D. Dir. n. 106

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 della L.R. 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
PREMESSO che:

- con delibera consiliare n. 49 del 28/10/1998, sottoposta alle procedure di deposito e pubblicazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/78, è stato adottato il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio del Comune di Reitano;
- con note prott. nn. 21478 del 24/08/1998, 13299 del 15/06/1998, 6385 del 18/07/1997, l ' Ufficio del Genio Civile di Messina sul progetto di Piano in argomento, ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74, ha espresso parere favorevole con prescrizioni;
- Sullo strumento urbanistico del Comune di Reitano, il Gruppo Gruppo XXX/DRU di questo assessorato si è espresso con la proposta di parere n. 20 del 12/12/2000, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:
  <<...Omissis...
  5.2 STUDIO GEOLOGICO
  In merito agli aspetti geologici, si ritiene indispensabile che la documentazione pervenuta presso quest'Ufficio, sia integrata della carta geolitologica in scala 1:10.000, elaborato peraltro indicato nella relazione geologica a firma del Dr. Battaglia.
  Inoltre lo studio geologico prodotto non è comprensivo della carta geolitologica in scala 1:2.000, così dovuto a mente della circolare 33139 del 23/06/89, vigente al momento dell'incarico.
  Pertanto, per la più completa intelligenza della compatibilità delle previsioni urbanistiche con la natura geologica dei suoli, lo studio in esame deve essere integrato degli elaborati mancanti e, comunque, per le valutazioni di carattere geologico ai fini dell'uso edilizio del territorio, si dovrà tenere in ogni caso conto delle prescrizioni contenute nei pareri espressi dall'Ufficio del Genio Civile di Messina.
  5.3 STUDIO AGRICOLO – FORESTALE
  Lo studio agricolo – forestale, è stato redatto ai sensi della L.R. 15/91 e successivamente integrato ai sensi della L.R. 16/96.
  La carta di utilizzazione dei suoli evidenzia la presenza di aree boscate nonché le aree interessate da colture specializzate.
  Da quanto ivi rappresentato, sebbene non vengano prodotte cartografie alla scala 1:2.000, non sembra che le stesse interferiscano con le previsioni urbanistiche di piano.
  5.4 DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO DI PIANO
  I progettisti, come precedentemente evidenziato, limitano al minimo l'approccio numerico – statistico, non condividendo tale metodo, ed approfondiscono l'analisi delle strutture morfologiche esistenti, ricorrendo, nell'ipotesi sulla dinamica demografica, non tanto al semplice esame della proiezione della popolazione negli anni, ma al metodo cosiddetto della sopravvivenza per classi di età, calibrato utilizzando i dati ISTAT.
  Dai dati forniti dal gruppo di progettazione si desume la seguente tabella (fra parentesi i dati ISTAT in possesso di questa Amministrazione sono leggermente discordanti con quelli indicati dai progettisti)

ANNO	ABITANTI	VAR %
1971	1169 (1174)	
1975	1112	**-4,88**
1981	1053 (1074)	**-5,31**
1985	1065	**+1,14**
1991	1062	**-0,28**
1996	980	**-7,72**
2000 (31/8)	941	**-3,98**
Prev. 2016	**1452**	**+54,3**

Il metodo seguito, peraltro non dettagliato nelle sue consequenzialità logiche, conduce ad un incremento di popolazione nel ventennio pari a **390** nuovi abitanti con un incremento pari al **54,3 %.** La popolazione prevista al termine del ventennio è infatti pari a **1452 unità.**
Il dato finale che i progettisti attingono, a prescindere dal metodo utilizzato, risulta scarsamente convincente nella considerazione che dalla tabella sopra indicata si desume come il Comune di Reitano sia soggetto ad un decremento demografico che, seppure valutando possibili incrementi a seguito della riqualificazione turistica della frazione Villa Margi, non consentirebbe di raggiungere, a parere di questo Gruppo, la percentuale di incremento indicata dai progettisti.
Ne consegue che anche le previsioni relative al fabbisogno di alloggi risultano sovrabbondanti e pertanto i previsti nuovi 210 alloggi, pari a 94500 mc., sono in ogni caso eccessivi rispetto ad un evidente processo di diminuzione della popolazione.
Né peraltro può assumersi come fondante ai fini del calcolo del fabbisogno un dato che considera inadeguato, senza ragionevole dimostrazione, il 71% del patrimonio edilizio ante 1945 (475 vani su 666) e circa il 41% del patrimonio edilizio totale di Reitano centro (475 vani su 1145).
Inoltre, non viene dall'equipe progettuale valutata, ai fini della determinazione delle volumetrie previste in aree di nuovo impianto, né la possibilità della riconversione tramite ristrutturazione dei vani e delle abitazioni dichiarate inadeguate, né la possibilità della nuova costruzione in situ.
Non si ritiene di dovere entrare nel merito di come la riduzione all'unità di un indice di affollamento pari a 1,20 riguardo a 670 vani possa dare luogo ad una previsione di un numero di vani che come valore massimo attinge 200.
Conseguentemente a quanto sopra, al fine di evitare usi immotivati del territorio, dovranno essere ridimensionate le previsioni relative alle zone di espansione.

5.5 VIABILITA'

Per quanto riguarda la viabilità, i progettisti non analizzano in sede di relazione generale tecnica la viabilità esistente né, tanto meno, indicano nella stessa i nuovi interventi viari, non distinguendo, infine, negli elaborati grafici rappresentativi delle previsioni di piano la viabilità esistente da quella di progetto.
Dalle tavole di progetto si è cercato di dedurre quali siano i nuovi interventi previsti, così come già specificato precedentemente al punto 4.3.
Per questi si è del parere seguente:

1. **recepimento della nuova grande viabilità stradale e ferroviaria nella direttrice Palermo – Messina:** tale viabilità deve essere rivista in considerazione delle varianti che i tracciati hanno subito nel tempo. La previsione dello svincolo a Villa Margi, per esempio, è totalmente cambiata dal momento in cui è stato redatto il progetto del Piano Regolatore. Per ciò lo strumento urbanistico dovrà recepire la forma del tracciato corrispondente a quello approvato ed in via di realizzazione. Contestualmente e conseguentemente va rivista tutta la viabilità secondaria gravitante tra la zona di svincolo ed il torrente Santo Stefano.
2. **previsione della rettifica di un tratto della SS. 117 per l'eliminazione di alcuni tornanti:** si ritiene condivisibile in quanto migliorativo della viabilità esistente.
3. **previsione di nuova viabilità verso il Comune di Motta D'Affermo:** la stessa è appena accennata e non esistendo alcuna specificazione sul tracciato non può essere presa in esame.
4. **previsione di una circonvallazione al centro urbano di Reitano raccordando due punti della SS. 117, in maniera che questa by-passi il centro urbano:** l'intervento appare di indubbia importanza evitando l'attraversamento del centro urbano di Reitano a chi percorre la SS. 117 in direzione di Mistretta. L'intervento è però soltanto accennato a scala 1:10.000 e va approfondito a scala 1:2.000.
5. **dismissione dell'attuale tracciato ferroviario Palermo – Messina e conversione a viabilità rotabile (art. 15 norme di attuazione):** l'intervento, per la sua finalità turistico – naturalistica si ritiene condivisibile.
6. **previsione di viabilità di collegamento del centro urbano di Reitano con le zone C di espansione previste a nord:** in merito a quanto successivamente meglio esposto relativamente alle zone C si ritiene di condividere parzialmente detta previsione. Le arterie stralciate vengono evidenziate in arancio nella tavola D.2.1

7. previsione di una strada di circonvallazione ad est del centro abitato: si condivide tale intervento, peraltro già realizzato.

5.6 ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

Ciò premesso in riferimento al dimensionamento, rappresentandosi preliminarmente che negli elaborati grafici si rileva la presenza di retinature su sfondo bianco non meglio specificate, di retinature con colori diversi riferiti a medesime zone, di retinature non corrispondenti alla effettiva zonizzazione, errori di rappresentazione che dovranno essere corretti, per le singole zone omogenee individuate nel progetto del Piano Regolatore Generale si rileva:

5.6.1 ZONA A

La zona A è stata enucleata partendo dal contesto della Piazza, in quanto rappresentativa per i suoi valori formali, riducendo la delimitazione già contenuta nel Piano Comprensoriale n. 9.

Parere di questo Gruppo, avendo anche a mente gli esiti dei sopralluoghi effettuati, è che la perimetrazione di zona A effettuata dai progettisti sia restrittiva rilevandosi all'interno del centro urbano ulteriori contesti classificabili quali zona "A".

Pertanto tale perimetrazione, evidenziata con tratteggio di colore rosso sulla tavola D.2.1., va effettuata riconfermando quella prevista dal P.U.C. n. 9, ed estendendo inoltre questa ad altre piccole significative porzioni di territorio.

Per le aree ricadenti in zona "A", il progettista subordina l'attività edilizia alla redazione di Piani Particolareggiati, ai sensi della L.R. 71/78 o della L. 457/78, mentre, nelle more della definizione di detti strumenti attuativi, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20 della L.R. 71/78 lettere a, b, c, d.

In merito, si ritiene che la ristrutturazione edilizia, quale descritta alla lettera d) dell'art. 20, non sia ammissibile se non nell'ambito di un Piano Particolareggiato.

Pertanto, nelle more della formazione di questo, gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno riguardare solo le parti interne di singole unità edilizia senza alterazione del volume e della sagoma, laddove siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali alterati. Dovranno comunque rispettarsi le tipologie caratteristiche del centro storico, con esclusione della demolizione e sostituzione edilizia.

5.6.2.1 ZONE B

I progettisti individuano quali zone B le parti di agglomerato urbano già urbanizzato, parzialmente edificato ed interessato da edilizia residenziale prevedendo un indice di edificabilità fondiaria massimo di 3,5 mc/mq.

In dette aree è possibile, con singola concessione, la costruzione di edifici nei lotti liberi nonché la demolizione, ricostruzione ed ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei parametri fissati dalle Norme di Attuazione.

