle schede - norma, attraverso la approvazione di un P.U.E., di cui all'art. 14 delle N.T.A. norme, che rispetti le quantità di volumi e superfici prevista dalle schede - norma per ciascuna funzione d'uso.
Nelle sottozone "C1" sono ammesse la residenza e tutte le destinazioni con essa compatibili, ivi comprese le attrezzature commerciali (nel rispetto del Piano del Commercio), le attività direzionali ed amministrative, pubbliche e private, le attività alberghiere ed i pubblici esercizi, le attività artigianali e i servizio alla produzione.
Dalle schede allegate alle N.T.A. si desume che gli ambiti "S7" ed "S8" sono oggetto di Prescrizioni esecutive. In tali ambiti l'attuazione del piano, a norma dell'art. 50 delle N.T.A., è di iniziativa pubblica e le aree sono soggette a regime di esproprio.

2) Sottozone "C2– Edilizia residenziale pubblica".
Le sottozone C2, normate dall'art. 48 delle N.T.A., sono quelle aree destinate ad edilizia residenziale da realizzarsi per iniziativa privata convenzionata.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti, sempre che la materia non sia diversamente regolata dalla Convenzione, sono di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; conservazione, restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ristrutturazione urbanistica;

3) Sottozone "C3".
Le sottozone C3, la cui attuazione è normata dall'art. 49 delle N.T.A., sono quelle aree destinate ad edilizia residenziale rurale.
In esse il Piano si attua attraverso la realizzazione di Piano di Lottizzazione convenzionato esteso almeno 5.000mq .
Non sono ammesse funzioni diverse dalla residenza.

B.2.2.d) Zone Territoriali Omogenee "D"
La zona territoriale omogenea D, comprende le aree destinazione ad attività produttive e commerciali.
Essa è articolata nelle seguenti sottozone:
- Sottozona D1: commerciale di nuovo impianto;
- Sottozona D2: artigianale e/o commerciale di nuovo impianto;
- Sottozona D3: artigianale-industriale di nuovo impianto;
- Sottozona D4: aree commerciali integrate di nuovo impianto;
- Sottozona D5: mercato ortofrutticolo di nuovo impianto.

Le attrezzature commerciali dovranno rispettare le disposizioni del Piano di settore relativo.

1) Sottozone D1: commerciale di nuovo impianto
Comprendono le aree previste per nuovi insediamenti destinati ad attività terziarie e commerciali. In tali sottozone il P.R.G., secondo la disciplina di cui all'art. 52 delle N.T.A., si attua mediante P.A.U.C. (Progetto architettonico unitario di comparto).
Nel computo della Superficie Utile Lorda realizzabile sono da considerare gli spazi interrati destinati a magazzini, mentre ne sono esclusi quelli destinati a parcheggio ed a servizi tecnici.

In tale sottozona sono ammesse le seguenti destinazioni:
a) attività annonarie, commerciali all'ingrosso, depositi e magazzini frigorifero, attività di trasporto complementari;
b) servizi pubblici e privati per la funzionalizzazione delle attrezzature;

2) Sottozone D2: artigianale e/o commerciale di nuovo impianto

Comprendono le aree previste per nuovi insediamenti commerciali e artigianali destinati alla commercializzazione e lavorazione delle produzioni locali del settore primario. In tali aree è consentita la destinazione residenziale fino ad un massimo del 30% dei volumi assentiti. In esse il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.
In tale sottozona, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. sono ammesse le seguenti destinazioni:
a) attività commerciali, depositi e servizi relativi, artigianato di servizio limitatamente alle produzioni del settore primario locale;
b) attività amministrative e terziarie;
c) servizi pubblici e privati per le zone commerciali e terziarie;
d) residenze degli addetti.

3) Sottozone D3: artigianale-industriale di nuovo impianto

Comprendono le aree previste per nuovi insediamenti artigianali ed industriali. In tali aree il P.R.G. si attua mediante P.I.P., di iniziativa pubblica e/o privata.
In tale sottozona, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. sono ammesse le seguenti destinazioni:
a) attività artigianali e industriali di produzione e commercializzazione dei relativi prodotti;
b) attività annonarie, commerciali all'ingrosso, depositi e magazzini frigorifero, attività di trasporto complementari;
c) servizi pubblici e privati per le zone industriali.

4) Sottozone D4: aree commerciali integrate di nuovo impianto

Nella sottozona D4, disciplinata dall'art. 55 delle N.T.A., sono consentiti esclusivamente insediamenti per attività commerciali di interesse sovracomunale definite "aree commerciali integrate" o "parchi commerciali", vale a dire aree connotate dalla compresenza di più strutture commerciali e di servizio fisicamente separate, ma dotate di infrastrutture comuni e costituenti un unico polo di offerta.
L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia può avvenire mediante Progetto Architettonico Unitario di Comparto (P..A.U.C.), previa costituzione di un unico comparto che comprenda almeno il 51% dei millesimi di proprietà della zona territoriale omogenea.
In tale sottozona non è ammessa nessuna destinazione ad uso residenziale, ma è consentita la realizzazione di una struttura alberghiera nella misura massima di mc.20.000, un'altezza massima di mt. 14,50 e comunque inferiore a 200 posti letto.
Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione.
La demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti è possibile solo per la destinazione ad attività commerciale di dettaglio.
Nel computo della Superficie Utile Lorda realizzabile sono da considerare gli spazi interrati destinati a magazzini, mentre ne sono esclusi quelli destinati a parcheggio ed a servizi tecnici.
In alternativa al sopraddetto strumento di attuazione (Progetto architettonico unitario di comparto) sono applicabili le diverse disposizioni di cui all'art. 57 della L.R. 32/2000 come modificato dall'art.3 della L.R. 20/2005, dovendosi intendere l'intero comparto quale area attrezzata per insediamenti produttivi.

5) Sottozone D5: mercato ortofrutticolo di nuovo impianto

Le sottozone "D5", disciplinate dall'art. 56 delle N.T.A., comprendono le aree previste per nuovi insediamenti destinati alla commercializzazione dei prodotti orto-frutticoli.
In tali sottozone il P.R.G. si attua con gli stessi parametri della sottozona D1.

6) Zone Territoriali Omogenee "D ZT" relative alle Aree Turistico-Ricettive della fascia costiera.

Tali zone comprendono le aree destinate ad insediamenti turistici e sono disciplinate dall'art. 58 delle N.T.A..
Secondo tale norma, in esse possono essere realizzate soltanto strutture turistico ricettive (alberghi, villaggi turistici, camping) e attrezzature di supporto al turismo (bar, ristoranti, edifici per lo spettacolo, discoteche e simili) con assoluta esclusione di edifici residenziali anche stagionali, fatto salvo il complesso residenziale esistente. Le aree così destinate sono dichiarate di pubblico interesse e soggette ad esproprio. L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia fatte salve eventuali diverse determinazioni di natura edilizia e/o urbanistica derivanti da procedure speciali PRUSST, mediante conferenza di servizi di cui all'art. 89 della L.R. 6/2001 sino alla validità del relativo accordo quadro (anno 2012), è subordinata alla approvazione di un Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica, privata o mista, comprendente tutta l'area. Il Piano Particolareggiato ai fini della sua attuazione deve essere articolato in tre differenti comparti coincidenti con le aree individuate nella apposita planimetria: A, B, C.
I comparti A e C hanno una destinazione prevalentemente alberghiera e/o turistico ricettiva. E' fatto tuttavia divieto di realizzare qualsiasi edificio con funzione residenziale privata anche di carattere turistico-stagionale. Resta pertanto vietata la realizzazione di strutture e/o edifici destinati ad ospitare residence e/o multiproprietà. In tali comparti il piano può prevedere, qualora sussistono sufficienti garanzie sulla realizzazione di quegli interventi di natura pubblica e/o privata che permettano la funzionalità dell'intero comparto, la possibilità di rilascio di singole concessioni edilizie solo per lotti di almeno 15.000 mq.
Il comparto B è invece destinato prevalentemente ad ospitare attrezzature di carattere pubblico, anche se in gestione ai privati, volte a valorizzare la fruizione culturale, turistica e/o ricreativa del territorio, anche attraverso attività nautiche, portuali, acquari e/o parchi acquatici e a tema.
L'attuazione dei comparti A e C è altresì subordinata alla verifica delle effettive condizioni di attuazione degli

interventi previsti nel comparto B.
Gli interventi da realizzare per gli insediamenti turistici e ricettivi e per le strutture a servizio del turismo devono essere condotti nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 15 della L.R. 78/76 e quindi non sono consentite nuove costruzioni all'interno della distanza di metri 150 dalla battigia restando l'indice massimo territoriale determinato in 0,75 mc/mq per le aree ricomprese tra i 150 m e i 500 m a partire dalla battigia e in 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra i 500 e i 1000 m dalla battigia.
Per ogni 100 mc di volume è fatto obbligo ai proponenti delle iniziative di realizzare, all'interno delle aree di propria pertinenza, e cedere al pubblico 9 mq di verde e 2,5 mq di aree a parcheggio.
Sino alla approvazione del piano particolareggiato di cui al presente articolo su tutta l'area sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti.

B.2.2.e) Zone Territoriali Omogenee "E".

La zona omogenea "E"comprende le aree a prevalente destinazione agricola.
Nell'ambito della zona omogenea "E" si distinguono le seguenti sottozone:
- sottozona "E1": agricola;
- sottozona "E2": agricola di particolare interesse culturale e paesistico-ambientale;
- sottozona "E3": agricola a vocazione turistico-sportiva.

Ogni intervento di trasformazione territoriale nelle zone a prevalente funzione agricola deve tenere conto delle caratteristiche culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio in cui deve inserirsi, tramite la individuazione degli elementi del tessuto rurale presenti nel fondo su cui è previsto l'intervento, da riportarsi in uno specifico elaborato costituente il quadro conoscitivo progettuale.
E' prescritta l'esecuzione degli interventi di sistemazione superficiale dei terreni e di mantenimento dei terrazzamenti, al fine di assicurare la regimazione delle acque e di evitare fenomeni di erosione e di dissesto.

1) Zona E1

La sottozona "E1", individuata nella cartografia del P.R.G. e disciplinata dall'art. 62 delle N.T.A., comprende le aree del territorio comunale destinate alla produzione agricola prive di peculiarità storiche, culturali o ambientali.
Nella sottozona "E1" sono ammessi gli interventi consentiti dalle disposizioni regionali vigenti in materia, ferma restando l'inedificabilità lungo tutti i corsi d'acqua pubblici secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
Nella planimetria di piano sono riportati gli edifici, complessi e manufatti di particolare interesse testimoniale per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; conservazione, restauro e risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente agli usi legati all'agriturismo e al turismo rurale.
Sono inoltre ammessi gli interventi che prevedono il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree scoperte che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità.
Gli interventi sugli insediamenti devono essere tesi al riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ricorrendo alla nuova edificazione solo quando non sussistano alternative e concorrendo, anche in questo caso, alla riqualificazione degli assetti territoriali esistenti.
E' ammessa la costruzione di nuovi manufatti edilizi destinati esclusivamente alla residenza allorché legata alla conduzione del fondo e alla lavorazione dei suoi prodotti agricoli.

2) Zona "E2".

