D. D. G. n. 826

REPUBBLICA ITALIANA

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

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTI i DD.II. 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;
VISTA la L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO l'art. 68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;
VISTO l'art. 5 della L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;
VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
VISTO l'art. 59 della L.R. n. 6 del 14 maggio 2009, come modificato dall'art. 13 della L.R. n. 13 del 29/12/2009, 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. 4067 del 12/06/2008, pervenuto in data 12/06/2008 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in pari data al n. 47132, con il quale il Comune di Roccamena 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. 9162 del 09/12/2008, pervenuto in data 12/12/2008 ed assunto al protocollo di questo Assessorato il 14/01/2009 al n. 2734, con il quale il Comune di Roccamena ha trasmesso la documentazione richiesta con la nota assessoriale prot. n. 74365 del 01/10/2008;
VISTA la delibera della Commissione Straordinaria n. 9 del 27/03/2008 con la quale è stato adottato il Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio del Comune Di Roccamena;
VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n. 9 del 27/03/2008;
VISTA la certificazione datata 11/06/2008, a firma del Segretario Generale del Comune di Roccamena in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano, nonché attestante l'acquisizione di n. 19 osservazioni e/o opposizioni, entro i termini di legge;
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 quattro osservazioni pervenute a questo Assessorato;
VISTA la delibera della Commissione Straordinaria n. 17 del 04/06/2008 avente ad oggetto: "Approvazione controdeduzioni alle osservazioni e opposizioni presentate al nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roccamena adottato con delibera della Commissione Straordinaria n. 9 del 27/03/2008";
VISTA la nota prot. n. 3719 del 26/03/2008, con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, ha espresso, con prescrizioni, il parere in merito al Piano in argomento;
VISTO il foglio prot. n. 1578 del 10/03/2010, pervenuto in data 10/03/2010 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in pari data al n. 17759, con il quale il Comune di Roccamena ha trasmesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, gli atti relativi alla variante normativa al P. di F. approvato con D.A. n. 33 del 26/02/1979 e al P.R.G. adottato con delibera della Commissione Straordinaria n. 9 del 27/03/2008;
VISTA la delibera Consiliare n. 21 del 18/06/2009 avente ad oggetto: " Variante normativa al P.d.F. approvato con D.A.n. 33 del 26 febbraio 1979 e del P.R.G. adottato dalla Commissione Straordinaria con deliberazione n. 9 del 27 marzo 2008. Approvazione.";
VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera della Consiliare n. 21 del 18/06/2009;
VISTA la certificazione datata 09/03/2010, a firma del Segretario Generale del Comune di Roccamena in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione della variante in argomento, nonché attestante la mancata presentazione di osservazioni e/o opposizioni;
VISTA la nota prot. n. 14 del 14/04/2009 con la quale l'U.O. 3.2/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 03 del 08/04/2009, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...
G - LO STUDIO AGRICOLO FORESTALE
(L.R. 71/78, art. 2; L.R. 15/91, art.2 comma 3° e art. 3 comma 11°; L.R. 16/96; L.R. 13/99; D.P. 28/06/2000).
In applicazione dell'art. 3 della L.R. 15/91, che interviene sulla gestione e conservazione del territorio, il Commissario Straordinario presso il Comune di Roccamena, con determinazione n°31 affida al Dott.