Vista la perimetrazione di dette zone B e la volumetria in esse prevista, considerato che per talune di esse non è verificata la presenza dei requisiti richiesti dal D.M. 2.4.68, avendo riguardo soprattutto al requisito fondamentale dell'omogeneità, si ritiene che le stesse non possano ritenersi condivisibili nella loro interezza ma vanno ridimensionate.

Le zone B stralciate, vengono contornate in tratteggio nero nella tavola D.2.1 del P.R.G. e classificate conseguentemente Verde di rispetto stradale, per quanto concerne l'area a nord del centro urbano e Verde di rispetto stradale per la profondità dovuta e Verde di Rispetto Ambientale per quanto riguarda l'area a sud del centro urbano.

Analogamente, per quanto concerne la frazione di Villa Margi le zone B vengono ridimensionate non essendo verificati, per parte di esse, i requisiti dettati dal D.M. 2.4.68.

Sulla tavola D.3.1 le zone B, stralciate in questa sede, sono state contornate in tratteggio nero e sulla destinazione delle stesse, comune a quella delle contigue zone BR0, si dirà al successivo punto 5.6.2.2.

In ordine, infine, al singolo edificio del centro urbano di Reitano, classificato zona B e sito tra la Via XXV Aprile e la Nazionale per Mistretta, preesistente al PUC n. 9, si prende atto della classificazione, anche se puntuale, ed in quanto tale non aderente al concetto di zona.

Si prescrive tuttavia di fissare indici appositi derivanti dal rapporto fra la superficie del lotto e la volumetria esistente, *tali che sia in ogni caso esclusa l'utilizzazione edilizia "spinta" di un'area* all'esterno di ogni contesto urbanizzato.

5.6.2.1 ZONE BR0 – Nella frazione di Villa Margi, come già detto, sono state individuate le zone BR0 che andranno sottoposte a piani attuativi specifici al fine di riprogrammare gli edifici e gli spazi esistenti per un uso direttamente connesso alle caratteristiche vocazionali della frazione.

La zona BR0 comprende la parte ovest dell'abitato di Villa Margi, l'area dell'ex impianto di conglomerati ed inerti e la parte est dell'abitato di Villa Margi, fino al torrente S. Stefano di Camastra.

Le norme di attuazione specificano che nelle zone BR0 " parzialmente edificate con capannoni e fabbriche di enormi dimensioni e volumetrie " si potrà operare tramite ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Vengono appresso fornite più dettagliate norme sui modi di intervento per la zona attualmente occupata dagli impianti di una vecchia fornace.

Parere di questo Gruppo è che le norme richiamate della zona BR0 siano in effetti applicabili soltanto ad una delle aree censite, risultando le caratteristiche delle altre due aree non rispondenti alla

definizione di zona (l'area di cui al punto 28.2.2 delle N. di A. è infatti libera da edificazione del tipo descritto e l'area di cui al punto 28.2.3. viceversa appare oggetto di processi di parcellizzazione ed è occupata da manufatti precari).
Pertanto, mentre si condivide la previsione della zona BR0 attinente all'area della vecchia fornace, si prescrive relativamente alla zona BR0 indicata al punto 28.2.2. delle Norme di attuazione che sia ridestinata ad altra zona in aderenza al disposto dell'art. 15 della L.R. n. 78/76, specificando altresì eventuale diversa zonizzazione necessaria in dipendenza della presenza sull'area di un edificio di civile abitazione.
Quanto alle aree della zona BR0 di cui al punto 28.2.3 delle norme di attuazione e alle contigue aree B stralciate di cui al superiore punto 5.6.2.1., aree già zonizzate come C1 all'interno del PUC n. 9, si prescrive, previo accertamento delle legittimità degli atti autorizzativi degli interventi edilizi, la formulazione di nuove previsioni che, pure esse, rispettino le norme vigenti in materia di rispetto delle aree costiere.
Infine è da rilevare che nella frazione di Villa Margi, al confine con il Comune di Motta d'Affermo, frazione di Torremuzza, insiste un edificio industriale per il quale, come si evince dagli elaborati di piano, si prevede una non meglio definita "nuova ubicazione".
Si ritiene opportuno, che nelle more del trasferimento dell'impianto, vengano definite dalle norme di attuazione i modi d'uso dell'area e dell'immobile stesso.

5.6.3. ZONE C

In ordine alla suddivisione effettuata dai progettisti sulla base del fabbisogno edilizio determinato (**zone C1, C2 e Cs,** riguardanti le parti del territorio inedificato destinante a nuovi insediamenti di carattere residenziale) e in conseguenza di quanto già espresso in merito al dimensionamento delle stesse, nel ribadire quanto già espresso preliminarmente e cioè che, sia nella relazione tecnica sia negli elaborati grafici, la distinzione tra le due zone risulta spesso di difficile comprensione, si considera quanto appreso:

5.6.3.1. ZONE C1 – Gli interventi previsti riguardano il territorio inedificato destinato a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale pubblico.
Come già precedentemente accennato, per Reitano centro sono previste 4 diverse aree di cui 2 situate a nord, in prossimità degli interventi di edilizia popolare già esistenti ed altre 2 rispettivamente ad est ed ovest del centro abitato, precisamente in località Carmine e località Pilagente.
Nella frazione di Villa Margi è invece previsto un unico insediamento in prossimità del torrente Santo Stefano, parzialmente assoggettato a prescrizioni esecutive.
La superficie complessiva di tali aree ammonta a **circa 54.000 mq.**, di cui **20.000 mq** a Villa Margi.
Considerato un indice di fabbricabilità territoriale di **1,50 mc.\mq,** per le zone di Reitano Centro, e di **0,75 mc.\mq.** Per la frazione Villa Margi, si desume la possibilità di insediare circa **613 abitanti** (vedi tabella al punto 4.4.3).
In considerazione di quanto detto a proposito del sovradimensionamento del piano, questo Gruppo è del parere che debba essere stralciata l'area sita in località Carmine, di circa mq. 12000, e parimenti che debba essere stralciato uno dei due lotti posti a nord del centro urbano, anche in considerazione della loro posizione rispetto al contesto urbanizzato.
Sono condivisi invece l'altro dei lotti posto a nord del centro urbano e quello posto ad ovest dello stesso, al fine anche di dare continuità e spessore agli interventi di edilizia popolare già realizzati serviti da opere di urbanizzazione, facilmente estensibili alle aree immediatamente contigue.
Le aree stralciate, evidenziate con tratteggio nero sulla carta D.2.1., saranno destinate a zona E, per l'area posta a nord, ed a Verde pubblico per l'area in zona Carmine.
Dall'area C1 posta ad ovest del centro urbano, dovrà sottrarsi una porzione di area, tratteggiata sul relativo elaborato, da classificare quale "area per attrezzatura tecnologica" in quanto attualmente occupata da serbatoi idrici comunali.
Relativamente alla frazione di Villa Margi, sempre in riferimento all'evidenziato sovradimensionamento del piano, questo Gruppo è del parere che debbano essere stralciate le porzioni di zona C1 non soggette a Prescrizioni Esecutive, rimanendo quindi classificata quale zona C una superficie di mq. 5600.
Le aree stralciate vengono evidenziate con tratteggio nero sulla tavola D.3.1 e classificate conseguentemente Verde agricolo.
In merito all'area situata nella frazione di Villa Margi è da evidenziare che, con Delibera Consiliare n. 39 del 3.8.2000, in atti a questo Assessorato unitamente ai relativi elaborati, il Consiglio Comunale di Reitano ha approvato il piano PRUSST riguardante la medesima frazione e per il quale vengono previsti interventi evidentemente in contrasto con la pianificazione formalizzata dal presente progetto di PRG.
In particolare per la zona C di Villa Margi, oggetto di prescrizione esecutive, il PRUSST indica una previsione di "area per attrezzature ricreative sportive" e analogamente sono mutate le previsioni sul fronte del mare, dove vengono previsti interventi turistici di iniziativa privata nonché nuova viabilità.
Si ritiene che detta incongruenza debba essere presa in considerazione e che debba essere risolta dall'Amministrazione Comunale.