La zona "E2", individuata nelle cartografie del P.R.G. e disciplinata dall'art. 63 delle N.T.A., comprende le aree collinari del territorio comunale, parte del più vasto sistema storico ed ambientale della collina che costituisce, nel suo insieme, una "unità ambientale" meritevole di attenta tutela, caratterizzata da un equilibrio mirabile fra natura dei luoghi e opera dell'uomo, arricchita dalla presenza di edifici e manufatti di grande interesse storico-artistico e documentario.
Nella zona "E2" è ammessa la costruzione di nuovi manufatti destinati esclusivamente alla residenza, allorché legata alla conduzione del fondo ed alla lavorazione dei suoi prodotti agricoli.
Negli interventi che riguardano la zona "E2", è prescritto il mantenimento delle sistemazioni del terreno. Nella planimetria di piano sono individuati gli edifici, complessi e manufatti di particolare interesse testimoniale per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria, conservazione, restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente agli usi legati all'agriturismo e al turismo rurale.
Sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonchè interventi di utilizzazione delle aree scoperte che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità.
Sono infine ammessi gli interventi che prevedono opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche.
E' vietata la installazione di condotte aeree, di piloni, di antenne ripetitrici di grande dimensione. Sono invece ammessi interventi di mantenimento e di adeguamento delle condotte aeree esistenti.
L'installazione delle serre fisse, ad eccezione di quelle stagionali smontabili, non può superare il 70% della superficie complessiva dei fondi. Le aree libere devono essere opportunamente piantumate con filari di alberi ad alto fusto in modo da schermare adeguatamente le strutture artificiali e garantire una adeguata permeabilità del suolo.
Sono vietati gli allevamenti di tipo industriale e gli interventi di nuova viabilità privata non finalizzati alle attività agricole.
E' ammessa la costruzione di nuovi manufatti edilizi destinati esclusivamente alla residenza allorché legata

alla conduzione del fondo e alla lavorazione dei suoi prodotti agricoli.

3) Zona "E3".

La sottozona "E3", individuata nella cartografia del P.R.G. e disciplinata dall'art. 64 delle N.T.A., comprende le aree del territorio comunale a vocazione turistico-sportiva.

In tale sottozona che mantiene gli stessi parametri e la stessa modalità di attuazione della sottozona "E1" è consentita la realizzazione di una struttura per il gioco del golf, previa costituzione di un unico comparto per la progettazione e per l'attuazione che comprenda almeno il 70% della proprietà della zona territoriale omogenea. Tale intervento va attuato attraverso un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e/o pubblica.

B.2.2.f) Zone Territoriali Omogenee "F".

Tali zone, disciplinate dagli artt. 66- 73 delle N.T.A., comprendono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale.

Sono aree di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti; In questi ambiti il PRG si attua per intervento edilizio diretto e qualora al loro interno esistano edifici dovrà essere prioritariamente considerato il loro recupero per attrezzature integrative dei servizi stessi.

Ferme restando le eventuali specifiche limitazioni per le singole zone od attrezzature, nell'ambito della zona omogenea "F", l'edificabilità è determinata nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto.

Le zone "F", individuate nelle planimetrie di PRG con apposita simbologia, si distinguono nelle seguenti sottozone:

- **sottozone "F1":** comprendono le aree destinate a verde pubblico, a parchi pubblici, ad attrezzature sportive di interesse urbano territoriale, corridoi ecologici e aree di recupero ambientale.
- **sottozone "F2"**: comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse urbano-territoriale, amministrative, culturali, sociali, ospedaliere, sanitarie, socio-sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, di istruzione media superiore ed universitaria, a fiere e spettacoli viaggianti, ad aree attrezzate per nomadi, nonché quelle destinate agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi annonari e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.) ed ai servizi connessi.
- **sottozone "F3":** comprendono le aree destinate alla viabilità, ai parcheggi di interesse generale, alle ferrovie, alle reti tecnologiche nonché le relative fasce di rispetto.

Sono previsti inoltre parcheggi ed autorimesse private da realizzare secondo le prescrizioni di cui all'art. 77 delle N.T.A..

Sulle planimetrie di piano sono infine individuati i siti di possibile insediamento di antenne di per telefonia secondo le prescrizioni di cui all'art. 95.1 del R.E.C..

B.2.2.g) Viabilità

Come in premessa evidenziato, tra gli obiettivi strategici di piano sono compresi quello dell'ammodernamento del sistema infrastrutturale relativo alla mobilità e quello del collegamento della città al mare e dei tessuti del centro urbano con il paesaggio del territorio rurale limitrofo.

Al fine del raggiungimento di tali obiettivi attraverso il superamento dell'attuale problema del traffico urbano (derivato dal tramutarsi della strada statale in strada urbana e dalla assenza di una alternativa per l'attraversamento del Comune), il piano propone una cintura lineare di attrezzature ed infrastrutture. Questa si compone di un asse stradale a scorrimento medio veloce, individuato come asse viario di collegamento territoriale e un asse viario di connessione urbana a scorrimento medio lento che affianca in alcune sue parti l'asse viario precedente.

L'asse viario di collegamento territoriale a scorrimento medio veloce ha come scopo principale quello di consentire l'attraversamento del territorio comunale, evitando il passaggio all'interno del tessuto urbano consolidato, e di consentire al traffico veicolare territoriale l'accesso diretto allo svincolo autostradale.

L'asse viario a scorrimento medio-lento è collegato in maniera diffusa con degli ingressi carrabili all'asse di collegamento territoriale, al fine di consentire un rapido e sicuro scambio veicolare tra le due strade, assorbire il traffico urbano senza sovrapporsi a quello territoriale e allontanare inoltre il traffico veloce dalle zone residenziali.

Il piano prevede inoltre alcune arterie stradali finalizzate al superamento degli attuali problemi di traffico del quartiere Feudogrande e Gona, caratterizzati da un tessuto sviluppato su un'unica strada.

E' infine previsto un ulteriore asse di collegamento extraurbano di sezione ridotta che collega direttamente il quartiere di Feudogrande con lo svincolo autostradale.

Inoltre nella cartografia di piano sono individuate le aree destinate ad impianti di distribuzione carburanti per autotrazione (benzina, GPL, metano, altro).

In tali aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Le caratteristiche architettoniche degli impianti, pur nel rispetto delle specifiche linee che caratterizzano nel settore commerciale le diverse "marche" dei vari prodotti, dovranno tenere conto dei valori ambientali e paesistici del contesto circostante.

Nella realizzazione dei nuovi impianti dovrà essere riservata una superficie minima pari al 10% dell'area di intervento sistemata a verde con messa a dimora di essenze vegetali riconducibili alle colture della tradizione siciliana e dovrà essere posta particolare cura nel sistema di recinzione delle aree stesse.

Il testo delle N.T.A. disciplina l'area cimiteriale e la relativa fascia di rispetto ed altresì contiene norme specifiche per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati.

B.2.2.g) Zone"V": Vincoli e Aree di tutela

All'interno del territorio comunale insistono aree soggette di tutela paesistico ambientale discendenti dalle leggi n. 431/85, n. 1089/39, dal D.Lgs. n. 42/2004 e dalla L.R. 78/76. altresì sono presenti aree sottoposte a tutele specifiche quali riserve naturali, SIC, ZPS e P.A.I.. La perimetrazione delle suddette aree è riportata

su apposita planimetria di piano e le stesse sono disciplinate dall'art. 74 delle N.T.A..

Relativamente agli ambiti SIC ricadenti all'interno del territorio comunale, il redattore dello studio di valutazione di incidenza osserva che *"la maggior parte delle aree comprese nel sito SIC "Riserva Naturale F. Fiumefreddo" (ITA 070002) sono già sottoposte a speciale regime normativo in quanto le stesse coincidono, in larga misura, con gli ambiti della "Riserva naturale Fiume Fiumefreddo", istituita con D.A. 29 giugno 1984 n. 205, ove si applica la normativa contenuta nei Decreti e nelle normative delle riserva stessa.*

Le medesime aree,... sono, invece, secondo le previsioni del nuovo strumento pianificatorio, urbanisticamente destinate a zona E1,...

Una modestissima zona è, inoltre, urbanisticamente destinata ad area di recupero edilizio (ai sensi della 457/78); trattasi, nello specifico, di recupero del patrimonio edilizio esistente storico consolidato, denominato Castello degli schiavi,..."

Per le aree contestuali all'ambito territoriale di riferimento del sito Natura 2000 ITA 070002 "Riserva naturale F.Fiumefreddo", ma esterne ad esso, il P.R.G. prevede le seguenti destinazioni:

1 Significative aree a destinazione urbanistica "E1";
2 Le aree destinate a zona D "Zt" descritte al superiore paragrafo B2.2.d) ed alcune ridotte aree destinate a parcheggio a servizio della predetta zona D.
3 Attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, classificate "F1" (Attrezzature per lo sport ed il tempo libero, corridoi ecologici) ed F2 (servizi per la fruizione turistica della Riserva Fiumefreddo);
4 Aree edificate urbanisticamente destinate "AI" e costituite dai tessuti storici, con impianto prevalentemente lineare, del patrimonio edilizio esistente sul territorio Comunale;
5 Aree edificate a destinazione urbanistica "BI" a prevalente uso residenziale in cui si considera esaurita o quasi la possibilità edificatoria;.
6 Zone di tipo "C1" destinate urbanisticamente a nuovi insediamenti residenziali e misti, zone di tipo "C2" destinate ad edilizia residenziale di iniziativa privata convenzionata ed infine zone di tipo "C3" di edilizia residenziale rurale;
7 Una periferica area a destinazione urbanistica "D1" commerciale di nuovo impianto;
8 Area di vincolo cimiteriale

Relativamente alle aree territorialmente contestuali al pSIC-ZPS "La Gurna" (ITA 07003), ma esterne ad esso, si individuano le seguenti previsioni:

1.Area a destinazione urbanistica "E1";
2.Le aree destinate a zona D "Zt" descritte al superiore paragrafo B2.2.d) ed alcune ridotte aree destinate a parcheggio a servizio della predetta zona D.
3.Marginalmente, una parte della zona territoriale omogenea "E3" a vocazione turistico-sportiva ove è, altresì, consentita la realizzazione di una struttura per il gioco del golf;
4.Altre ridotte aree destinate a verde "V" e parcheggi "P";
5.Area individuata con simbologia circolare recante la dicitura "Siti di possibile insediamento di antenne per telefonia".

C) PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE

Dalla Relazione generale della Pianificazione Urbanisttica Commerciale si rileva che punto di partenza della stessa è stato lo svolgimento di apposita *analisi sul territorio al fine di poter acquisire tutte le preliminari conoscenze necessarie per assicurare* l'ottenimento degli scopi dell'Amministrazione in coerenza alle direttive impartite dal Presidente della Regione Siciliana in attuazione della L.R. n. 28 del 22/12/1999.

L'analisi risulta essere stata condotta sui fenomeni economici interessanti il territorio comunale e l'intero bacino comprensoriale. *Nell'intento di approfondire l'analisi territoriale si è analizzato il contesto di Fiumefreddo per quanto riguarda il comparto agricolo, turistico, industriale, occupazionale, più in generale socio economico, confrontandolo con le realtà più vicine al Comune ed interrelate con esso.* Da tale analisi è emerso che *nel Comune...le piccole e medie imprese di distribuzione rappresentano...la caratteristica peculiare della rete distributiva. Dal confronto di tali analisi con le previsioni urbanistiche, si è ottenuta la misura degli attuali equilibri del sistema distributivo commerciale nel territorio del comune di Fiumefreddo.*

Dalla medesima Relazione di piano emerge che in considerazione della notevole importanza che riveste il commercio nell'ambito della società moderna, incidendo sulla struttura urbanistica e sui valori immobiliari ad uso abitativo, nonchè sulla rete viaria e sui flussi di mobilità, il piano proposto si prefigge di regolamentare l'attività commerciale in modo da uniformarla agli obiettivi di benessere della comunità.