Agronomo Dr.ssa Maria Salerno, l'incarico per aggiornare lo Studio Agricolo Forestale, necessario per la redazione del P.R.G., ai sensi della l.r. 13/99 – DPRS 28/06/2000 – l.r. 06/2001.
A) L'Agronomo nella prima parte della relazione illustrativa dello studio agricolo forestale, analizza le risorse agricolo-forestali-territoriali, da due visuali, quali:
-analisi del settore primario (agricolo-forestale), relativamente ai problemi di pianificazione del territorio comunale con riferimento alla normativa vigente;
-individuazione dei fenomeni di abbandono e di sotto utilizzazione delle risorse agricolo-forestali, caratterizzanti il territorio comunale, al fine di valutare le problematiche tecnico-economiche connesse, per poter formulare indirizzi di recupero e di sviluppo produttivo.
Infatti, è attraverso una visione unitaria della problematica con quella ambientale e delle correlazioni che si arriva ad una corretta pianificazione.
B) Nella seconda parte della relazione illustrativa l'Agronomo affronta ampiamente gli aspetti relativi al sistema Antropico ed alle Unità di Paesaggio, ed infine individua le aree di possibile espansione.
Tralasciando gli aspetti legati alla storicità ed alla strutturazione che nel tempo ha vissuto il territorio di Roccamena, si vuole invece affrontare, anche se sinteticamente, l'aspetto relativo alle possibili aree di espansione, che il predetto studio individua.
Queste aree sono state riscontrate in numerosi tratti del territorio, ma principalmente ad EST del centro urbano e nelle C.de Sticca, Galardo, Stasata del Bosco, Spina, Casalotto e Pomo di Vegna a SUD del territorio.
Alcune di queste aree sono state individuate in quanto non presentano caratteristiche di pregio agricolo-forestale, e non possono essere recuperate a tale uso, poiché risentono della notevole pressione esercitata dal cambio di destinazione d'uso di aree limitrofe e della competitività di domanda di suolo per usi extra agricoli che ha determinato e continua a determinare l'abbandono di talune colture non possedendo potenzialità di pregio e/o non possedendo una minima unità aziendale produttiva.
Quindi queste aree sono state estrapolate ed identificate come aree di *"possibile espansione"*. A loro interno si sono ricercati eventuali altri limiti e valenze di carattere ambientale e paesaggistico.
Seguendo tale criterio, sono state eliminate alcune aree che ricadano entro i limiti di rispetto della fascia forestale o che presentano caratteristiche in parte di naturalità.
In una seconda sede sono stati verificati i vincoli gravanti sull'area e le relative fasce di rispetto:

- Galasso;
- archeologico;
- forestale,

ed in fine sono state evidenziate le zone urbanizzate distinte in :

- le zone densamente urbanizzate;
- le zone non ancora urbanizzate ma già inserite come zone d'espansione nel precedente programma di fabbricazione;
- la zona urbana.

Seguendo i suddetti criteri, sono state individuate le seguenti aree contrassegnate con delle lettere da A fino a G, nell'allegate tavola n° 10 dei boschi e delle possibili aree d'espansione.
Dette aree sono state evidenziate con retinatura e, complessivamente, sono stati estrapolati circa 487,84 Ha di terreno come aree di possibile espansione al netto delle zone edificate.
La relazione, per le aree contrassegnate dalla lettera da A fino alla lettera G, ricadenti come prima detto ad EST del centro urbano e nelle C.de Sticca, Galardo, Stasata del Bosco, Spina, Casalotto e Pomo di Vegna a SUD del territorio, ne fa una puntuale descrizione, a cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti.
C) Nella terza parte della relazione illustrativa l'Agronomo fornisce all'Amministrazione Comunale di Roccamena spunti di riflessione, indicazioni ed orientamenti, per una politica agricola comunitaria e regionale.
Particolari indicazioni vengono rese dall'Agronomo ai redattori del Piano Regolatore Generale in ordine:

- alla salvaguardia dell'ambiente;
- all'attività agricolo-forestale;
- all'importanza che assume la programmazione nelle aree agricoli;
- agli usi multipli del territorio;
- alla particolare cura, sia nella progettualità che negli espropri, per la realizzazione delle viabilità che provocano lo smembramento delle aziende agricole;
- recupero delle abitazioni rurali.

Gli elaborati dello studio agricolo forestale, conformi alle disposizioni dettate dalle leggi in vigore, sono stati redatti mirando a realizzare un giusto equilibrio tra esigenze produttive ed ecologiche.
Lo studio agricolo forestale risulta verificato da questa Unità Operativa 3.2 sotto il profilo di carattere amministrativo, gli elaborati redatti dall'Agronomo incaricato risultano conformi alle disposizioni dettate dalla legislazione vigente in materia. Appare tuttavia opportuno che, in sede consultiva il CRU, che annovera al suo interno esperti con competenze professionali specifiche, quali appunto l'Agronomo, possa valutare la possibilità di espletare una verifica sullo studio stesso, al fine di stabilire compiutamente le risultanze, rispetto alla natura agronomica e vegetazionale del territorio comunale di Roccamena.
LO STUDIO GEOLOGICO E GEOTECNICO
Il comune di Roccamena, nel procedere alla redazione del piano regolatore generale, ha affidato ai geologi Dott. Gualtiero Bellomo e Dott. Palma Pratini, l'incarico di redigere lo studio geologico del territorio comunale propedeutico alla redazione del P.R.G.
Lo studio geologico, geomorfologico, idrogeologico, delle suscettività e geologico – tecnico relativo alle aree interessate dal piano regolatore generale è stato redatto in conformità alla circolare ARTA n. 2222/95. Sullo stesso è stato rilasciato il previsto parere dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della