5.6.3.2. ZONE C2 – Sono quelle parti di territorio inedificato costituenti naturale espansione sia del centro urbano che delle frazioni esistenti.
Nella relazione illustrativa i progettisti erroneamente indicano che parti di queste aree, aventi una superficie di circa 14.000mq., dovranno formare oggetto di P.P.E. Ex art. 2 della L.R.71\78.
In effetti, le Prescrizioni Esecutive riguardano esclusivamente le zone C1.
Per quanto già detto in ordine al sovradimensionamento, mentre si condividono le aree poste nel centro di Reitano, si è del parere che l'area posta a Villa Margi debba essere stralciata e destinata a zona E di verde agricolo.
5.6.6.3. ZONE CS – Per detta zona, indicata, (probabilmente per errore), "CS2" nelle norme di attuazione, è previsto un insediamento residenziale stagionale con abitazioni unifamiliari, complessi insediativi chiusi e ad uso collettivo, abitazioni plurifamiliari a rotazione d'uso, complessi ricettivi all'aria aperta, pensioni.
Dall'elaborato progettuale si desume una superficie dell'area di circa **56.000 mq.**
L'indice di fabbricabilità territoriale previsto è pari a **0,30 mc.\mq**. Con la possibilità di insediare quindi circa **170 abitanti.**
Le dimensioni dell'area appaiono eccessive e la previsione non viene supportata da motivazioni progettuali atte a rendere ragione delle presenze turistiche e stagionali all'interno del territorio comunale, di eventuali iniziative in tal senso già assunte, etc. etc..
Inoltre l'area è in parte allocata in zona morfologicamente non idonea.
Si è pertanto del parere che la stessa zona vada ridimensionata secondo come indicato nella tavola D.3.1, in maniera tale da salvaguardare il fronte che si estende verso nord, ricco di casali di pregio, ed utilizzando parzialmente la porzione di terreno che si estende fra la S.S.117 e la S.S.113.
Le parti stralciate vanno destinate a verde agricolo.
5.6.4. ZONA D – Si tratta di aree individuate laddove già insistono gli edifici destinati alla produzione delle ceramiche e delle terrecotte e per le quali, come si evince dalla relazione tecnica, non sono previsti nuovi volumi.
Contrariamente a quanto reso nelle planimetrie di piano, nelle norme di attuazione, agli artt. 32 e 33, viene fatta una distinzione fra **"zona omogenea degli insediamenti industriali esistenti"** e **"zona omogenea industriale ed artigianale"**, non rilevata appunto sugli elaborati di piano.
Per quanto attiene all' evidenziata contraddizione si rinvia all'ipotesi formulata da questo Gruppo al superiore punto 4.4.4.
d'uso attuale, lettera d), comma 1 art. 20 L.R.71\78, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Si ritiene di potere condividere la previsione di zona D.
Ove l'interpretazione formulata da questo Gruppo non fosse aderente alla volontà pianificatoria dell'Ente locale, sulle planimetrie di Piano andrà effettuata distinzione grafica delle due diverse zone D.
5.6.5. ZONA E - Nulla si rileva in merito a quanto previsto per le aree agricole stante che si condivide anche la previsione di apposite **zone agricole con vincolo colturale,** fortemente caratterizzate da impianti colturali ad uliveto e noccioleto, vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere le colture esistenti.
Tali zone, non individuate negli elaborati di progetto con diversa retinatura e tuttavia individuate all'interno dello studio agricolo-forestale, vanno però individuate ed inserite nei relativi elaborati di PRG.
5.6.6.ZONE F : ATTREZZATURE
Il piano si propone di adeguare la dotazione di attrezzature e servizi agli standards previsti dal DM 2.4.68 n. 1444, parametri che vengono più che abbondantemente rispettati.
Infatti, per ciò che concerne la dotazione di attrezzature al servizio dei cittadini, a seguito di quanto già espresso al punto 4.4.6. questo Gruppo ritiene che la superficie totale delle aree destinate a spazi pubblici ed attrezzature previste, pari a **mq. 107,57** circa per abitante (riferita ad una popolazione di 1452 abitanti nell'arco del ventennio) sia eccessiva.
Preliminarmente, riguardo alla rappresentazione di progetto, si esprime quanto appreso:
la proposta di insediamento di un'area da destinare a parcheggio, anche multipiano, all'ingresso nord di Reitano, non è riscontrabile sugli elaborati di progetto;
così anche il previsto teatro all'aperto in località Pilagente e la realizzazione di una villa comunale non sono individuabili nella cartografia di piano.
Inoltre dai colloqui con gli amministratori comunali è emerso che la popolazione scolastica si è ridotta nel tempo, non ravvisandosi conseguentemente la necessità di grandi ampliamenti nel settore.
Si ritiene pertanto non condivisibile la nuova attrezzature per la scuola media posta in località Carmine, anche in considerazione delle zone C non condivise.
La stessa andrà pertanto classificata come zona E del verde agricolo.
Parimenti vanno destinate a verde agricolo le aree limitrofe già destinate a verde pubblico ed in esubero rispetto alle effettive necessità.
Sono ancora da destinare a zona E del verde agricolo le aree a nord dell'abitato destinate a verde attrezzato, contigue alle soppresse zone C1, pur esse destinate a zona E del verde agricolo.
In ordine al centro socio-assistenziale, previsto nel centro urbano, non si ritiene condivisibile il sito, in

forte pendenza e con un accesso poco confortevole, e si ritiene quindi che la stessa attrezzatura debba essere diversamente allocata.
L'area interessata sarà quindi classificata "verde di rispetto stradale" ed ancora "verde di rispetto ambientale", unitamente alle adiacenti zone B stralciate.
Si ritiene invece di condividere la nuova previsione di edilizia sanitaria in località Villa Margi nonché quanto previsto all' art. 21.4.1. delle norme di attuazione ove, in merito alle attrezzature che interessano le zone per la fruizione del mare e la balneazione, è previsto che il piano si attui per intervento edilizio diretto consentendo opere ed impianti destinati al diretto godimento del mare.
Sono altresì condivise le previsioni dei poli di attrazione e di accoglienza per l'agriturismo, di cui all'art. 21.5 delle norme di attuazione, così come individuati sull'elaborato di progetto D.1.1.bis e per i quali si ritiene che debba essere fatto un preciso elenco descrittivo.
Per tali destinazioni il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, con modalità indicate come meglio specificate all'art. 23.6.1., non riscontrabile però nelle norme.
Relativamente all'attrezzatura religiosa posta nella frazione Villa Margi la stessa è condivisibile, seppure trovandosi ad una distanza di m. 150 dalla battigia, in quanto a servizio delle contigue zone B.
Per tale attrezzatura vale quanto detto precedentemente in merito alle altre previsioni della frazione di Villa Margi evidenziandosi ancora che, con Delibera Consiliare n.39 del 3.8.2000, il Consiglio Comunale di Reitano ha approvato il piano PRUSST riguardante la medesima frazione e con il quale vengono previsti interventi evidentemente in contrasto con la pianificazione del presente progetto di PRG.
Relativamente all'attrezzatura religiosa, la stessa risulta in quegli elaborati diversamente allocati.
Continuando l'esame delle previsioni di attrezzature, non è ritenuta condivisibile l'area destinata a parcheggio posta in località Carmine essendo state stralciate le previsioni residenziali limitrofe.
Detta area viene destinata a verde pubblico come le contigue aree.
E' da rilevare che non vengono specificate le destinazioni delle aree per attrezzature di interesse comune, poste sempre in località Carmine, e lungo la S.S. 113, in frazione Villa Margi.
La stessa cosa dicasi per la zona posta all'imbocco del ponte per Mistretta, sulla S.S.117, classificata quale attrezzatura non meglio specificata.
Relativamente, infine, all'area per attrezzature sportive posta a sud del centro abitato la stessa non è condivisibile poiché ricadente in area di rispetto cimiteriale.
Si rileva che in tale area insistono attualmente degli impianti sportivi, non previsti dal PUC n. 9.
Sono invece condivise le aree sportive allocate in frazione Villa Margi, fermo restando quanto già detto al punto 12.3.1 relativamente al piano PRUSST riguardante la medesima frazione, adottato con Delibera Consiliare n. 39 del 3.8.2000, e con il quale vengono previsti interventi evidentemente in contrasto con la pianificazione di questo strumento urbanistico.
Si rileva infine che, comunque, il piano dovrà obbligatoriamente fissare i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, così come previsto dall'art. 5, commi 5 e 7, della L.R. 22.12.1999 n. 28 (Riforma della disciplina del commercio), secondo le direttive emanate con Decreto Presidenziale dell'11.7.2000, e relativi allegati.

5.7. PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Fermo restando quanto già precedentemente osservato circa la mancata trasmissione di prescrizioni esecutive relative alla zona A1 ed alla zona BRO, citate in relazione tecnica e nelle norme di attuazione, in merito alle due aree assoggettate a prescrizioni esecutive e trasmesse in allegato al PRG si considera quanto segue:

5.7.1 Piano Particolareggiato della Zona C1 di Reitano Centro (località Carmine)

Per quanto espresso al punto 5.6.3.1. per cui la zona oggetto di prescrizioni esecutive viene stralciata, le stesse prescrizioni non sono oggetto di esame.

5.7.2. Piano Particolareggiato della Zona C1 in frazione Villa Margi.

Il territorio interessato dal Piano Particolareggiato, situato a ridosso dell'attuale linea ferroviaria Palermo-Messina, misura **circa mq.7000**, all'interno dei quali è prevista la costruzione di circa **25** nuovi alloggi per una volumetria totale ammissibile di **9100 mc**.
Gli abitanti da insediare sono quindi pari a **91** unità, in considerazione di una densità edilizia territoriale massima pari a 0,75 mc\mq. E di una densità edilizia fondiaria massima pari a 1,8 mc.\mq.
L'altezza massima consentita è pari a m. 9,00 per tre piani fuori terra.
All'interno dell'area sono previsti un parcheggio di mq. 395, aree a verde per mq. 970 e viabilità per mq. 635.
Il rapporto di attrezzature per abitante è pari a mq. 15.
Occorre evidenziare che la Relazione Tecnica generale (tav. 10) riporta dati parametrici modificati dall' "Addendum alla relazione tecnica illustrativa" che sono stati assunti a base degli elaborati grafici progettuali.
Le modifiche recate dall' "Addendum" rendono il piano incongruente (gli indici volumetrici numerici e le volumetrie progettate non si corrispondono) per cui appare necessario rielaborare il progetto delle prescrizioni esecutive ai fini dell'effettivo rispetto del dettato dell' art. 15 della L.R. n. 78\76.
Si rammenta, infine, quanto già detto al punto 12.3.1 in merito al PRUSST approvato dal Consiglio Comunale di Reitano riguardante la frazione di Villa Mangi e che prevede per detta area una diversa

destinazione urbanistica.

6. NORME DI ATTUAZIONE

Il testo delle Norme tecniche di attuazione, in aggiunta alle modifiche appresso riportate, consequenziali alle considerazioni espresse nella presente proposta, va comunque rielaborato in quanto affetto da alcune incongruenze.