Al fine di perseguire un più razionale sviluppo del sistema distributivo...e per evitare uno squilibrio nella localizzazione di nuove strutture commerciali, medi e grandi centri di vendita , sia all'interno degli ambiti urbani consolidati che delle aree esterne di più vasta estensione, il territorio comunale è stato suddiviso in zone commerciali omogenee finalizzate ai seguenti obiettivi (oltre quelli derivanti dalle disposizioni di legge):

- *riduzione della congestione delle aree del centro urbano;*
- *sviluppo economico delle zone urbane periferiche;*
- *migliore integrazione della rete commerciale con il sistema delle infrastrutturale...;*
- *equilibrato rapporto tra le strutture commerciali e residenziali.*

Le zone commerciali omogenee sono le seguenti:

ZONA I : centro abitato;
ZONA II: aree periferiche e semiperiferiche urbane d'espansione;
ZONA III: aree turistico-balneari;
ZONA IV: aree rurali.

D) CONSIDERAZIONI :

D.1) FABBISOGNO :

Come evidenziato al superiore paragrafo B.2.1) i progettisti hanno previsto che la popolazione di Fiumefreddo di Sicilia mantenendo l'incremento del 18%, registrato tra il 1981 ed il 2001, possa aumentare, in un

ventennio, di circa 2.500 unità. Si ritiene semplicistica tale ipotesi, non supportata tra l'altro da ulteriore analisi, atteso che l'incremento annuo, da quanto rilevabile dai dati ufficiali ISTAT, ha subito un certo rallentamento nel quinquennio 2002-2007. Infatti nel 2002 il numero di abitanti era di 9652 e nel 2007, con un incremento di appena 88 unità, si attestava a 9740.
Premesso quanto sopra occorre però evidenziare che nel corso del medesimo quinquennio 2002-2007, il Comune di Fiumefreddo di Sicilia è stato caratterizzato da un flusso migratorio positivo (ad eccezione degli anni 2002 e 2004) con un saldo di + 53 unità. Altresì si rileva che, nello stesso periodo, risulta in costante crescita il numero di cittadini stranieri che hanno stabilito la propria residenza a Fiumefreddo e che molti di essi, negli anni 2006 e 2007, hanno deciso di stabilizzarsi definitivamente nel Comune fondando, nei suddetti anni, rispettivamente n. 8 e n. 95 nuove famiglie.
Alla luce dell'analisi sopra esposta e considerata la posizione strategica del Comune che, come rilevato nelle Relazioni di piano, costituisce polo di attrazione rispetto ai Comuni viciniori ed atteso inoltre che, come riportato nelle medesime Relazioni, le nuove previsioni sono finalizzate al perseguimento di uno sviluppo socio economico, l'ipotizzato incremento demografico si può reputare, se non del tutto realistico, teoricamente attendibile.

D. 2) PIANO REGOLATORE GENERALE :

Si repuntano apprezzabili le strategie, gli obiettivi, le finalità e l'impostazione del piano. Pertanto si condividono in linea di massima, ad eccezione di quanto appresso specificato, le previsioni delle singole zone omogenee, delle attrezzature e servizi la cui compatibilità con l'assetto geomorfologico del territorio è stata accertata dall'Ufficio del Genio Civile di Catania. Parimenti si condividono complessivamente, ad eccezione delle prescrizioni di seguito riportate, le norme che disciplinano le singole zone omogenee (N.T.A.) e la disciplina delle modalità costruttive (Regolamento Edilizio) e della gestione del processo edilizio (R.E. norme di dettaglio) fermo restando che in caso di discordanza tra le norme comunali e quelle norme regionali e/o statali vigenti, queste ultime prevalgono.

D.2.1) Zone Territoriali Omogenee "A"

Nulla si ha da rilevare in ordine alla individuazione dei tessuti storici effettuata secondo i differenti caratteri morfo-tipologici di ciascuno di essi e pertanto raggruppati nei tipi "lineare" e ad "isolato" e distinti sulle planimetrie di piano. Si reputa inoltre poter condividere le norme che disciplinano i tessuti urbani della zona "A".

D.2.2) Zone Territoriali Omogenee "B"

Nulla si ha da rilevare in ordine alla individuazione e disciplina delle zone "B" e relative sottozone, individuate nelle planimetrie di piano.

D.2.3) Zone Territoriali Omogenee "C"- Nuovi insediamenti residenziali e misti

In linea di massima si reputa poter condividere la localizzazione, perimetrazione e disciplina delle zone "C" e delle relative sottozone individuate sulle planimetrie di piano, tuttavia si ritiene necessario prescrivere quanto appresso:

Sottozone "C1" e Prescrizioni Esecutive:

- Le **sottozone "C1"** sono disciplinate dall'art. 47 delle N.T.A. integrato "*a seguito degli emendamenti presentati ed ammessi*" (punto 47.7) e riportato nella "Appendice alle Norme Tecniche di Attuazione".

A norma del comma 47.2 del su richiamato art. 47, *nelle sottozone C il Piano si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione di un P.A.U.C., di cui all'art. 16 delle presenti norme* (Approvazione preventiva o contestuale da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto architettonico unitario di comparto), *secondo le prescrizioni contenute nelle schede seguenti allegate alle presenti norme".*
Dall'esame delle suddette schede emerge che le stesse oltre a riportare i parametri urbanistici ed i tipi edilizi ammissibli nei singoli tessuti di saturazione (da S1 a S9) propongono, per ciascuno di essi, uno schema di disegno urbanistico con l'individuazione delle aree destinate ad edifici, strade e attrezzature. Al riguardo pur condividendo l'indice di densità fondiaria ed i tipi edilizi ammissibili nelle zone "C1" si rileva che alcuni dei suddetti ambiti sono considerevolmente estesi (fino a 5,5 ha) e pertanto si ritiene che l'obbligatorietà di redigere piani particolareggiati estesi all'intero comparto (P.A.U.C.) e secondo un preciso disegno urbanistico renda di difficile attuazione detti ambiti territoriali da parte dei privati,. Conseguentemente si ritiene opportuno che il piano preveda per i tessuti di saturazione (almeno quelli più estesi) la possibilità di essere attuati oltre che previa approvazione di un P.A.U.C. secondo le schede norma, anche previa approvazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) definito dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Per quanto sopra, si prescrive al Comune di provvedere alla modifica dell' art. 47 delle N.T.A. prevedendo il mantenimento dell'indice fondiario ed i tipi edilizi già stabiliti e fissando, per la redazione dei P.U.E., la superficie minima utile e le prescrizioni relative alla quantità minima di opere di urbanizzazione, al rapporto di permeabilità ed alle distanze.
In assenza di osservazioni alla superiore prescrizione e/o di inottemperenza alla stessa in sede di controdeduzioni, questo dipartimento provvederà d'ufficio alla modifica del richiamato art. 47 delle N.T.A. nei termini sopra detti.
- Dal testo della delibera commissariale n. 24/2008 si rileva che nella seduta di Consiglio n. 9 del 25/2/2008 *alcuni Consiglieri comunali che non hanno dichiarato la propria incompatibilità, hanno presentato* n. 6 emendamenti poi ritenuti tecnicamente e normativamente ammissibili dall'U.T.C. redattore del piano ed adottati con la citata delibera.
Con emendamento n. 6 il Consiglio ha proposto che: *Le zone destinate all'edilizia convenzionata economica popolare e/o agevolata, sono localizzate, in conformità alle previsioni contenute nel progetto di massima approvato dal C.C. all'interno delle zone normate dalle schede S3 ed S6. (vedere All.1, All. 2).*
Si rileva che il progetto originario di piano prevede due zone destinate ad edilizia residenziale convenzionata denominate "C2" (disciplinate dall'art 48 delle N.T.A.) e con l'introduzione del superiore emendamento le aree

da destinare a tale attività edilizia risulterebbero più che raddoppiate. Da quanto agli atti non si evincono le motivazioni, in termini di fabbisogno, che hanno indotto i consiglieri proponenti ad ampliare le superfici da destinare ad edilizia residenziale convenzionata ed inoltre appare immotivata la scelta di riconfermare l'indice di densità fondiario delle zone C1 (2 mc/mq) pur modificando la destinazione d'uso degli ambiti S3 ed S6 determinando di fatto imparzialità con l'attività da svolgere nelle zone C2 (1 mc/mq).
Per quanto sopra non si ritiene meritevole di accoglimento l'emendamento n. 6 proposto nella seduta di C.C. n. 9/2008, salvo diverse valutazioni discendenti dalle eventuali osservazioni che il Comune potrà formulare in sede di controdeduzioni.
- L'art. 50 delle N.T.A. disciplina aree soggette a **Prescrizioni Esecutive** da attuare *per le aree all' interno dei tessuti di saturazione (S),* secondo le *"schede norma"* delle zone "C1 S7" e "C1 S8" e *per le aree all'esterno dei tessuti di saturazione (S)* e *per le altre destinazioni d'uso* secondo *le norme di attuazione delle Prescrizioni esecutive.*
Le citate schede allegate alle N.T.A. relative alla zone territoriali "C1 S7" e "C1 S8" sono presentate come "Prescrizioni Esecutive".
Sugli elaborati di piano vengono perimetrate due aree riportate in legenda con la seguente definizione: *Perimetri Prescrizioni Esecutive.* Delle suddette aree la prima coincide con la zona "C1 S7"; la seconda comprende la zona "C S8" ed un'area destina a zona F1 – attrezzature sportive.
Rilevando che dette Prescrizioni Esecutive sono carenti di tutti gli atti ed elaborati necessari, per l'esame e valutazione da parte di quest'Assessorato, ed indicati puntualmente nella Circolare DRU n. 2/98 (inviata a tutti i Comuni dell'isola e pubblicata sulla GURS n. 63 del 19/12/1998) con la quale sono state impartite istruzioni per la trasmissione della documentazione dei Piani urbanistici si ritiene che l'individuazione di dette P.E. sulle tavole di piano debbano intendersi esclusivamente perimetrazioni di aree soggette a futura redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che le relative schede norma debbano essere ritenute mero indirizzo progettuale.
Per quanto sopra è necessario procedere alla modifica dell'art. 50 delle N.T.A. e pertanto si prescrive al Comune di provvedere, in sede di controdeduzioni e fatte salve le eventuali osservazioni ai superiori rilievi, alla suddetta modifica; nel caso di inottemperanza questo Dipartimento provvederà d'ufficio.

D.2.4) Zone Territoriali Omogenee "D"- Attività produttive e commerciali.

Le zone destinate a zone "D", articolate in 5 sottozone e debitamente individuate sulle planimetrie di piano, possono ritenersi condivisibili.
Si rileva che sulle planimetrie di piano viene individuata un'area contrassegnata da retino a stelle così definita in legenda: "Intervento delibera di C.C. n. 35 del 10/9/2007". Da accertamenti effettuati da questo ufficio è emerso che con la citata delibera è stato approvato, in variante al vigente strumento urbanistico, il progetto di una media struttura di vendita per il quale questo Dipartimento si è favorevolmente espresso in sede di Conferenza di servizi, con parere n. 2/U.O.10.1 del 15/01/2007. Pertanto nulla si ha da rilevare in ordine alla regolarità delle procedure di approvazione, ex art. 5 del d.P.R. n. 447/98, dell'immobile commerciale nell'area individuata nelle planimetrie di piano, tuttavia si reputa necessario che il Comune provveda all'adeguamento degli elaborati di piano inserendo le sagome degli edifici, la viabilità interna e gli spazi di verde e parcheggi pubblici. Tale area che sarà denominata D* in legenda dovrà riportare la seguente indicazione: "Media struttura di vendita". Altresì si ritiene necessaria l'integrazione delle N.T.A. inserendo il seguente articolo: **La sottozona D* comprende l'area relativa al progetto di una media struttura di vendita approvata con delibera di C.C. n. 35 del 10/9/2007. In tale zona sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b) e c) dell'art. 20 della L.R. 71/78.**
In linea generale si condividono le norme che disciplinano le zone "D" previste, tuttavia si osserva che, in ordine alla sottozona "D1" ricadente in aree esterne ma contestuali all'ambito territoriale di riferimento della "Riserva naturale F. Fiumefreddo", il redattore della "Valutazione di incidenza" (vedi Relazione) ha ritenuto che gli interventi di nuova edificazione debbano "*avere caratteristiche di basso impatto ambientale, di uso di materiali ecocompatibili e riciclabili e di qualità energetica."*
Premesso quanto sopra, nel condividere la valutazione sopra riportata e fermo restando le eventuali valutazioni al riguardo dell'ARTA, si ritiene dover prescrivere l'integrazione dell'art. 52 delle N.T.A. come segue:
- **52.5 "Nelle sottozone "D1" ricadenti in aree contestuali al Sito ITA 070002 – PSIC- "Riserva naturale F. Fiumefreddo" la nuova edificazione dovrà avere caratteristiche di basso impatto ambientale e dovrà essere realizzata con l'utilizzo di materiali ecocompatibili e riciclabili".**

Inoltre, si ritiene ammissibile, fermo restando le eventuali valutazione dell'ARTA, la previsione di zona "D ZT" turistico ricettive, che interessa la parte di territorio interposta tra i Siti di Rete Natura 2000 e ciò in quanto, come rappresentato nella Relazione dello studio di incidenza, la previsione di insediamenti turistico ricettivi, da attuare a mezzo Piani Particolareggiati da sottoporre a valutazione di incidenza (art. 5 DPR 357/97), non sembra incompatibile con le ragioni di tutela dei Siti medesimi poichè, avendo caratteristiche prevalentemente stagionale, consente la ripresa e conservazione degli elementi significativi degli habitat. In ordine alla disciplina di tale zona, in coerenza alle disposizioni relative ai vincoli preordinati all'esproprio di cui al D.P.R. n. 327/2001, modificato dal D.L.vo n.302/02, e reso applicabile in Sicilia 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, è necessario modificare i commi 1 e 5 dell'art. 58, come segue:
- **58.1**: Va così sostituito: **"L'area indicata con D "ZT" è dichiarata tutta di pubblico interesse e soggetta ad esproprio eventuale per la realizzazione dello strumento attuativo di cui al punto successivo".**
- **58.5**: "10 anni" va sostituito con "**5 anni**";

D.2.5) Zone Territoriali omogenee "E" agricole:

In ordine alle previsioni delle Zone agricole distinte, a seconda delle peculiriatà delle aree interessate, nelle

sottozone "E1", "E2" ed "E3", si ritiene che le stesse siano condivisibili ad eccezione delle Zone "E1" che interessano aree coincidentri con i Siti di Rete Natura 2000 (La Gurna; Riserva naturale F. Fiumefreddo).
Infatti in zona "E1", a norma dell'art. 62 delle N.T.A., sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalle vigenti norme in materia e ciò, come tra l'altro rilevato dal redattore dello Studio di Valutazione di incidenza, *non esclude interventi di antropizzazione e di trasformazione del suolo senza individuazione alcuna di appropriate misure di conservazione.* Al riguardo si rileva che il redattore dello Studio di Valutazione di incidenza, al fine di garantire che tutti gli interventi che si effettueranno all'interno dei Siti sopra richiamati non pregiudicheranno lo stato originario dell'Habitat, propone, predisponendone apposita normativa, di destinare tali parti di territorio ad *una diversa zonizzazione "E4 – agricola di salvaguardia ambientale"* . Per quanto premesso e ritenuta condisibile senza eccezioni la superiore proposta, fatte salve le eventuali valutazioni del DRA, si prescrive che gli ambiti ricadenti all'interno dei Siti Rete Natura 2000 siano destinati a zona "E4" agricola di salvaguardia ambientale; conseguentemente le N.T.A. dovranno essere integrate con la normativa riportata a pag. 112 della Relazione VIA.

D.2.6) Zone "F" – Attrezzature ed impianti di interesse generale - viabilità

Preliminarmente si rileva che il piano prevede una dotazione di attrezzature pubbliche (esistenti e di progetto) pari a 29,86 mq/ab e pertanto notevolmente in esubero rispetto al minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968. Tuttavia in considerazione delle scelte strategiche comunali ed alle finalità del piano possono, in linea generale, ritenersi condivisibili le previsioni delle attrezzature e servizi previsti.
In ordine ai parcheggi previsti all'interno della fascia di rispetto della ferrovia appare opportuno precisare che la realizzazione degli stessi è subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione in deroga all'art. 49 del DPR n. 753/80.
Altresì si ritiene congruente alle finalità di piano la prevista nuova viabilità, tuttavia si rileva che il previsto asse stradale di collegamento tra Via Feudogrande e Via Ponte Boria si sviluppa in maggior parte, in violazione alle prescrizioni di cui al vigente "Codice della strada" ed al relativo "Regolamento di esecuzione ed attuazione" all'interno della fascia di rispetto di vincolo autostradale e pertanto la stessa va disattesa.

D. 3 PIANO DI URBANISTICA COMMERCIALE

Nulla si rileva in ordine alle previsioni della Programmazione Commerciale che appare sostanzialmente conforme alle disposizioni del D.P.R.S. 11/7/2000.

D.4 OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI:

Le seguenti osservazioni sono respinte in conformità alle deduzioni dell'U.T.C.: **1**; **4**; **8**; **13**; **16**; **17**; **18 (copia della oss. n. 17)**; **21**; **24**; **27**; **29**; **34**; **37**; **38**; **42**; **46**; **48**; **50**; **52**; **53**; **56**; **59**; **62**;
Le seguenti osservazioni si accolgono in conformità alle deduzioni dell'U.T.C.: **5**; **11**; **12**; **14**; **22**; **30**; **36**; **43**; **45**; **55**;
Le seguenti osservazioni sono parzialmente accolte in conformità alle deduzioni dell'U.T.C.: **54**; **60**;
Osservazione n. **6**: in parte superata dalla presente proposta di parere, in parte respinta in conformità alle deduzioni dell'U.T.C.
Osservazione n. **9**: Si accoglie nella parte in cui è richiesta l'eliminazione della fascia di rispetto stradale in zona "B".
Osservazioni nn. **7** e **33:** Si ritengono parzialmente accoglibili nel senso che in fase di progetto esecutivo il tracciato viario potrà essere traslato verso nord-ovest sulle porzioni dei terreni, degli stessi ricorrenti, a destinazione agricola, così evitando, quanto più possibile, di dar luogo a relitti inutilizzabili.
Osservazione n. **61**: La proposta dei ricorrenti di modificare interamente il tracciato viario di piano è inammissibile. Si reputa tuttavia opportuno che, al fine di evitare quanto più possibile di dar luogo a relitti di terreni inutilizzabili, in fase di progettazione esecutiva debba essere valutata la possibilità tecnica di traslare leggermente più a nord e solo nella parte oggetto del ricorso il tracciato viario in parola.
Osservazioni superate dalle considerazioni della presente proposta di parere: **20** (viabilità); **57** (zone C1);
Con osservazione n. **2** la ditta Aricò chiede l'eliminazione della zona IC 1-interessi collettivi prevista nel proprio terreno prospiciente la via Bellini ritenendo più razionale la localizzazione di detta previsione nel terreno di proprietà della parrocchia Chiesa di Castello ricadente nello stesso ambito territoriale; con Osservazione n. **51** il Parroco della Chiesa di Castello chiede che l'area limitrofa alla Chiesa, di proprietà della Parrocchia, venga destinata a zona IC 1. Le osservazioni si compensano tra loro e pertanto possono essere accolte.
Osservazione n. **3:** Si accoglie parzialmente nel senso che si ritiene ammissibile l'eliminazione della zona IC 2 (guardia medica e caserma).
Osservazione n. **10**: Premesso che in ordine alla destinazione della zona C1 S3 sono stati formulati rilievi nei considerata della presente proposta di parere che in questa sede si riconfermano, si reputa tuttavia poter accogliere l'osservazione nella parte riguardante la zona IC 1.
Osservazione n. **15**: Per quanto in ordine alle zone C1 l'osservazione è superata dalle considerazioni espresse nella presente proposta di parere. Per quanto attiene le zone D2 e D3 l'osservazione è respinta in conformità alle deduzioni dell'U.T.C..
Osservazione n. **19**: Accolta limitatamente all'eliminazione del parcheggio a sud della Via F.lli Rosselli.
Osservazioni accolte: **23**; **25**; **26**; **35**; **40**;
Osservazioni nn. **28** e **41:** Suddivise in *"Osservazioni"* nn. 1, 2 e 3. L'*Osservazione n. 1* è respinta in conformità alle deduzioni dell'U.T.C.. Sono accolte limitatamente alle richieste di cui alle *"Osservazioni n. 2"* ed *"Osservazioni n. 3"*.
Osservazioni nn. **31; 44**: I ricorrenti chiedono l'inserimento di nuova viabilità rurale. La richiesta in questa sede è inammissibile.
Osservazioni nn. **32; 47**: Si accoglie parzialmente in conformità alle deduzioni dell'U.T.C. fatte salve le considerazioni espresse nella presente proposta di parere sulle opere da realizzare all'interno della fascia di

rispetto della ferrovia.
Osservazione n. **39**: E' suddivisa in *Osservazione n. 1"* ed "*Osservazione n. 2"*: In conformità alle deduzioni dell'U.T.C. si respinge l' *Osservazione n. 1.* Si accolgono le richieste di cui alla "*Osservazione n. 2".*
Osservazione n.**49:** La ricorrente chiede l'eliminazione del parcheggio con i relativi ingressi previsto previsto tra Via Diaz e Via Nicotra o in via subordinata, mantenendo la previsione di parcheggio, eliminare tutti i previsti ingressi allo stesso. Si reputa poter assentire l'eliminazione dei previsti ingressi potendo accedere al parcheggio dall'esistente Via Nicotra.
Osservazione n. **58**: Si accoglie ad eccezzione della richiesta eliminazione della viabilità. Pertanto i terreni del ricorrente, già destinati a containers e scuole, assumeranno la destinazione di zona delle aree contermini.
Osservazione n. **63** presentata fuori termini di legge: Si accoglie in conformità alle deduzioni dell'U.T.C.
Osservazione n. **64** presentata fuori termini di legge: Si accoglie in analogia alle determinazioni relative all'osservazione n. 49.