In particolare:

1. all'art. 12, lettera b) vengono individuate le zone omogenee A1 ed A2 non riscontrabili negli elaborati di piano e tra le zone descritte dalla relazione tecnica. Le stesse zone vanno pertanto riportate ad un'unica indicazione di zona A.
2. all'art. 21.5, relativo ai poli di attrazione e di accoglienza per l'agriturismo, in merito all'attuazione del piano si rimanda al successivo art. 23.6.1 il quale non risulta presente nelle norme di attuazione. La normativa va pertanto in tal senso integrata.
3. l' art. 23.3, relativamente alle zone omogenee A, indica che le stesse sono normate da prescrizioni esecutive ex art. 2 della L.R. 71\78, cosa non corrispondente a quanto oggetto del PRG. Il riferimento va pertanto soppresso.
4. l' art. 23.4, riguardante sempre le zone omogenee A, rimanda in ordine agli interventi consentiti e connesse disposizioni ai successivi commi 7 ed 8 i quali non risultano presenti nelle norme di attuazione. Le disposizioni vanno pertanto esplicitate.
5. l'art. 25.2, zone normate da prescrizioni esecutive, indica che detti piani particolareggiati riguardano sia le zone storiche A1 che le zone destinate a nuova edilizia di espansione C e BRO. Ciò è vero unicamente per le zone C. Il testo va pertanto modificato in aderenza alla situazione reale.
6. l'art. 27 si fa riferimento a zone CS 2 non presenti in progetto, riferendosi comunque alle zone CS. Il testo va pertanto modificato.
7. all'art. 31. si fa riferimento alle zone agricole con vincolo colturale per le quali non si ha riferimento negli elaborati di progetto. Le stesse devono essere così introdotte recependo, se del caso, le indicazioni contenute nello studio agricolo-forestale.

7. REGOLAMENTO EDILIZIO

Riguardo al regolamento edilizio, in linea generale si condivide il contenuto, fatta eccezione per quanto appreso specificato:

Capo III -artt.11\19: le norme relative alla composizione ed alle attribuzioni della Commissione Edilizia nonché le norme relative alle procedure per il rilascio della concessione devono essere adeguate alle LL.RR. 25/97 e 21/98 ed a quanto disposto dalle L.R.17/94 e L.R. 21/98;

8 - OSSERVAZIONE ED OPPOSIZIONI

Viste le osservazioni ed opposizioni presentate e tenute presenti le deduzioni fornite dai progettisti ,le stesse vengono,con la presente proposta di parere ,decise come appreso:

Osservazione n. 1- ditta Nolasco Salvatore
L'osservazione non viene accolta in conformità con le deduzioni del progettista

Osservazione n. 2 – ditta Messina Santo ed Amato M. Giovanna
L'osservazione non viene accolta in conformità con le deduzioni del progettista e del Consiglio Comunale in quanto in contrasto con i criteri informatori generali della pianificazione impartiti dalla stessa Amministrazione Comunale.

Osservazione n. 3 - ditta Cittadini di Reitano
L'osservazione viene accolta in conformità con le deduzioni del progettista e del Consiglio Comunale e con le limitazioni tuttavia poste dal progettista.

Osservazione n. 4 – ditta Maglio Giovanni
L'osservazione non viene accolta in conformità con le deduzioni del progettista e del Consiglio Comunale. Si rileva inoltre che nella presente proposta parte delle aree oggetto dell'osservazione vengono classificate zona A.

Osservazione n. 5 - ditta Di Buono Maria
L'osservazione non viene accolta in conformità con le deduzioni del progettista e del Consiglio Comunale in quanto in contrasto con i criteri informatori generali della pianificazione impartiti dalla stessa Amministrazione Comunale.

Osservazione n. 6 - ditta Mazzeo Orazio
Nella presente proposta le zone c limitrofe all'area oggetto dell'osservazione non sono state condivise. Per detta area, inoltre,non viene specificata ,l'effettiva destinazione essendo la stessa destinata ad attrezzature di interesse comune. Essendo stata richiesta ai progettisti la specificazione della reale necessità di procedere all'utilizzo dell'area (cfr.punto 5.5.6.),questo Gruppo in atto non si determina riguardo all'osservazione.

Osservazione n. 7 - ditta Galati Lucio
L'osservazione non viene accolta in conformità con le deduzioni del progettista

Osservazione n. 8 - Pigrone Arcangelo
L'osservazione riguarda aree circostanti la viabilità di piano che, in dipendenza di quanto recato al superiore punto 5.5,dovrà essere complessivamente rivista .
Riguardando pertanto l'osservazione delle previsioni da rielaborare, non viene presa in esame.

Osservazione n. 9 - ditta Alfieri Carlo Vittorio

L'osservazione non ha motivo di esistere in considerazione che nel presente parere la zona CS è stata parzialmente stralciata e che il tracciato dello svincolo autostradale è stato spostato più a monte.

Osservazione n.10 - ditta Bruno Cono

L'osservazione si ritiene accoglibile qualora gli impianti dei quali si lamenta la non individuazione *negli elaborati siano legittimamente autorizzati. Conseguentemente occorrerà predisporre una* nuova versione dell'elaborato D.3.2.a, atta a rappresentare i confini di zona in maniera rispondente ad effettive scelte progettuale e non alla "disponibilità" di cartografia di base.

Osservazioni n. 11, 14 e 15 – ditta Gianni Pasquale ed altri; ditta Di Salvo Luigi e Di Salvo Vito; ditta Parlato Maria Luisa .

Le osservazioni non vengono accolte in conformità con le deduzioni del progettista e del Consiglio Comunale nonché per quanto in linea generale recato nel presente parere riguardo alle zone CS.

Osservazione n. 12 – ditta Diaconia Carlo

L'osservazione non ha motivo di esistere in considerazione che nel presente parere la zona CS è stata parzialmente stralciata e che il tracciato dello svincolo autostradale è stato spostato più a monte.

Osservazione n. 13 - ditta Savoca Rachele

L'osservazione viene accolta per la parte nella quale si chiede il recepimento del nuovo tracciato autostradale con la seguente riprogettazione della viabilità circostante nonché per la parte nella quale si richiede di ricalcolare la fascia di rispetto a m 25, richiesta peraltro condivisa dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Consiglio Comunale. In ordine alla richiesta classificazione in considerazione di quanto contenuto nel presente parere, non si ritiene accoglibile l'osservazione essendo l'area in oggetto classificata motivatamente in parte quale fascia di rispetto stradale ed in parte quale zona agricola non essendo state condivise da questo Gruppo le previsioni limitrofe di zona C.

Osservazione n. 16 – ditta Geraci Giuseppa

L'area oggetto di osservazione non è stata condivisibile nel presente parere e classificata zona agricola, In ordine allo svincolo autostradale vale quanto già precedentemente.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, questo Gruppo XXX

E' DEL PARERE

che il Piano Regolatore Generale del Comune di Reitano, con annessi Prescrizioni Esecutive, Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione, adottato con Deliberazione Consiliare n.49 del 28.10.1998, per le considerazioni ed osservazioni di cui sopra sia di rielaborare parzialmente.>>;

- Con il voto n. 398 del 22/03/2001 il Consiglio Regionale dell' Urbanistica, a cui con nota prot. 645 del 12/12/2000 del Gruppo XXX/DRU il Piano è stato sottoposto per il parere ex art. 58 della L.R. n. 71/78, ha espresso quanto di seguito parzialmente si riporta:

<<...Omissis...

Considerato che il parere del Gruppo XXX prot. n° 20 del 20.11.2000 contiene considerazioni sul piano che si ritengono in generale condivisibili, tuttavia si ritiene integrare il medesimo con le seguenti prescrizioni di natura strettamente geologica e di tutela ambientale:

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE:

occorre inserire nel regolamento edilizio l'obbligatorietà, per tutte le aree di piano, della redazione di apposito studio geologico a supporto della richiesta di concessione; infatti, in coerenza alla vigente normativa, secondo quanto confermato dal Consiglio Superiore dei LL.PP. con voto n.61 del 24.2.83, la richiesta di ogni concessione edilizia deve essere supportata da uno studio geologico che evidenzi la fattibilità dell' opera sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito sia riguardo ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione;

b) nelle aree non servite da pubblica fognatura lo studio geologico dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui, secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4.2.1977. Lo studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art.5 della L.R.37/85 quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di rinterro in zona agricola che incidano sostanzialmente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere di particolare incidenza.

nella rielaborazione lo studio geologico dovrà essere adeguato ai dettami della circolare 2222 del 31.01.1995 attraverso la predisposizione di elaborati di dettaglio complessivamente corrispondenti a quelli riportati alla tabella A di detta circolare previsti in scala 1: 2000, e inoltre dovrà attenersi alle prescrizioni dell'Ufficio del Genio Civile di cui ai pareri resi rispettivamente con note prot.6385 del 18.07.97, n°13299 del 15.06.98 e 21478 del 24.08.98 ed alle prescrizioni formulate dal geologo incaricato.

PRESCRIZIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA AMBIENTALE:

Per quanto riguarda le N di A., occorre prevedere per la zona territoriale omogenea "A" la seguente normativa:

"Gli interventi nella zona "A" di piano si attuano con l'osservanza delle finalità indicate nell'art.1

della legge regionale 7 maggio 1976, n°70, e nel rispetto dei contenuti dell'art.55 della legge regionale 27 dicembre 1978, n°71;
-Sono vietati gli intonaci plastici, graffiati o meno, le tinteggiature ad essi assimilabili, i rivestimenti a cortina in piastrelle, listelli e tessere di ceramica o di altro materiale, i rivestimenti totali o parziali in marmo di qualunque specie; vanno impiegati intonaci a calce tradizionali o premiscelati in pasta e tinteggiature a velatura ottenuta con latte di calce, a fresco con colori sciolti in latte di calce, sull'ultimo strato di intonaco appena eseguito; per gli edifici di recente costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione é ammessa la pitturazione ai silicati;
I colori devono essere simili a quelli desumibili dagli edifici storici dell'intorno.
- le coperture a tetto devono avere una unica linea di colmo per un singolo edificio e devono essere rivestite con manto di tegole del tipo coppo siciliano tradizionale;
- le coperture piane non possono essere munite di manto di impermeabilizzazione con guaine bituminose o in asfalto minerale lasciate a vista: esse vanno piastrellate con mattonelle in cotto; é altresì ammesso l'uso del battuto di cocciopesto;
- Gli infissi esterni devono essere in legno, con esplicito divieto di installazione di infissi in plastica o in alluminio anodizzato e di avvolgibili di qualunque materiale, anche se già presenti nella stessa facciata; gli infissi esistenti, quando vengono sostituiti, devono essere conformati alla presente norma;
Per i soli esercizi commerciali e artigianali al piano terreno sono ammesse le chiusure in ferro *verniciato, ad anta o scorrevoli, purché a maglia aperta e con disegno coerente a quelli presenti* nell'area.
- I pluviali ove possibile devono essere incassati nella muratura, entro guaina di rivestimento o in traccia ventilata o, in caso contrario, devono essere in rame o in cotto e, analogamente alle tubazioni di adduzione del metano, collocati nel rispetto degli elementi decorativi ed architettonici della facciata; ogni altro tipo di tubazione ed i cavi elettrici e telefonici devono essere incassati.
- Le canne fumarie non incassabili nella muratura e le torrette da camino devono essere rivestite con lo stesso materiale o tipo di finitura del fabbricato cui appartengono.
- E' prescritto il mantenimento, il recupero e la ricollocazione in opera dei materiali di finitura e degli elementi di particolare valore stilistico e decorativo (portali, soglie, davanzali, stipiti, architravi in pietra, pavimentazioni, infissi, ringhiere e mensoloni di balconi).
- *Le ringhiere dei balconi devono essere realizzati secondo la tradizione; sono vietati i parapetti in* muratura.
- Sono proibite le chiusure di balconi e verande con qualunque materiale realizzate.
- Il disegno delle vetrine deve essere adeguato alle aperture, rispettandone linee, ingombri, allineamenti e forme; non é consento modificare le aperture per la realizzazione di vetrine o porte-vetrine né l'apposizione di strutture di esposizione.
- Le insegne non devono interferire in alcun modo con elementi architettonici di facciata e partiti decorativi in genere, né comportare danni permanenti alla facciata. Non possono attenere a più di una singola apertura, tuttavia possono essere ripetuti elementi uguali ciascuno delle dimensioni di una singola apertura. Non sono consentite insegne collocate a bandiera ad eccezione di quelle per le farmacie ed i presidi sanitari e le indicazioni per strutture turistico-ricettive o d'interesse culturale, che devono essere adeguate alla normativa comunitaria.
- Le linee elettriche e telefoniche devono essere realizzate sottotraccia e deve essere previsto il graduale interramento di quelle esistenti.
- Le pavimentazioni stradali storiche ove ancora esistenti, anche interrate o frammentarie, devono essere mantenute e restaurate; eventuali nuove pavimentazioni in pietra devono essere realizzate con disegni che ripropongano la tradizione locale.
- Le antenne televisive convenzionali o paraboliche vanno collocate ove possibile sul tetto o terrazzo di copertura e comunque in nessun caso direttamente sui balconi; per i complessi condominiali é prescritta l'installazione di impianti centralizzati;
- L'installazione di pannelli solari, di impianti ricetrasmittenti amatoriali, di tralicci e di parabole di rimbalzo per microonde é sottoposta a nulla osta della Soprintendenza che ne verificherà la minimizzazione di impatto estetico-percettivo.
- Le caldaie dell'impianto di riscaldamento non possono prospettare su spazi pubblici.
- Sono vietate le collocazione in facciata di condizionatori d'aria che vanno inseriti all'interno di vani porta, appoggiati sul pavimento dei balconi e dei terrazzi o in nicchie appositamente realizzate e mascherate, sempre che queste non contrastino con il disegno della facciata.
- I muri in pietrame a secco esistenti devono essere conservati e, se necessario, restaurati; la realizzazione di nuovi muri di contenimento e di recinzione ovvero il ripristino di quelli esistenti devono essere eseguiti in pietrame locale sbozzato a mano a secco o con malta cementizia senza listatura dei giunti; solo nei casi strutturalmente indispensabili i muri di contenimento potranno essere realizzati in calcestruzzo armato e rivestiti su tutti i paramenti a faccia vista con pietrame locale sbozzato a mano senza listatura dei giunti
Gli arredi urbani devono essere di disegno tradizionale in ferro e legno.
E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto in zone sia pubbliche che private; se necessario il

Sindaco può autorizzare la sostituzione di una essenza con altra autoctona ad accrescimento veloce.

Inoltre occorre inserire le seguenti indicazioni per tutto il territorio comunale:

- *l'illuminazione nelle aree di interesse paesistico deve utilizzare pali apposti sul lato monte di* strade di mezza costa e dovrà essere particolarmente diradata in quelle di crinale; per dette aree e per il cento storico il progetto dell'impianto di illuminazione pubblica deve essere approvato dalla Soprintendenza BB.CC.AA..

-é vietata la rimozione di manufatti tipici del paesaggio agrario (abbeveratoi, fontane, ecc.).

Gli interventi sugli edifici esistenti diversi dalla manutenzione ordinaria devono prevedere l'adeguamento alle presenti norme e la rimozione degli eventuali detrattori ambientali presenti, tendendo a ricondurre nel tempo gli edifici stessi ad un linguaggio coerente con il tessuto storico; qualora le caratteristiche di un edificio storico siano difformi da quanto previsto dalle presenti norme, il loro mantenimento è autorizzabile previo parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. che ne valuterà la compatibilità con le peculiarità storico architettoniche dell'edificio stesso e dell'intorno; tutti gli interventi, inoltre, qualora modifichino l'aspetto esteriore del fabbricato devono avere un carattere di unitarietà e di norma riguardante l'intero immobile, ancorchè appartenente a ditte diverse.

Nella zona agricola, caratterizzata da numerosi edifici tipici del paesaggio agrario, è auspicabile il mantenimento delle caratteristiche storiche tradizionali. Pertanto andrebbero vietate la sostituzione e lo stravolgimento formale e tipologico degli edifici rurali ed impiegate tecniche e materiali tradizionali.

Per quanto precede, il consiglio

È del parere

Che il P.R.G., le prescrizioni esecutive ed il Regolamento Edilizio del Comune Reitano, adottato con Delibera Consiliare n.49 del 28.10.1998, sia da restituire per essere sottoposto a rielaborazione parziale in conformità alla proposta del Gruppo XXX della D.R.U. n.20 del 20.11.2000, e con le prescrizioni di tutela geologico e paesaggistica ambientale di cui sopra.>>;

- a seguito di quanto espresso dal C.R.U. con il voto n. 398 del 22/03/2001 il Piano in argomento, con la nota prot. 22416 del 18/04/2001, è stato restituito al Comune di Reitano per la rielaborazione parziale;

VISTO il foglio prot. n. 5111 del 21/11/2007, pervenuto il 28/11/2007 ed assunto al protocollo generale di questo Assessorato in pari data al n. 86468, con il quale il Comune di Reitano 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, rielaborati a seguito del Voto C.R.U. n. 398 del 22/03/2001;

VISTO l'ulteriore foglio prot. n. 2430 del 30/05/2008, pervenuto il 06/06/2008 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in data 10/06/2008 al n. 45489, con il quale il Comune di Reitano ha dato riscontro a quanto richiesto dall'U.O. 4.1/D.R.U. con la nota prot. n. 13824 del 18/02/2008;

VISTA la delibera n. 33 del 13/07/2007, con la quale il Commissario ad Acta del Comune di Reitano ha adottato il Piano Regolatore Generale con annessi Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio rielaborato a seguito del Voto C.R.U. n. 398 del 22/03/2001;

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. 33 del 13/07/2001;

VISTA l'attestazione datata 28/05/2008 prot. 41016 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Reitano, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano;

VISTA l'attestazione prot. 41016 del 25/09/2007 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Reitano, attestante l'acquisizione, entro i termini di legge, di n.25 osservazioni e/o opposizioni avverso il PRG adottato;

VISTO il fascicolo delle osservazioni presentate avverso il Piano adottato nonché i relativi elaborati di visualizzazione delle osservazioni redatti dai Progettisti unitamente alla relazione contenente le determinazioni avverso le medesime;

VISTE le osservazioni trasmesse dalle seguenti Ditte: Bellerdite Orazio, Nigrone Arcangelo direttamente a questo Ufficio;

VISTA la nota prot. n. 91 del 24/09/2008 con la quale l'U.O. 4.1/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 36 del 24/09/2008, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

CONSIDERATO che:

ASPETTI PROCEDURALI

Occorre evidenziare che, in base agli atti pervenuti, le procedure di adozione del piano soggetto alla rielaborazione parziale con la deliberazione del Commissario ad acta n. 33 del 13/07/2007, sono regolari in quanto:

Il piano con i relativi allegati è stato, ai sensi dell'art.3 della L.R. 71/78, depositato e pubblicizzato, dal 24/07/2007 al 10/09/2007, come certificato dal segretario comunale. Tuttavia la pubblicazione dell'avviso di deposito sul quotidiano "Quotidiano di Sicilia" del 5/04/2008, è avvenuta soltanto a seguito di una richiesta da parte di questo Assessorato che nell'esaminare la documentazione trasmessa ne aveva rilevato la mancanza.