D.4.1 OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI PERVENUTE ALL'ARTA:

1) **D'Agata Graziella (**prot. ARTA n. 54174 del 8/7/2008): Meritevole di accoglimento limitatamente a quanto richiesto al punto 1 dell'osservazione.
2) **Parrocchia Maria SS. Del Rosario (**prot. ARTA 14442 del 23/2/2009): Trattasi di reitera dell'osservazione presentata entro i termini di legge n. 51, accolta con la presente proposta di parere.
3) **Vecchio Sebastiana** e **Vecchio M. Gabriella (**prot. Ufficio di Gabinetto n. 2250 del 4/7/2008): Meritevole di accoglimento.
4) Esposto **anonimo** (prot. 92533 del 11/12/2008): Non viene formulata alcuna richiesta in ordine alle previsioni di piano e pertanto esula dalle competenze di questo Assessorato.
5) **Tuttobene Salvatore Vincenzo** (prot. ARTA n. 2096 del 13/1/2009): Trattasi di reitera dell'osservazione, presentata al Comune, n. 3, parzialmente accolta con la presente proposta di parere.
6) **Patanè Angelo** (prot. ARTA n. 6455 del 23/01/2009). Il ricorrente chiede che la parte di terreno di proprietà, esteso circa 500 mq, destinata dal piano a Verde pubblico, assuma la destinazione degli immobili limitrofi A1. La richiesta è meritevole di accoglimento.
7) **Grasso Sebastiano, Grasso Antonino, Grasso Salvatore** (Prot. ARTA n. 40312 del 27/5/2009): I ricorrenti reiterano la richiesta n. 3 dell'osservazione n. 28, ritenuta meritevole di accoglimento con la presente proposta di parere.
8) **EUROINVEST s.r.l.** (prot. ARTA n. 47782 del 23/6/2009): L'osservazione è finalizzata ad ottenere un cambio di destinazione, da zona E a zona C, un ambito territoriale esteso circa mq. 68.000. Si ritiene la richiesta non meritevole di accoglimento.
9) **Arcidiacono Vincenzo +17** (prot. ARTA n. 5402 del 28/1/2010): I ricorrenti, proprietari di terreni ricadenti in Zona C3 – residenze rurali, rilevano che l'indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,40mc/mq., previsto per tale zona dall' art. 49.3 delle N.T.A., risulta riduttivo ed antieconomico per ogni singolo proprietario *poichè la realizzazione dei servizi e opere di urbanizzazione proimaria , comporterebbe spese superiori rispetto alla potenzialità edificatoria di ogni singolo lotto...* . Da uno studio effettuato i ricorrenti sono pervenuti alla conclusione che un indice fabbricabilità territoriale di 0,65 mc/mq consentirebbe ad ogni proprietario di realizzare un'abitazione. Ciò premesso vengono avanzate le seguenti richieste: **a)** Indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,65 mc/mq; **b)** non computabilità ai fini della determinazione dell'indice di edificabilità fondiaria delle costruzioni risalenti ad epoca antecedente all'entratra in vigore del D.M. 1444/68. L'osservazione è meritevole di accoglimento limitatamente alla richiesta di cui al superiore punto **a).**
Per tutto quanto sopra questa U.O. 5.2 è del

parere

che il P.R.G., Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione e Programmazione Urbanistica Commerciale, adottato con delibera commissariale n. 24 del 17/4/2008, sia meritevole di approvazione con gli stralci, modifiche e prescrizioni di cui ai superiori considerata.>>;

VISTO il foglio prot. n. 4894 del 26/2/2010, pervenuto il 02/03/2010 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in data 09/03/2010 al n. 76350 con il quale il Comune di Fiumefreddo di Sicilia ha trasmesso, le osservazioni fuori termini, presentate avverso il PRG dalle seguenti Ditte: Patanè Angelo e Patanè Leonardo;

VISTA la nota prot. n. 21 del 19/03/2010 con la quale l'U.O.5.2/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, la proposta di parere n. 8 del 19/03/2010 ad integrazione della precedente proposta n. 6 del 08/03/2010, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

Considerato che:

- L'osservazione di cui al superiore punto 1 (Patanè Angelo) è copia dell'osservazione individuata con il n. 6 al paragrafo D.4.1 della proposta di parere n. 6 del 8/03/2010 e pertanto per la stessa si riconferma il parere favorevole espresso con la medesima proposta.
- L'osservazione di cui al superiore punto 1 (Patanè Leonardo) è una integrazione all'osservazione n. 59. ritenuta non meritevole di accoglimento da questa U.O., in conformità alle deduzioni dell'U.T.C.

Dall'esame dell'integrazione pervenuta si rileva che le previste attrezzature di piano, tra la Via Occhipinti e la Via Balistrieri, comporetrebbero danni ai fabbricati esistenti ed alle relative "corti" di proprietà del ricorrente. Pertanto, a modifica di quanto espresso con parere n. 6 del 8/3/2010, si è del

parere

che l'osservazione n. 59, con relativa integrazione, presentata avverso al P.R.G. Di Fiumefreddo di Sicilia, adottato con delibera commissariale n. 24 del 17/4/2008, sia meritevole di accoglimento.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 255 del 16/06/2010, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

Tenuto conto che, a norma dell'art. 13 della L.R. n. 13/2009, il P.R.G. di che trattasi non è da sottoporre alla procedura della V.A.S., in quanto le direttive generali sul P.R.G. sono state impartite con delibera consiliare n. 20 del 27/2/2003 precedentemente alla data del 31/7/2007;
Rilevato che, stante la presenza di zone S.I.C. e Z.P.S., il Piano è corredato dello Studio di Incidenza Ambientale, già trasmesso all'ARTA- D.T.A/ Servizio VIA/VAS, per le valutazioni di competenza;
Tenuto conto, altresì, che il P.R.G. all'esame recepisce le previsioni della Programmazione Urbanistica Commerciale, approvata dal C.C. con deliberazione n. 46 del 13/5/2004, di cui il D.R.U. ha preso atto con nota D.G. n. 57697/2004.
Valutati l'impostazione complessiva del piano, gli aspetti contenuti nella proposta dell'Ufficio, quelli rappresentati dall'Amministrazione Comunale in sede di audizione e quelli rilevati nel corso del sopralluogo;
Considerato che, in linea generale, risultano condivisibili le linee strategiche del P.R.G. e che l'impostazione progettuale risponde coerentemente alle finalità ed agli obiettivi prefissati, si è dell'avviso di condividere le proposte dell'Ufficio, con le precisazioni, modifiche ed integrazioni che seguono:
1. Zona A: conformemente alla circolare DRU n. 3/2000, il piano è corredato da una puntuale analisi del patrimonio edilizio sulla base della quale sono stati individuati n. 9 "ambiti organici" per i quali le N.T.A. del P.R.G. dettano specifiche modalità di intervento. Vengono inoltre individuati n. 5 ambiti per i quali dovranno essere predisposti specifici P.P. o di Recupero. Ad integrazione delle N.T.A. relative alla zona "A", si prescrive che:
gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione dovranno essere sottoposti al preventivo esame della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.
2. Zone D: gli articoli 52, 54 e 55 delle NTA dovranno essere integrati inserendo la possibilità di attuazione anche a mezzo di P. di L. convenzionati di iniziativa privata.
3. La zona E3, in cui è prevista la possibilità di realizzare un campo da golf con relative strutture ricettive, è da considerarsi "mista, Agricola-Turistico/sportiva". L'art. 64 delle N.T.A. va così modificato:
· modalità di intervento: P. di L. ex art. 15 L.R. n. 71/78;
· superficie minima di intervento: intero comparto;
· altezza massima edifici destinate a strutture ricettive: mt 10.00
· numero massimo di piani per attrezzature ricettive: n. 3
· volume massimo destinato a strutture ricettive: 40%
4. Fascia costiera: il P.R.G. propone la classificazione a zona D-Zt (turistico ricettiva) di una vasta area compresa tra i 150 mt dalla battigia fino alla profondità di circa 1 km dalla stessa, e confinante a Nord con la zona SIC ITA 070002 (Riserva naturale Fiume Freddo) e a Sud con la zona SIC ITA 070003 (Gurna).
Vengono distinti n. 3 comparti di intervento (A-B-C) le cui modalità di attuazione sono disciplinate dall'art. 58 della N.T.A.
Allo stato attuale le aree in oggetto sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti industriali (cartiere) in stato di abbandono.
Pur convenendosi sulla opportunità di procedere alla riqualificazione della fascia costiera, fortemente condizionata dalla presenza di detti manufatti in disuso, attraverso la previsione di insediamenti turistico-ricettivi, non si ritengono condivisibili le scelte progettuali del piano che, sostanzialmente, rimandano alla predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata o mista, estesi all''intera superficie dei 3 distinti comparti, e sulla base degli indici edificatori e delle destinazioni d'uso indicate nel medesimo articolo 58.
Si è dell'avviso che, in atto, le suddette previsioni siano da stralciare e da sottoporre a ristudio che dovrà tenere conto delle valutazioni del competente Servizio VIA/VAS in ordine all'Incidenza Ambientale derivante dalla presenza delle zone SIC anzidette, e nel rispetto delle seguenti indicazioni:
a) entro la fascia dei 150 mt dalla battigia potranno essere consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art 15 lett. a) della L.R. n. 78/76 e ss.mm.ii.;
b) a norma dell'art. 2 comma 5 della L.R. n. 71/78 dovranno essere salvaguardati i suoli interessati da *culture* specializzate o irrigue;
c) i piani attuativi, di iniziativa pubblica, privata o mista, dovranno interessare ambiti di intervento di superficie non inferiore a 5 ha;
d) in relazione alle peculiarità ambientali e paesaggistiche del contesto, ai fini del contenimento dell'impatto edificatorio, l'indice territoriale non dovrà essere superiore a 0.50 mc/mq e l'altezza massima degli edifici non potrà superare i m 7.50 con massimo n. 2 piani fuori terra.

Nelle more del ristudio le aree in questione assumono la classificazione di verde agricolo.
Per tutto quanto sopra il Consiglio esprime il

PARERE

che il Piano Regolatore Generale di Fiumefreddo di Sicilia, adottato con delibera del commissario ad acta n. 24 del 17/4/2008 sia meritevole di approvazione, in conformità alle proposte di parere n. 06 dell' 8/3/2010 e n. 8 del 19/3/2010, che fann parte integrante del presente voto, con le modifiche e le prescrizioni di cui alle considerazioni che precedono.>>;

VISTA la propria nota prot. n. 47986 del 26/07/2010 con la quale, ai sensi del 6° comma dell'art. 4 della L.R. n. 71 del 27 dicembre 1978, è stato richiesto al Comune di Fiumefreddo di Sicilia di adottare le controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al, condiviso, voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 255 del 16/06/2010;

VISTO il foglio prot. n. 20184 del 26/08/2010, pervenuto in pari data ed assunto al protocollo di questo Assessorato il 27/08/2010 al n. 53105, con il quale il Comune di Fiumefreddo di Sicilia ha trasmesso la delibera n. 83 del 20/08/2010 con la quale il Consiglio comunale ha adottato, ai sensi del comma 6° dell'art.4 della l.r n.71/78, le proprie controdeduzioni, al voto n. 255 del 16/06/2010 espresso dal CRU;

VISTA la nota prot. n. 16 dell'8/10/2010 con la quale l'U.O. 4.2/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio

Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 12 del 08/10/2010, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

Di seguito le valutazioni e determinazioni di questa U.O. in ordine alle decisioni di cui alla sopra citata delibera di Consiglio comunale n. 83 del 13/8/2010.

1) SULLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA PROPOSTE DI PARERE n. 6 del 8/3/2010 e n. 8 del 19/3/2010

1. A) – SUL PUNTO D.2.3 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C"

DETERMINAZIONI COMUNALI:

a) Si condivide la prescrizione di modifica dell'articolo 47 delle N.T.A.., prevedendo l'attuazione anche a mezzo Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E) fissando la superficie minima utile in mq. 15.000, ove detto limite non venga superato dalle previsioni di piano delle zone territoriali omogenee "C" si considera la superficie minima utile l'intera area prevista in piano; ed opere di urbanizzazione nella misura minima di mq. 24 per abitante insediato, ex art. 4 comma 3 del D.M. 1444/1968.

- Indice territoriale di edificazione minore o uguale a mc/mq 1.00;
- Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) minore o uguole a 2.00 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rcop) minore o uguale al 60% della superficie di lotto;
- Rapporto di permeabilità (Rper) maggiore o uguale al 20% della superficie di lotto;
- Distanza minima dal confine = H/2 con un minimo di ml. 5.00;
- Distanza minima tra fabbricati = ml 10.00;
- Altezza massima degli immobili relativa ad ogni tipologia;
-Tipologia di schiera h max = mt. 7.50 numero di piani abitabili fuori terra = 2
-Tipologia di linea h max = mt. 11.50 numero di piani abitabili fuoro terra = 3
-Tipologia a patio h max = mt 7.50 numero di piani abitabili fuori terra = 2

b) Si condivide la prescrizione di eliminazione dell'emendamento numero 6, anche in considerazione della presenza di un numero esiguo di richieste da parte di cooperative per l'assegnazione di aree destinate all'edilizia residenziale convenzionata economica popolare e/o agevolata.

c) Si condivide la prescrizione di modifica dell'articolo 50 delle N.T.A., inserendo l'espressa indicazione che trattasi di semplice perimetrazione di aree soggette a futura redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e che le relative schede costituiscono mero indirizzo progettuale.

VALUTAZIONI: Si prende atto dell'avvenuto recepimento delle prescrizioni di questo DRU e nulla si ha da rilevare sul proposto art. 47 delle N.T.A.

1.B) – SUL PUNTO D. 2. 4. - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D – Attività produttive e commerciali.

DETERMINAZIONI COMUNALI :

a) Si condivide la prescrizione di inserire nelle NTA la sottozona denominata D" riguardante l'intervenuta realizzazione in variante urbanistica di una Media Struttura di Vendita, prevedendo che" la sottozona D" comprende l'area relativa al progetto di una media struttura di vendita approvata con delibera di CC n. 35 del 10/9/2007. In tale zona sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'art.20 della L.R. 71/78."

b) Si condivide la prescrizione di integrare la previsione di cui all'art. 52 della NTA, prevedendo che"Nelle sottozone D1 ricadenti in aree contestuali al Sito ITA 070002 – SIC – Riserva naturale F. Fiumefreddo la nuova edificazione dovrà avere caratteristiche di basso impatto ambientale e dovrà essere realizzata con l'utilizzo di materiali ecocompatibili e riciclabili."

c) Si condivide parzialmente la prescrizione di modifica dell'aticolo 58.1 delle NTA, inerente alla Zona D ZT si ritiene, infatti, che la prescrizione secondo cui " L'area indicata come D ZT è dichiarata tutta di pubblico interesse e soggetta ad esproprio eventuale per la realizzazione dello strumento attuativo di cui al punto successivo", debba riferirsi al solo comparto B, in cui ricadono sostanzialmente gli interventi di maggior interesse pubblico. Peraltro ricomprendere anche i comparti A e C significherebbe un dimensionamento in termini di superficie interessate all'esproprio, particolarmente esteso con conseguenti oneri per il Comune in termine di indennità eccessivamente esosi e certamente non sostenibili.

d) Per quanto attiene alla previsione di cui all'articolo 58.5 della NTA si precisa che il termine indicato fa riferimento alla validità legale dei piani particolareggiati che è di 10 anni. (art. 16 L. 1150/1942).

VALUTAZIONI:

a) Si prende atto dell'avvenuto recepimento della prescrizione di questo DRU e si rimanda alle considerazioni di cui al successivo paragrafo 4 della presente proposta di parere.

b) Si prende atto di quanto condiviso e specificato dal Consiglio comunale;

c); d) Si rileva che le prescrizioni sulla Zona D ZT e relative Norme Tecniche di attuazione rese con proposta di parere n. 6 del 8/3/2010 sono state superate dalle considerazioni e prescrizioni di cui al punto 4 del voto CRU n. 255 del 16/6/2010 e pertanto si rimanda a quanto si andrà a specificare al successivo paragrafo 2. D.

1.C – SUL PUNTO D.2.5) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E - agricole.

DETERMINAZIONI COMUNALI: *Si condivide la prescrizione di destinare gli ambiti ricadenti all'interno dei Siti Rete Natura 2000 a Zona E4 agricola di salvaguardia ambientale, con conseguente integrazione delle NTA con le disposizioni riportate a pag. 112 della relazione VIA.*

VALUTAZIONI: Si prende atto dell'avvenuto recepimento.

1.D – SUL PUNTO D.2.6) ZONE F – Attrezzature ed impianti di interesse generale – viabilità .

DETERMINAZIONI COMUNALI : *Si condivide la prescrizione di disattendere il previsto asse stradale di collegamento tra la via Feudogrande e via Ponte Boria che verrà quindi stralciato dal PRG.*

Tenuto conto, anche , che il collegamento tra il quartiere di Feudogrande e quello di Ponte Boria sarà assicurato dall'asse vario previsto in variante al P.R.G.. dal Consiglio Comunale, con Delibera di adozione n° 40 del 09/11/2009, già trasmesso a codesto Assessorato.

VALUTAZIONI: Si prende atto della determinazione del Consiglio Comunale sulla prescritta eliminazione del

previsto asse stradale di collegamento tra via Feudogrande e via Ponte Boria tuttavia si precisa che sono fatte salve le determinazioni di questo DRU sulla variante al vigente P. di F. (adottata dal medesimo consesso), irritualmente trasmessa a questo Assessorato ed il cui esame è in atto sospeso nella more della regolarizzazione ed integrazione della pratica richiesta con nota prot. 28682 del 26/4/2010.

1.D – SUL PUNTO D.4 – Osservazioni ed opposizioni

OSSERVAZIONE N. **9** - DETERMINAZIONI COMUNALI: *Le fasce di rispetto delle sedi stradali sono imposte ex legge (art. 28 del Reg. di attuazione del CLS approvato con DPR 495/92) che non prevede deroghe all'interno del perimetro del centro abitato.*

VALUTAZIONE: Si condivide.

OSSERVAZIONI n. **2** e **51** - DETERMINAZIONI COMUNALI: *Non sussiste possibilità di compensazioni tra le due osservazioni in quanto le aree antistanti alla chiesa non sono " di proprietà della parrocchia". L'accoglimento delle due osservazioni, quindi, avrebbe il solo effetto di traslare la zona IC1 su una diversa proprietà privata senza la sussistenza di una particolare ragione..*

VALUTAZIONI: Nel prendere atto dell'attestata non titolarità di uno degli esponenti delle aree oggetto di osservazione, si condivide.

OSSERVAZIONE n. **3:** DETERMINAZIONI COMUNALI: *La localizzazione della caserma è frutto di una condivisione della stessa Arma che ne ha riconosciuto la strategicità anche per aspetti operativi propri della stessa Arma. Le esigenze di interesse pubblico connesse alla realizzazione della Caserma, quindi si ribadisce l'interesse pubblico al mantenimento di tale localizzazione.*

VALUTAZIONI: Trattandosi di reitera di vincolo preordinato all'esproprio imposto con D.A. n. 249 del 6/7/1981 si ritiene che le controdeduzioni del Comune non siano *adeguatamente motivate in relazione alle effettive esigenze urbanistiche* (vedi sentenza n. 179 del 20/5/1999 della Corte Costituzionale) atteso che nell'arco temporale di circa 30 anni, in attuazione del vigente Programma di Fabbricazione, l'ambito territoriale nel quale ricade l'area oggetto dell'osservazione risulta sostanzialmente modificato e, pertanto, le superiori determinazioni comunali non possono essere accolte.

OSSERVAZIONE n. **40:** DETERMINAZIONI COMUNALI: *Si tratta di una sorta di relitto (racchiuso tra due strade…..) la previsione di zona E ha valenza di mantenere l'area nell'attuale stato e quindi senza nuove edificazioni (già il terreno è impegnato da una imponente costruzione) si potrebbe attribuire la destinazione attigua AL3.*

VALUTAZIONI: Si condivide.

OSSERVAZIONE n. **58:** DETERMINAZIONI COMUNALI: *La destinazione a due essenziali strutture pubbliche, area protezione civile e scuola, è determinata dalla particolarità del sito che assolve in maniera naturale a tali mansioni. Infatti per la prima, l'area risulta di facile ed immediato raggiungimento in quanto asservita da strade di nuova realizzazione (quindi area immediatamente adiacente all'abitato e ben servita e di immediato e diretto raggiungimento con l'autostrada). Sotto tale profilo è significativo che la localizzazione era stata individuata con delibera del CC n. 63/2003.*

Per quanto riguarda la scuola tale localizzazione discende dalla vicinanza dell'abitato e della facilità di raggiungimento da parte dei cittadini residenti (delib. C.C. 64/2003).

VALUTAZIONI: Appaiono sufficientemente motivate le scelte comunali che pertanto si condividono.

OSSERVAZIONE n. **59** decisa con proposta di parere n. 8 del 19/3/2010:

DETERMINAZIONI COMUNALI: *La salvaguardia dei fabbricati esistenti e delle relative corti è garantita mediante una fascia non superiore a mt. 10.00 degli stessi.*

Pertanto si ritiene l'accoglimento dell'osservazione sia limitata a soli 10.00 mt dagli edifici esistenti.

VALUTAZIONI: Si condivide.

2) SULLE PRESCRIZIONI DI CUI AL VOTO CRU n. 255 del 16/6/2010.

2. A) SUL PUNTO 1) ZONA A:

DETERMINAZIONI COMUNALI: *Si condivide la prescrizione di integrare le NTA prevedendo che:"gli interventi di ricostruzione e nuova edificazione dovranno essere sottoposti al preventivo esame della competenza Soprintendenza ai BB. CC. AA."*

VALUTAZIONI: Si prende atto dell'avvenuto recepimento della prescrizione.

2.B) SUL PUNTO 2) ZONA D

DETERMINAZIONI COMUNALI: *Si condivide la prescrizione di integrare gli articoli 52, 54. e 55 delle NTA, inserendo la possibilità di attuazione anche a mezzo di P. di L. convenzionati di iniziativa privata.*

VALUTAZIONI: Si prende atto dell'avvenuto recepimento della prescrizione.