In ordine a detta procedura, la stessa seppure differita può essere considerata regolare;

Il piano oggetto di rielaborazione non risulta essere stato sottoposto all'esame dell'Ufficio del Genio Civile di

Messina, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74, tuttavia la rielaborazione costituisce per gran parte, un ridimensionamento delle previsioni di Piano già precedentemente verificate dall'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi dell'art.13 della L. n. 64/74, con i pareri prot. n. 6385 del 18/07/97, n. 13299 del 15/06/98, n. 21478 del 24/08/98 ed il conseguente declassamento delle aree che hanno perso o ridotto la loro suscettività edificatoria.
Si ritiene in relazione a quanto prescritto con il voto C.R.U. n. 398/01, premessa della rielaborazione in trattazione, opportuno procedere ad un approfondimento dello studio geologico integrativo adottato contestualmente al P.R.G. Rielaborato, redatto in riferimento alla citata prescrizione, in fase di esame da parte del Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
Le osservazioni ed opposizioni presentate avverso la rielaborazione del piano regolatore generale, sono state debitamente visualizzate e sulle stesse sono state formulate le deduzioni del progettista. Non risulta da parte del Consiglio Comunale l'espressione, ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 65/81, sulle suddette osservazioni e opposizioni, in quanto il Piano è stato adottato dal Commissario ad acta;
In ordine agli adempimenti di cui all'art. 8 del Disciplinare d'incarico, la proposta di Deliberazione per il Commissario ad acta n. 4 del 12/07/2007, a firma del Responsabile dell'Area Tecnica, allegata alla Delibera commissariale n. 33/2007, riporta che le condizioni di cui alla dichiarazione del 24/03/1997, dei progettisti con la quale hanno accertato, con apposito verbale unitamente all'Ufficio Tecnico comunale, lo stato di consistenza delle aree da destinare ad attrezzature, servizi pubblici e viabilità ai fini della verifica della loro compatibilità con le previsioni del P.R.G., rimangono le stesse;
Il parere D.R.U. n. 20 de l20/11/2000, ha evidenziato che il Comune di Reitano ha approvato, con Delibera *Consiliare n. 39 del 3/08/2000, il piano PRUSST per il quale vengono previsti interventi in contrasto con la* pianificazione formalizzata dal progetto di P.R.G., ritenendo che la suddetta incongruenza doveva essere risolta dall'Amministrazione Comunale. Con l'adozione di cui alla deliberazione Commissariale n. 33/2007, del P.R.G. rielaborato, sembrerebbe che il Comune non abbia preso in considerazione tale incongruenza. A riguardo si evidenzia, che l'esame di cui al presente parere, riguarda esclusivamente le previsioni contenute negli elaborati che costituiscono il P.R.G. adottato dalla suddetta Delibera commissariale n. 33/07, in quanto le uniche a rientrare nel procedimento amministrativo di approvazione dello strumento urbanistico generale;
In ordine alle previsioni oggetto di rielaborazione, si descrive di seguito in sintesi, quanto desumibile dalla relazione integrativa e dagli elaborati grafici relativi, esprimendo nel contempo, le rispettive valutazioni di questo Servizio, tenendo conto delle prescrizioni contenute nel voto C.R.U. n. 398/01:

- Sono state eliminate le retinature non corrispondenti a specifiche destinazioni e sono stati corretti gli errori di rappresentazione;
- <u>Zona A centro storico:</u> la relativa perimetrazione è stata rielaborata come prescritta dall'ARTA e sono state rielaborate le norme di attuazione contenendo le prescrizioni di carattere paesaggistico ed ambientale. Tuttavia, poiché non inserita come prescritto nella proposta del Gruppo XXX, deve essere specificata nelle N.T.A. la prescrizione che la ristrutturazione edilizia quale descritta alla lettera d) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78, non sia ammissibile se non nell'ambito di un Piano Particolareggiato;
- <u>Zona B di completamento:</u> Sono state rielaborate tenendo conto degli stralci e modiche prescritte dall' ARTA ad eccezione delle aree ad est di "Villa Margi" e contigue alla zona "BR0" oggi "ET3", che sono state mantenute nonostante, la proposta di questa D.R.U. prevedesse nuove previsioni urbanistiche, non essendo verificati i requisiti dettati dall'art. 2 del D.M. 2/04/68. E' da rilevare che con la rielaborazione del Piano è stato prodotto apposito elaborato di: "verifica parametri zone B Villa Margi – punto 5.6.2.1. D.R.U.", con il quale tuttavia, si è tenuto conto del solo requisito relativo alla superficie coperta (superiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona) e non anche a quello relativo alla densità territoriale (1,5 mc/mq), come richiesto dal citato D.M. 2/04/68. Ciò tra l'altro, in assenza del preventivo *"accertamento della legittimità degli edifici esistenti"* occorrente a detta verifica (si richiama al riguardo la sentenza del TAR Palermo n.2922 del 22/12/2004, confermata dal C.G.A. con decisione n. 695 del 21/11/06). Per quanto precede non può che confermarsi quanto già espresso con il provvedimento di restituzione del PRG per rielaborazione parziale; pertanto, dette zone non potranno che essere classificate come "zone E" di verde agricolo.

Inoltre, all'interno dell'area destinata a "BRO" ad ovest del centro di Villa Margi (soggetta alla rielaborazione per *essere destinata ad altra zona, destinata oggi zona "ETR"), è stata individuata una piccola porzione di area* destinata a zona B. Si rileva che alla suddetta porzione di area localizzata all'interno dei 150 metri dalla battigia del mare, è stata assegnata una destinazione non coerente con quanto richiesto dal D.R.U.; inoltre, la relativa enucleazione è ottenuta da una perimetrazione che appare incomprensibile in quanto interessa un singolo manufatto e non un insieme di edifici tali da formarne un ambito abitativo omogeneo. Infine non è stata verificata la compatibilità dell'area alle condizioni geomorfologiche del territorio interessato, mancando il parere dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.13 della L. n. 64/74; verifica necessaria poiché il parere del citato Ufficio del G.C. è riferito al Piano originariamente adottato, nel quale l'area in questione prevedeva una zona con indice edificatorio minore di quella contenuta nella rielaborazione. Per quanto sopra esposto non viene condivisa la destinazione di detta zona B e nella relativa area gli interventi consentiti, fermo restando la legittimità dei manufatti esistenti, sono quelli di cui all'art.20 lett. a), b), c) e d) della L.R.n.71/78.

- <u>Zona BR0 di riqualificazione ambientale:</u> Sono state ridimensionate e limitate all'area della vecchia fornace. Le restanti aree ad eccezione di una piccola porzione ridestinata a zona B di cui si è già fatto cenno superiormente, sono state destinate a zona ET3 attrezzature miste turistico-ricettive. Queste

ultime ricadono all'interno dei 150 metri dalla battigia del mare, con potenzialità edificatorie che contrastano con il disposto dell'art.15 della L.R. n. 78/76. Pertanto si ritiene che la disciplina di queste aree unitamente a quelle relative alla zona B non condivisa al paragrafo superiore, debba limitarsi a quella consentita dal citato art.15;

- Zona C1, C2 e CS: Sono state ridimensionate secondo le indicazioni del voto n. 398/01 e le aree sottratte a tale destinazione classificate a verde agricolo. Pertanto vengono condivise le suddette modifiche;
- Zona D: Le norme sono state ridefinite secondo le indicazioni del voto n. 398/01 e conseguentemente vengono condivise; Tuttavia si è rilevato che la zona D individuata nella tavola D.3.1. risulta interessare un'area che solo in parte coincide con la precedente e pertanto per la porzione di area a zona D non coincidente si ritiene debba essere soggetta a stralcio tenuto conto anche della mancanza di verifica delle condizioni geomorfologiche del territorio interessato da parte dell'Ufficio del Genio Civile non essendo stato acquisito sulla rielaborazione parziale in esame, il relativo parere ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74. La relativa area stralciata dovrà essere classificata zona E di verde agricolo. Inoltre la tavola D.3.2. A scala 1:2.000 risulta ricoprire un territorio più ampio della precedente tavola e nella quale è visualizzata un'area di zona D non prevista dal Piano originario. Considerato che sulla rielaborazione del Piano non è stato acquisito il parere ex art. 13 L. 64/74 del Genio Civile, si ritiene che la porzione in ampliamento a quella precedente debba allo stato essere disattesa e l'attribuzione per essa quella della destinazione originaria;
- Zona E: Sono state incrementate in dipendenza delle mutate destinazioni. Sono state riviste le N.T.A. Per la salvaguardia di edifici esistenti di pregio con valore monumentale e paesaggistico-ambientale. Si condividono le superiori modifiche. Mentre sembra non siano stati introdotti negli elaborati di Piano, mediante apposito retino, le aree con vincolo colturale. Se ne prescrive l'adeguamento di quanto era stato indicato dalle determinazioni del D.R.U.;
- Zone per le attrezzature di carattere generale: Anche per esse sono state seguite le indicazioni del voto n. 398/01 e conseguentemente vengono condivise. In ordine all'impianto di depurazione si prende atto della riduzione della fascia di rispetto fermo restando la conformità alla normativa vigente in materia; Mentre per quanto riguarda la soppressione dell'area per attrezzature sportive posta a sud del centro abitato, poiché ricadente in area di rispetto cimiteriale, si prescrive che il suddetto vincolo venga visualizzato nelle tavole di Piano;
- Viabilità: Si condividono le modifiche apportate discendenti dalle indicazioni del voto n. 398/01. Tuttavia si rileva che per la previsione di circonvallazione al centro urbano di Reitano raccordando due punti della S.S. 117 con funzione di by-pass, rappresentata a scala 1.10.000 non è stato, così come chiesto con il citato voto, effettuato l'approfondimento a scala 1:2.000 e pertanto deve ritenersi stralciata, fermo restando che in presenza di eventuale progetto si potrà procedere mediante adozione di specifica procedura variante;
- Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale L.R. n. 28/99: è stato predisposto uno specifico elaborato che definisce mediante alcune norme, i criteri di programmazione commerciale discendenti dalla L.R. n. 28/99 e dal D.P.R.S. 11/07/2000. Sono consentiti esercizi di vicinato all'interno delle zone omogenee residenziali e nelle zone D e Commerciali in queste ultime possono insediarsi anche centri commerciali. Si prende atto dell'avvenuto adeguamento, tuttavia le norme dovranno contenere le prescrizioni relative alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000.
- Prescrizioni Esecutive: Relativamente al Piano Particolareggiato zona C1 Reitano Centro, lo stesso non viene preso in considerazione poiché è stata soppressa nella redazione della rielaborazione del P.R.G. la relativa Zona Omogenea. In ordine al Piano Particolareggiato della zona C1 località Villa Margi, si è rilevato che non è stato rielaborato, come prescritto, al fine di rendere coerenti le volumetrie di progetto con i relativi indici. Pertanto il suddetto Piano Particolareggiato viene disatteso.
- Norme Tecniche di Attuazione: Si prende atto delle modifiche, tuttavia nel rilevare alcune incongruenze ed errori, sostanzialmente di dattiloscrittura, si prescrive la puntuale verifica e correzione degli stessi;
- Regolamento Edilizio: Non risulta adeguato a quanto prescritto con il voto n. 398/01, pertanto se ne prescrive l'adeguamento a quanto rilevato nonchè alla vigente normativa in materia di Enti locali al fine di conformarsi a quanto scaturisce dalle vigenti disposizioni di legge che hanno sancito, il principio generale secondo il quale viene evidenziata la distinzione tra le funzioni di indirizzo politico/amministrativo, proprie degli organi politici e di governo, e di quelle di gestione tecnico/amministrativa propria dei dirigenti, puntualizzato dal Consiglio di Stato con proprio parere n.492/03 e n.2447/03, occorre che detta modifica venga inserita eliminando la figura politica all'interno della C.E.C.. In ordine alla durata in carica dei commissari di nomina, occorrerà che l'art.11 venga adeguato a quanto prescritto dall'art.7 della L.r.71/78;
- Osservazioni ed Opposizioni: Riguardo alle osservazioni/opposizioni presentate avverso alla rielaborazione parziale del P.R.G., numerate in base all'elenco predisposto dal Comune e visualizzate in appositi elaborati si propongono le valutazioni di questo Servizio, contenute nella allegata scheda di dettaglio allegata al presente parere.

Per tutto quanto sopra precede

questa Unità Operativa è del parere che il P.R.G. del Comune di Reitano con annesso Regolamento edilizio adottato con **deliberazione consiliare n. 49 del 28/10/1998** e successivamente adottato con **Deliberazione del Commissario ad acta n. 33 del 13/07/2007,** a seguito di rielaborazione parziale dello stesso, prescritta dal voto CRU n. 398 del 22/03/2001 in conformità alla proposta del Gruppo XXX della D.R.U. n. 20 del 20/11/2000, sia da ritenere meritevole di approvazione con le prescrizioni e le modifiche di cui ai considerata del voto C.R.U. n. 398 del 22/03/2001, della proposta del Gruppo XXX della D.R.U. n. 20 del 20/11/2000 e del presente parere.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n.102 del 26/11/2008 , che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

VALUTATA l'impostazione complessiva del P.R.G. in esame, in relazione agli aspetti contenuti nella proposta dell'Ufficio, come pure quelli rappresentati dall'Amministrazione Comunale in sede di audizione e emersi dall'esame degli elaborato e atti integrativi prodotti dalla medesima Amministrazione, il Consiglio ritiene di condividere la proposta dell'Ufficio, che è parte integrante del presente voto, con l'introduzione delle prescrizioni che di seguito si riportano:

- **Zona A centro storico**

In parziale diverso avviso dell'Ufficio l'art.23 delle N. di A. che riguarda le zone A del centro storico, lo stesso potrà essere integrato prevedendo la possibilità d'intervento ex art.20 lett.d) (ristrutturazione edilizia) previa accertata documentazione tecnica laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere del medesimo articolo, ma sempre con l'esclusione della totale demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

In relazione a quanto evidenziato dall'amministrazione comunale in sede di audizione, si rappresenta che fermo restando la perimetrazione, così come proposta con l'atto di adozione della rielaborazione parziale, l'Ente Locale può anche procedere, oltre che a mezzo di Piano Particolareggiato, anche a mezzo della variante generale avente come campo di applicazione la zona A i cui contenuti sono illustrati dalla Circolare di questo Assessorato n.3\2000 prot.n.4159 dell'11.7.2000.

- **Zona B di Villa Margi**

ad ulteriore chiarimento di quanto espresso dall'Ufficio con il parere in premessa citato, si specifica che parte delle zone "B" dell'abitato di Villa Margi, erano già state ritenute condivisibili con il precedente provvedimento di restituzione per rielaborazione parziale, emesso da questo Assessorato, a seguito dell'esame del PRG adottato con d.c.c.n.49 del 28/10/1998. Per tali zone pertanto non era richiesta la verifica dei parametri di legge. Tuttavia prendendo atto dell'elaborato prodotto a seguito dell'audizione dell'amministrazione con il quale viene condotta la verifica della sussistenza dei requisiti di legge nell'ambito delle zone "B" di Villa Margi, si ritiene di poter condividere la perimetrazione proposta, ad eccezione dell'ambito ubicato in prossimità del torrente, come identificato nella planimetria allegata a firma del progettista arch. Anzalone, per il quale non viene condotta la verifica e che pertanto deve essere classificato zona agricola.

Prescrizioni Esecutive

In assenza di una valutazione positiva su quelle proposte al PRG in esame, dovrà comunque procedersi alla loro elaborazione ed adozione, secondo quanto previsto dal'art.2 della L.r.71/78, nei termini dell'art.102 della L.R.4/2003.

- **Aspetti geologici**

L'edificabilità dei settori ricadenti in pendio dovrà essere subordinata alla valutazione delle condizioni di stabilità delle relative aree, per cui dovranno essere eseguite le opportune verifiche di stabilità sia in condizioni naturali che in rapporto alle previsioni di piano, tenendo conto anche delle componenti geodinamiche così come anche richiesto dal punto H del DM 11.3.88.

Tali valutazioni e/o verifiche dovranno essere comunque sottoposte all'approvazione dell'Ufficio del Genio Civile competente.

Detto studio di verifica dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione edilizia quali sbancamenti e significative opere di reinterro che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione degli edifici.

Nelle aree non servite da pubblica fognatura lo studio di fattibilità geologica dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dettate con l'allegato 5 della delibera C.I.T.A.I. (comitato interministeriale tutela acque dall'inquinamento) 4 febbraio 1977 e SS. MM. ed II. ;

zone di rispetto per uso idrico – nelle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi e sorgenti, le cui acque vengono destinate a consumo umano, ai sensi dell'art.6 del DPR 236/88 modificato dall'art.21 del D.gls.11/maggio/1999, si prescrive l'introduzione del divieto di esercizio delle attività individuate nel predetto art. 6 del DPR 236/88 e dell'art. 94 del D.lgs.152/2006 e le relative destinazioni saranno soggette alla disciplina di cui al citato art.94 del D.lgs.152/2006.

Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico - nel rilevare che il Comune di REITANO risulta tra quelli che ricade all'interno dell'UNITA' FISIOGRAFICA N.19 - CEFALU' - CAPO D'ORLANDO, così come individuata dal D.A. 04/luglio/2000 e SS.MM.ed II., e come tale soggetto alle specifiche prescrizioni dettate con il decreto approvato con DPRS n.169 del 13/04/2006 e relativo al - Piano stralcio di bacino per l'assetto

idrogeologico dell'unita' fisiografica n.19 - Cefalu'-Capo d'Orlando -;
si dovrà procedere alla visualizzazione, sugli elaborati del piano regolatore, delle aree critiche che, individuate nello stesso, dovranno essere sottoposte alle prescrizioni discendenti dal medesimo decreto.
Le osservazioni sono decise in conformità al parere reso sulle medesime dall'Ufficio, ad esclusione delle nn.19 - DITTA :BRUNO Cono (Ampliamento della Zona D (Riproposizione osservazione n. 10 del parere D.R.U. N. 20/2000)) -20 DITTA :NIGRONE Arcangelo (Ampliamento della zona D) – 21 DITTA : GALATI Lucio (Attribuzione di zona D) -25 DITTA : ZAFFIRO Mario (Attribuzione di zona D), che riguardano l'ampliamento o l'individuazione delle aree di pertinenza di attività produttive esistenti, non valutate dall'Ufficio in assenza di un nuovo parere reso sugli elaborati aggiornati, del Genio Civile, ex art.13 della L.64/74, in quanto non prescritto dall'Assessorato, per la successiva fase di rielaborazione parziale, per le quali si ritiene possa procedersi al loro accoglimento, in relazione alla particolare tipologia ed alla loro preesistenza al PRG in esame fatte salve le successive valutazioni che il medesimo Ufficio del Genio Civile, dovrà comunque effettuare in assenza del parere ex art.13 della L.64/74, in relazione agli eventuali e successivi interventi edilizi.
Per quanto sopra il Consiglio esprime

PARERE

Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di REITANO con annesso Regolamento Edilizio ad esclusione delle prescrizioni esecutive non condivise, adottati con la deliberazione del consiglio comunale n.49 del 28/10/1998 e la successiva, per le zone stralciate, del Commissario a Acta n.33 del 13/07/2007, in conformità al parere dell'Ufficio n. 36 del 24/09/2008, salvo quanto considerato nel *presente voto.*>>;

VISTA la propria nota prot. n. 92456 del 11/12/2008 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 Reitano di adottare le controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al, condiviso, voto n. 102 del 26/11/2008 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;

RILEVATO che il Comune di Reitano entro il termine previsto dall' art. 4, comma 6°, della L.R. 71/78, non ha formulato le previste controdeduzioni alle determinazioni assessoriali;

RITENUTO pertanto, di dovere procedere, ai sensi dell' 8° comma dell' art. 4 della L.R. n. 71/78, all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento secondo quanto espresso dal Consiglio Regionale dell' Urbanistica con il voto 102 del 26/11/2008 e, per le parti in esso condivise, contenuto nella proposta dell'U.Op. 4.1/DRU n. 36 del 24/09/2008 ;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

D E C R E T A

ART.1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità ai Voti del Consiglio Regionale dell' Urbanistica n. 398 del 22/03/2001 e n. 102 del 26/11/2008 nonché alle prescrizioni contenute nelle note dell'Ufficio del Genio Civile di Messina in premessa richiamate, è approvato il Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio del Comune di Reitano, adottato con la deliberazione del Consiglio comunale n.49 del 28/10/1998, nonché - in seguito alla rielaborazione parziale effettuata - adottato con delibera del Commissario ad Acta n.33 del 13/07/2007.