2.C) SUL PUNTO 3) ZONA E3

DETERMINAZIONI COMUNALI: *Si condivide la prescrizione di considerare la zona E3 "mista, Agricola Turistica/sportiva" e di modificare l'articolo 64 delle NTA, prevedendo: modalità di intervento: P.D.L. ex art. 15 L.R. n. 71/78; superficie minima di intervento: intero comparto; altezza massima edifici destinati a strutture recettive: mt. 10.00 numero massimo di piani per attrezzature recettive n. 3, volume massimo destinato a strutture recettive: 40 % . Rimanendo immodificate tutti gli ulteriori parametri ed indici contenuti nel medesimo art. 64.*

VALUTAZIONI: Si prende atto dell'avvenuto recepimento della prescrizione.

2 D) SUL PUNTO 4 FASCIA COSTIERA ZONA D ZT (Turistico ricettiva)

DETERMINAZIONI COMUNALI: Il Consiglio Comunale, per le ragioni esposte nei punti (a), (b), (c), (d). (e), (f), (g) del testo della delibera n. 83/2010, ha ritenuto che "*Vada mantenuta la previsione di zona D-ZT con le prescrizioni condivise espresse dal Dipartimento Urbanistica, in quanto conforme sia alle norme di legge, che espressione dei poteri di pianificazione estemati e confermati dal Consiglio Comunale da ben dieci anni nell'ambito delle procedure PRUSST, nonché strumento idoneo alla riqualificazione come riconosciuto dallo stesso CRU.*"

VALUTAZIONI: Considerato che nel comparto B sono previste esclusivamente opere pubbliche e di interesse pubblico, si ritengono ammissibili le determinazioni assunte dal Consiglio Comunale al punto 2 , lett. C, del deliberato, fermo restando che l'intera area è subordinata all'acquisizione della Valutazione di Incidenza da parte del competente servizio D.R.A.

Relativamente ai comparti A e C non si può ritenere ammissibile il "*doppio sistema*" di attuazione di cui "*il primo a carattere eccezionale e transitorio e cioè fino al 2012 data di scadenza dell'Accordo Quadro del PRUSST Valdemone*" ed "*il secondo a regime con decorrenza della scadenza dell'Accordo Quadro.....*" e pertanto si ritiene dover riconfermare i parametri urbanistici / edilizi prescritti dal CRU.

D'altra parte relativamente agli interventi del PRUSST, resta impregiudicata la potestà del Comune di ricorrere alle procedure di variante, ex art. 89 della L.R. 6/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

3) PROPOSTA DI MODIFICA DI ZONA AREA DI PROPRIETA' BARBAGALLO – DI MAURO

Dal testo del deliberato (punto 15) emerge che la ditta Barbagallo – Di Mauro, proprietaria di un edificio esistente dal 1911, con istanza del 28 luglio 2010, ha rappresentato all'amministrazione l'esigenza di ampliare l'impianto esistente per l'adeguamento alle disposizioni comunitarie in materia di sicurezza igiene e sanità nonché per il mantenimento e miglioramento degli standards produttivi e pertanto ha richieto la modifica della destinazione urbanistica delle aree attigue e pertinenti all'edificio esistente.

L'amministrazione ha ritenuto meritevole di accoglimento la richiesta di proposta di modifica della destinazione dell'area di proprietà della ditta Barbagallo-Di Mauro adiacente all'opificio per i seguenti motivi:

- In via preliminare il mantenimento e lo sviluppo di un opificio operante nel settore della pasta integrale, è certamente fonte di interesse pubblico sia per i profili occupazionali (risultano impiegati 20 unità lavorative oltre all'indotto), che per il ritorno di immagine nel territorio di Fiumefreddo a seguito della diffusione anche all'estero di un prodotto di eccellenza con materie prime siciliane.

- Il Dipartimento Urbanistica nell'esaminare alcune osservazioni sostanzialmente similari alla problematica sollevata dalla ditta Barbagallo-Di Mauro,è giunto alla determinazione di accoglierle affermando il principio di mantenere immodificate le corti e/o aree pertinenziali di fabbricati esistenti all'interno del perimetro abitato, anziché realizzare verde pubblico e parcheggi.

- La dotazione di verde e parcheggi contenuta nelle previsioni di piano regolatore generale pari a 29.86 ma /ab, è idonea a sostenere l'eventuale soppressione dell'area a verde e parcheggio attigua all'opificio, avente peraltro una modesta estensione (mq. 2.000.00 circa).

- E' significativo inoltre rilevare che per gli opifici esistenti, l'ampliamento nelle aree attigue costituisce una sorta di diritto per ovvie ragioni di economicità.

- Infine la ditta Barbagallo di Mauro ha manifestato la disponibilità a cedere gratuitamente una parte del terreno per la realizzazione di un marciapiede pubblico, con conseguente risparmio per l'erario pubblico.

Per quanto si qui rilevato, si propone la modifica della destinazione dell'area attigua all'opificio Barbagallo-Di Mauro, da verde pubblico-parcheggio a Zona artigianale industriale asservita e pertinenziale all'opificio esistente dal 1911 con i seguenti parametri:

- *Indice di utilizzazione territoriale (U.T.) = 0.36 mq/mq*
- *Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) = 0.60 mq/mq*
- *Distanza minima dai confini o dai fabbricati = ml. 10.00*
- *Altezza max edifici = ml. 10.00*
- *Area pubblica da cedere, esclusive le strade interne, pari a 20% della superficie territoriale (S.T.) di cui il 50% destinato a parcheggio e il 50% a verde."*

VALUTAZIONI: In linea generale si reputano condivisibili le considerazioni dell'Amministrazione e pertanto si ritiene poter accogliere la proposta modifica.

4) PROPOSTA DI MODIFICA DELLA ZONA D5 - Area per la commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli.

Dal testo della delibera n. 83/2010 si rileva che:

"*Poiché all'Amministrazione non è giunta alcuna richiesta per la realizzazione di insediamenti per commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, si propone di classificare detta area come D1 – area per attività terziaria e commerciale, in analogia alle aree limitrofe. Si precisa inoltre che qualora si volesse realizzare in tale area un mercato ortofrutticolo, ciò sarebbe possibile in quanto tale destinazione è ricomprensa nella nuova classificazione.*"

VALUTAZIONI: L'area in questione ricade in un ambito territoriale ove, oltre alla zona D5, sono previste due aree, meno estese, rispettivamente destinate a zona D1(attività terziarie e commerciali) e D* (media struttura di vendita). Considerato che la zona D* è frapposta tra la zona D1 e la zona D5 (della quale se ne chiede il cambio di destinazione), nel ritenere condivisibili le motivazioni espresse dal Consiglio Comunale per la modifica in argomento, si reputa opportuno rendere omogeneo l'ambito territoriale sopra descritto destinandolo interamente a zona D1.

Al fine dell'attuazione di tale ambito, le originarie perimetrazioni delle zone D1, D* e D5, dovranno ritenersi i "comparti" da sottoporre a P.A.U.C. previsto dall'art. 52 delle N.T.A. che disciplina la zona D1.>>;

VISTA la nota prot. n. 19 del 21/10/2010 con la quale l'U.O.4.2/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, la proposta di parere n. 14 del 21/10/2010 ad integrazione della precedente proposta n. 12 del 08/10/2010, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

- Con proposta di parere n. 12 del 8/10/2010 questa U.O. ha espresso le proprie valutazioni sulle controdeduzioni del Consiglio Comunale.
- Con note assunte al protocollo ARTA al n. 62392 del 7/10/2010 e al n. 63091 del 11/10/2010 sono pervenuti, da parte privati, i seguenti atti:

- Ricorso, a firma Lamari Francesco e Lamari Paolo, avverso alle controdeduzioni del Comune di Fiumefreddo di Sicilia relative alle determinazioni del DRU sulla osservazione n. 9, presentata entro i termini di legge avverso al PRG.
- Osservazione a firma dell'avv. Righetti, legale rappresentante della soc. LIDL ITALIA s.r.l., avverso alle determinazioni del DRU sulla zona D*.

Di seguito le valutazioni e determinazioni di questa U.O. in ordine alle superiori osservazioni.

1) Con osservazione n. 9 la ditta Lamari Francesco e Lamari Paolo ha richiesto l'eliminazione della fascia di rispetto stradale prevista sui propri terreni ricadenti in un ambito territoriale destinato a zona BL7.

Tale osservazione, respinta dal redattore del piano, è stata ritenuta meritevole di accoglimento con proposta di parere n. 6/U.O.5.2/2010, condivisa dal CRU con voto n. 255/2010.

In ordine alla suddetta determinazione, il Consiglio comunale di Fiumefreddo di Sicilia, con deliberazione n. 83/2010, ha controdedotto rilevando che le fasce di rispetto stradali sono imposte ex lege e non sono previste deroghe all'interno del perimetro del centro urbano.

A tale controdeduzione (accolta da questa U.O. con proposta di parere n. 12 del 8/10/2010) i ricorrenti ribadiscono, con l'atto richiamato in premessa, il contenuto dell'osservazione n. 9 e chiedono a questo DRU di non accogliere la controdeduzioni comunali riconfermando le determinazioni di cui alla proposta di parere n. 6/2010 e al voto CRU n. 255/2010.

Valutate le argomentazioni dei ricorrenti si è del parere che le stesse siano meritevoli di accoglimento ritenendo che l'area oggetto del ricorso rientri nella fattispecie dei casi previsti dall'art. 1, comma 2, lett b, punto 2 ter, giacchè ricade, come peraltro asserito dallo stesso redattore del piano, in un ambito totalmente o parzialmente edificato. Per quanto sopra, a modifica delle determinazioni di cui alla proposta di parere n. 12 del 8/10/2010, ed in conformità alla proposta di parere n. 6/2010 e al voto CRU n. 255/2010, l'osservazione n. 9 è accolta.

2) L'osservazione alle determinazioni di questo DRU proposta dalla LIDL ITALIA s.r.l. riguarda l'area, individuata sulle planimetrie di piano con retino a stelle, per la quale sono state impartite le prescrizioni di cui alla proposta di parere n. 6/2010, paragrafo D.2.4, condivise dal CRU con voto n. 255/2010.

In sede di controdeduzioni ex art. 4 della L.R. n. 71/78, le suddette prescrizioni sono state accolte dal Consiglio Comunale che tuttavia ha proposto la modifica da zona D5 a zona D1 dei terreni adiacenti all'area oggetto del ricorso in esame.

Con proposta di parere n. 12 del 8/10/2010 (paragrafo 4) questa U.O., nel ritenere meritevole di accoglimento la proposta modifica della zona D5, ha ritenuto opportuno, per una più razionale ed omogenea pianificazione dell'ambito territoriale in cui detta zona ricade, destinare a zona D1 anche l'area contermine (D*) ora oggetto di ricorso della LIDL ITALIA s.r.l..

Per quanto sopra si ritiene che le richieste di cui all'osservazione in esame risultino coerenti e superate dalle determinazioni assunte da questa U.O. con la citata proposta di parere n. 12 del 8/10/2010 che si riconferma.