ART.2) Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso lo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nel pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n. 398 del 22/03/2001 e n. 102 del 26/11/2008;

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. 20 del 20/11/2000 resa dal Gruppo XXX/D.R.U. ;
2. Parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 398 del 22/03/2001 ;
3. Proposta di parere n. 36 del 24/09/2008 resa dall'U.O. 4.1/D.R.U. ,con relativa tabella allegata:
   3a) Scheda di valutazioni sulle osservazioni ed opposizioni;
4. Parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 102 del 26/11/2008;
5. Delibera di C.C. n. 49 del 28/10/1998;
6. Delibera del Commissario ad Acta n. 33 del 13/07/2007;

ELABORATI

7. A1.1 Relazione Generale di Piano;
8. A.1.2 Allegati alla relazione generale di piano;
9. A.1.3 Elenco Beni comunali;
10. B.1.1 Schema regionale – sistema delle infrastrutture regionali;
11. B.1.2 Schema regionale – Piano urbanistico comprensoriale n. 9;
12. B.1.3 Schema regionale – Piano di sviluppo agricolo;
13. B.1.4 Schema regionale – distretto scolastico;
14. B.1.5 Schema regionale – Azienda sanitaria locale n. 5;
15. B.1.6 Comprensorio commerciale;
16. B.1.7 Comprensorio turistico Casmez;
17. C.1.1 Analisi dello stato di fatto – tipologia delle coperture;

18. C.1.2 Analisi dello stato di fatto – Tipologia delle coperture Villa Margi;
19. C.2.1 Analisi dello stato di fatto – Consistenza centro urbano di Reitano;
20. C.2.2 Analisi dello stato di fatto – Consistenza Villa Margi;
21. C.3.1 *Analisi dello stato di fatto – conservazione centro urbano di Reitano;*
22. C.3.2 Analisi dello stato di fatto – Conservazione – Villa Margi;
23. C.4.1 Analisi dello stato di fatto – Tecniche costruttive – Centro urbano Reitano;
24. C.4.2 Analisi dello stato di fatto – Tecniche costruttive – Villa Margi;
25. C.5.1 Analisi dello stato di fatto – Tipologia delle pavimentazioni stradali – C.U. di Reitano;
26. C.5.2 Analisi dello stato di fatto – Tipologia delle pavimentazioni stradali – Villa Margi;
27. C.6.1 Analisi dello stato di fatto – Attrezzature ed impianti pubblici esistenti, Uffici, Industrie esistenti, immobili soggetti a tutela – Centro urbano di Reitano;
28. C.6.2 Analisi dello stato di fatto - Attrezzature ed impianti pubblici esistenti, Uffici, Industrie esistenti, immobili soggetti a tutela – Villa Margi;
29. C.7.1 Analisi del territorio – Infrastrutture dei trasporti ed a rete, servizi ed attrezzature d'interesse generale – stato di fatto ed immobili comunque sottoposti a vincolo – edifici d'interesse ambientale;
30. C.7.1bis *Analisi del territorio – Infrastrutture dei trasporti ed a rete, servizi ed attrezzature d'interesse* generale – stato di fatto ed immobili comunque sottoposti a vincolo – edifici d'interesse ambientale;
31. D.1.1 Destinazione d'uso del territorio;
32. D.1.1b Destinazione d'uso del territorio – elaborato integrativo studio agricolo forestale L.R. 16/96;
33. D.2.1 Destinazione d'uso del territorio – zonizzazione del centro urbano di Reitano;
34. D.3.1 Destinazione d'uso del territorio – zonizzazione Villa margi;
35. D.3.2 Destinazione d'uso del territorio – zonizzazione Villa Margi;
36. E Norme tecniche di attuazione;
37. E1 Norme tecniche di attuazione per le zone "C";
38. F Regolamento Edilizio comunale;

Relazione geologica presentata in data 22/12/1994 ed integrata il 12/12/1996 costituita dai seguenti elaborati:

39. Studio geologico tecnico al P.R.G.;
40. Carta della suscettività del territorio tav. 1
41. Carta della suscettività del territorio tav. 2
42. Carta della suscettività del territorio tav. 3;
43. Carta idrogeologica;
44. Integrazione alla relazione geologica del P.R.G. del 6/12/1995 e del 30/06/1998;
45. Chiarimenti relativi alla redazione generale del P.R.G.;

Studio agricolo forestale, presentato in data 02/12/1994 ed integrato in data 24/11/1997 ed in data 16/02/1998, composto dai seguenti elaborati:

46. Relazione;
47. Tav. 1 Elaborato cartografico – unità di paesaggio;
48. Tav. 2 Carta morfologica;
49. Tav. 3 Carta delle aree d'espansione interessati da coltivazioni agricolo forestale;
50. Tav. 4 Carta della vegetazione;
51. Tav. 4bis Carta della vegetazione;
52. Tav. 5 Infrastrutture;
53. Relazione integrativa redatta ai sensi della L.R. 16/96 art. 4;
54. Relazione tecnica illustrativa integrazione L.R. 16/96 art. 4;

Prescrizioni esecutive in zona C1 Reitano centro e zona C1 Villa Margi, costituite dai seguenti elaborati:

55. Tav. 1 Stralcio P.R.G. - Villa Margi;
56. Tav. 2 Stralcio catastale – Villa Margi;
57. Tav. 2a Planimetria – Villa Margi;
58. Tav. 3 Planimetria generale di piano – Villa Margi;
59. Tav. 3a Planimetria con indicazione delle opere di arginatura e protezione area – Villa Margi;
60. Tav. 4 Schema planivolumetrico – Villa Margi;
61. Tav. 5 Planimetria profili altimetrici – Villa Margi;
62. Tav. 6 Profili altimetrici – Villa Margi;

63. Tav. 7 Sedi viarie – Villa Margi;
64. Tav. 8 Servizi a rete – Villa Margi;
65. Tav. 9 Servizi a rete – Villa Margi;
66. Tav. 1 Stralcio P.R.G. - Reitano Centro;
67. Tav. 2 Stralcio catastale – Reitano Centro;
68. Tav. 2a Planimetria – Reitano Centro;
69. Tav. 2b Planimetria – Reitano Centro;
70. Tav. 3 Planimetria generale di piano – Reitano Centro;
71. Tav. 4 Schema planivolumetrico – Reitano Centro;
72. Tav. 5 Planimetria profili altimetrici – Reitano Centro;
73. Tav. 6a Profili altimetrici 1.1 – Reitano Centro;
74. Tav. 6b Profili altimetrici 2.2 – Reitano Centro;
75. Tav. 6c Profili altimetrici 3.3 – Reitano Centro;
76. Tav. 7 Opere di Rifinitura – Reitano Centro;
77. Tav. 8 Rete idrica e fognante – Reitano Centro;
78. Tav. 9 Rete elettrica, telefonica e pubblica illuminazione – Reitano Centro;
79. Tav. 10 Relazione tecnica generale – Reitano Centro e Villa Margi;
80. Tav. 11 Norme tecniche di attuazione – Reitano Centro e Villa Margi;
81. Tav. 12 Costi delle opere di urbanizzazione Reitano Centro e Villa Margi;
82. Addendum alla relazione tecnica illustrativa;
83. Addendum alle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato.

Elaborati progettuali rielaborati in conformità al voto C.R.U. n. 398/2001:

84. Relazione integrativa;
85. Tav. E Norme tecniche di attuazione;
86. Tav. E1 Norme tecniche di attuazione Zone C;
87. Tav. E2 Add. Norme Tecniche Attuazione Commercio;
88. Tav. F Verifiche parametri zona B;
89. Regolamento edilizio;
90. Tav. D.1.1.;
91. Tav. D.2.1.;
92. Tav. D.3.1.;
93. Tav. D.3.2.;

Studio geologico integrativo, integrato secondo le prescrizioni del voto C.R.U. n. 398/2001:

94. Relazione Geologica integrativa;
95. Carta geologica scala 1:10.000;
96. Carta geologica scala 1:2.000 F.1;
97. Carta geologica scala 1:2.000 F.2;
98. Carta geologica scala 1:2.000 F.3;
99. Carta geologica scala 1:2.000 F.4;
100. Carta geomorfologica scala 1:10.000;
101. Carta geomorfologica scala 1:2.000 F.1;
102. Carta geomorfologica scala 1:2.000 F.2;
103. Carta geomorfologica scala 1:2.000 F.3;
104. Carta geomorfologica scala 1:2.000 F.4;
105. Carta idrogeologica scala 1:10.000;
106. Carta litotecnica scala 1.2.000 F.1;
107. Carta litotecnica scala 1.2.000 F.2;
108. Carta litotecnica scala 1.2.000 F.3;
109. Carta litotecnica scala 1.2.000 F.4;

110. Carta delle pericolosità geologiche scala 1:2.000 ;
111. Carta delle pericolosità geologiche scala 1:2.000 F.1;
112. Carta delle pericolosità geologiche scala 1:2.000 F.2;
113. Carta delle pericolosità geologiche scala 1:2.000 F.3;
114. Carta delle pericolosità geologiche scala 1:2.000 F.4;
115. Carta delle zone a maggior pericolosità sismica scala 1:2.000 F.1;
116. Carta delle zone a maggior pericolosità sismica scala 1:2.000 F.2;
117. Carta delle zone a maggior pericolosità sismica scala 1:2.000 F.3;
118. Carta delle zone a maggior pericolosità sismica scala 1:2.000 F.4.

ART.4) Il Comune di Reitano dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento e dovrà curare che in breve tempo vengano apportate dal Progettista le modifiche e le correzioni agli elaborati di Piano che discendono dal presente decreto, affinché per gli Uffici e per l'utenza risulti un testo definitivo e completo.

ART.5) Lo strumento urbanistico approvato dovrà essere depositato, unitamente ai relativi allegati, a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.

ART.6) Ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, il presente decreto, unitamente agli allegati alla proposta dell'U.O.4.1/D.R.U. sopracitata ed indicati ai punti 1a) e 1 b) del precedente art. 3 e con esclusione della restante documentazione, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 11-02-09

IL DIRIGENTE GENERALE
(Arch. Giuseppe Libassi)

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

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