La presente costituisce parte integrante della proposta di parere n. 12 del 8/10/2010.>>;

VISTO il D.R.S. n. 902 del 24/11/2010, notificato con la nota prot. n. 74908 del 01/12/2010, con il quale il Dirigente del Servizio 1 VAS – VIA di questo Assessorato ha espresso parere motivato, con prescrizioni, sul piano in argomento ai sensi dell'art 15 del D. LGS n. 152/2006 e s.m.i., comprensivo di valutazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e s.m.i.;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 287 del 01/12/2010, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

Vista *la proposta di parere n. 12 del 8/10/2010 resa dall'U.Op. 4.2/DRU, relativa all'oggetto.*

Vista la successiva proposta di parere n. 14 del 21/10/2010 resa dall'U.Op. 4.2/DRU, relativa alle osservazioni presentate dalla ditta Lamari e dalla ditta LIDL Italia;

Visto il D.D.G. n. 902 del 24/11/2010 con cui il Dipartimento Regionale dell'Ambiente/Servizio 1 VIA/VAS ha espresso parere motivato sul piano in oggetto ai sensi dell'art 15 del D. LGS n. 152/2006 e s.m.i., comprensivo di valutazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e s.m.i.

Tenuto conto dell'art. 3 di detto D D.G. in cui, *"ai fini della procedura della valutazione di incidenza .. si ritiene che* ***nulla osta*** *alla proposta di Piano Regolatore Generale di Comune di Fiumefreddo di Sicilia qualora vengono rispettate le seguenti prescrizioni ..... omissis.."*

Considerato che si è dell'avviso di condividere le proposte dell'Ufficio, che formano parte integrante del presente voto, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 3 del citato D.D.G./DTA n. 902/2010, con le seguenti precisazioni riguardanti le delle z.t.o. D-Zt della fascia costiera:

- i n. 3 "comparti" "A", B", e "C" devono intendersi estesi fino alla strada Riposto-Schisò;
- sono in questa sede da disattendere le previsioni di viabilità e parcheggi previsti nel comparto "A";
- l'attuazione dei comparti sarà subordinata alla predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o mista, estesi all'intero comparto per come sopra definito, nel rispetto delle indicazioni di cui ai punti a), b) e d) del punto 4 del voto C.R.U. n. 255 del 16/6/2010.

Nei sensi sopra esposti il Consiglio esprime il

PARERE

In ordine alle controdeduzioni comunali al voto CRU n. 255/2010 adottate dal Consiglio Comunale di Fiumefreddo di Sicilia con deliberazione n. 83 del 28/8/2010, ai sensi dell'art 4 comma 6 della L.R. n. 71/78.>>;

RITENUTO di poter condividere i voti del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 255 del 16/06/2010 e n. 287 del 01/12/2010, rispettivamente, assunti con riferimento alle proposte della Struttura del DRU n. 6 del 08/03/2010, n. 8 del 19/03/2010, n. 12 del 08/10/2010 e n. 14 del 21/10/2010;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

DECRETA

ART.1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti 255 del 16/06/2010 e n. 287 del 01/12/2010 nonché alle condizioni contenute nei pareri degli Uffici in premessa citati, è approvato il Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio del Comune di Fiumefreddo di Sicilia, adottato con delibera del Commissario ad Acta 24 del 17/04/2008 ;

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 resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n. 255 del 16/06/2010 e n. 287 del 01/12/2010;

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. 6 del 08/03/2010 resa dall'U.O. 5.2/DRU;
2.Proposta di parere n. 8 del 19/03/2010 resa dall'U.O. 5.2/DRU;
3.Voto n. 255 del 16/06/2010 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
4.Proposta di parere n. 12 del 08/10/2010 resa dall'U.O. 5.2/DRU;
5.Proposta di parere n. 14 del 21/10/2010 resa dall'U.O. 4.2DRU
6.Voto n. 287 del 01/12/2010 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
7.Delibera del Comm. ad Acta n. 24 del 17/04/2008 di adozione del P.R.G.;
8.Delibera Consiliare n. 83 del 20/08/2010 di controdeduzioni al voto CRU;

Elaborati di P.R.G.:

9.Relazione Generale;
10.Regolamento edilizio parte I;
11.Regolamento edilizio parte II;
12.Norme Tecniche di attuazione;
13.Stato di fatto;
14.Schema assetto Territoriale scala 1:50.000;
15.Tav. Sistema dei vincoli scala 1:5.000;
16.TAV. Disciplina del suolo scala 1:5.000;
17.TAV. 1 Disciplina del suolo e degli edifici scala 1: 2.000;
18.TAV. 2 Disciplina del suolo e degli edifici scala 1: 2.000;
19.TAV. 3 Disciplina del suolo e degli edifici scala 1: 2.000;
20.TAV. 4 Disciplina del suolo e degli edifici scala 1: 2.000;
21.TAV. 5 Disciplina del suolo e degli edifici scala 1: 2.000;
22.TAV. 6 Disciplina del suolo e degli edifici scala 1: 2.000;
23.TAV. 7 Disciplina del suolo e degli edifici scala 1: 2.000;
24.TAV. 8 Disciplina del suolo e degli edifici scala 1: 2.000;
25.TAV. 9 Disciplina del suolo e degli edifici scala 1: 2.000;
26.TAV.10 Disciplina del suolo e degli edifici scala 1: 2.000;
27.TAV.11 Disciplina del suolo e degli edifici scala 1: 2.000;
28.TAV 12/13 Legenda 1/2;
29.TAV 13/13 Legenda 2/2;
30.Appendice alle Norme Tecniche di attuazione;
31.TAV. Disciplina del suolo- bis (scala 1:5.000);
32.TAV. 2 Disciplina del suolo e degli edifici - bis scala 1: 2.000;
33.TAV. 5 Disciplina del suolo e degli edifici – bis scala 1: 2.000;
34.TAV.10 Disciplina del suolo e degli edifici – bis scala 1: 2.000;
35.TAV.11 Disciplina del suolo e degli edifici – bis scala 1: 2.000;
36. 13/13 Legenda 2/2 bis;

Elaborati studio geologico:

37.Relazione Generale illustrativa;
38.All. 1 Carta Geologica in scala 1:10.000;
39.All. 2 Carta geomorfologica in scala 1:10.000;
40.All. 3 Carta idrogeologica in scala 1:10.000;
41.All. 4 Carta della pericolosità geologica in scala 1:10.000;
42.All. 5 Indagini geognostiche;
43.All. 6 Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 1;
44.All. 6 Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 2;
45.All. 6 Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 3;
46.All. 6 Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 4;
47.All. 6 Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 5;
48.All. 6 Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 6;
49.All. 6 Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 7;
50.All. 6 Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 8;
51.All. 6 Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 9;
52.All. 6 Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 10;
53.All. 6 Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 11;
54.All. 7 Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 1;

55.All. 7 Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 2;
56.All. 7 Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 3;
57.All. 7 Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 4;
58.All. 7 Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 5;
59.All. 7 Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 6;
60.All. 7 Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 7;
61.All. 7 Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 8;
62.All. 7 Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 9;
63.All. 7 Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 10;
64.All. 7 Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 11;
65.All. 8 Carta litotecnica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 1;
66.All. 8 Carta litotecnica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 2;
67.All. 8 Carta litotecnica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 3;
68.All. 8 Carta litotecnica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 4;
69.All. 8 Carta litotecnica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 5;
70.All. 8 Carta litotecnica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 6;
71.All. 8 Carta litotecnica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 7;
72.All. 8 Carta litotecnica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 8;
73.All. 8 Carta litotecnica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 9;
74.All. 8 Carta litotecnica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 10;
75.All. 8 Carta litotecnica di dettaglio in scala 1:2.000 Tav. 11;
76.All. 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 TAV. 1;
77.All. 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 TAV. 2;
78.All. 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 TAV. 3,
79.All. 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 TAV. 4;
80.All. 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 TAV. 5;
81.All. 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 TAV. 6;
82.All. 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 TAV. 7;
83.All. 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 TAV. 8;
84.All. 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 TAV. 9;
85.All. 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 TAV. 10;
86.All. 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 TAV. 11;
87.All. 10 Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000 TAV.1;
88.All. 10 Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000 TAV.2;
89.All. 10 Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000 TAV.3;
90.All. 10 Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000 TAV.4;
91.All. 10 Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000 TAV.5;
92.All. 10 Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000 TAV.6;
93.All. 10 Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000 TAV.7;
94.All. 10 Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000 TAV.8;
95.All. 10 Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000 TAV.9;
96.All. 10 Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000 TAV.10;
97.All. 10 Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000 TAV.11;

Studio agricolo forestale:

98.Relazione;
99.Carta delle acclività;
100.Carta altimetrica;
101.Carta delle unità di paesaggio;
102.Carta dei suoli;

Elaborati Pianificazione Urbanistica Commerciale: Elaborati "A" - Analisi:

103.A/0 Analisi economica, demografica, sociale, obiettivi e proposta pianificatrice;
104.A/1 Il territorio regionale, confini amministrativi comunali nella provincia di Catania, direttrrici principali di mobilità nell'area pedemontana-jonica, offerta di trasporto lungo le direttrici principali dell'area;
105.A/2 Il territorio interprovinciale, le isocrone del bacino d'attrazione per le attività commerciali del comune di Fiumefreddo, limiti territoriali, collegamenti nodi viari;
106.A/3 Il territorio comunale, limiti territoriali, collegamenti, nodi viari, distribuzione della popolazione nella zonizzazione urbanistico commerciale;
107.A/4 Il territorio comunale, elaborato dello strumento urbanistico vigente nel territorio comunale per l'identificazione delle zone urbanistiche commerciali omogenee;

Elaborati "B" - Programmazione Urbanistica commerciale su aree in locali privati:

108.B/0 Relazione;
109.B/1 Norme di Attuazione;
110.B/2 Localizzazione delle attività commerciali nel territorio comunale;
111.B/3 Elenco nominativo delle autorizzazioni concesse nel comune, relative alla rete distributiva commerciale su aree ed in locali privati;

Elaborati "C" - Pianificazione Urbanistico Commerciale per la somministrazione al pubblico di alimenti e/o bevande;

112.C/0 Relazione;
113.C/1 Norme di attuazione;

Elaborati "D" - Pianificazione Urbanistico Commerciale su aree pubbliche;

114. D/0 Relazione;
115. D/1 Norme di attuazione;
116. D/2 Localizzazione dei siti del mercato settimanale su aree pubbliche;
117. D/3 Elenchi nominativi della rete distributiva commerciale su aree pubbliche;

Elaborati "E" - Pianificazione Urbanistico Commerciale dei punti ottimali di vendita di giornali, quotidiani e periodici;

118. E/0 Relazione;
119. E/1 Norme di attuazione;
120. E/2 Elenco nominativo alfabetico delle autorizzazioni concesse nel Comune, relative alla rete distributiva di giornali e periodici a posto fisso;

Elaborati dello Studio di valutazione di incidenza ex art. 5 D.P.R. n. 357/1997:

121. Elaborato "A" - Relazione;
122. Elaborato "B" - Allegato;
123. TAV. 1 Carta degli habitat;
124. TAV. 2 Ortofoto con Siti Natura 2000;
125. TAV. 3 Aerofotogrammetria con Siti Natura 2000;
126. TAV. 4 Regime vincolistico;
127. TAV. 5 Previsioni del P.R.G. sui Siti Natura 2000;

ART.5) Il Comune di Fiumefreddo di Sicilia 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.6) 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.7) Ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 20 DIC. 2010

Il Dirigente del Servizio
(Arch. G. Treppiedi)

IL DIRIGENTE GENERALE ad interim
(Dott. Sergio Gelardi)