Legge n° 64/74.
A seguito della pubblicazione del PAI del Fiume Belice nel 2005, si è resa inoltre necessario la stesura della Carta delle Pericolosità Geologiche con l'inserimento delle aree a diversa Pericolosità Geologiche, individuate da tale strumento pianificatorio, e verificarne la compatibilità con le scelte del P.R.G.
Lo studio geologico è stato articolato in:

- Studio geologico di tutto il territorio comunale;
- Studio geomorfologico di tutto il territorio comunale;
- Studio idrogeologico di tutto il territorio comunale;
- Studio delle pericolosità geologiche di tutto il territorio comunale.

Il grado di pericolosità è stato valutato sulla base delle matrici riportate nella Circolare ARTA n .15419 del 07/03/2003.
Le tavole di piano (Tav. PT01 ter sc. 1:10.000, Tav AT02 sc. 1:10.000) non individuano le aree delle pericolosità geologiche evidenziate nell'allegato C scala 1:10.000 dello studio geologico, pertanto si ritiene opportuno e necessario che tutti i vincoli di natura geologica vengono riportati sulla tavola AT02 "Vincoli territoriali" del PRG, e ciò al fine dell'applicazione delle indicazioni contenute nello studio geologico, nonché delle prescrizioni dettate dal Genio civile con parere n° 3719 del 26/03/2008.
Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto che il Piano Regolatore possa essere esaminato, fatto salvo il parere espresso dal Consiglio Regionale dell'urbanistica, al cui interno sono presenti specifiche professionalità che potranno ulteriormente valutare lo studio geologico.

10 - BACINO IDROGRAFICO PRINCIPALE: FIUME BELICE

Generalità
Versante: Meridionale
Provincia: Agrigento, Palermo, Trapani
Compartimento idrografico: Palermo
Bacino idrografico principale: F. Belice
Recapito del corso d'acqua: Mare Mediterraneo
Superficie totale del bacino imbrifero (Kmq): 964
Affluenti: F. Belice destro, F. Belice sinistro, T. Senore
Serbatoi ricadenti nel bacino: Piana degli Albanesi, Garcia
Altitudine minima (m.s.m.): 0,00
Altitudine massima (m.s.m.): 1.613
Altitudine media (m.s.m.): 436
Lunghezza dell'asta principale (Km): 107 (compreso F. Belice sin.)
Utilizzazione prevalente del suolo: Seminativo 78%
Comuni ricadenti nel bacino: Montevago, Partanna, Piana degli Albanesi, Poggioreale, Salaparuta, Roccamena, S. Cristina Gela, S. Margherita Belice.

10a – SOTTOBACINO DEL FIUME BELICE DESTRO

Generalità

1. Versante: Meridionale
2. Provincia: Palermo, Trapani
3. Compartimento idrografico: Palermo
4. Bacino idrografico principale: F. Belice
5. Recapito del corso d'acqua: F. Belice
6. Superficie totale del bacino imbrifero (Kmq): 262,5
7. Affluenti: Fosso Fazio, Fosso della Patria, V.ne di Borragine, V.ne di Ravanusa
8. Serbatoi ricadenti nel bacino: Piana degli Albanesi
9. Altitudine minima (m.s.m.): 123
10. Altitudine massima (m.s.m.): 1.333
11. Altitudine media (m.s.m.): 446
12. Lunghezza dell'asta principale (Km): 55
13. Utilizzazione prevalente del suolo: Seminativo 93%
14. Comuni ricadenti nel bacino: Camporeale, Piana degli Albanesi, Poggioreale, Roccamena, S. Cristina Gela.

ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI

I vincoli esistenti sul territorio comunale di Roccamena, sono stati visualizzati dai professionisti incaricati, nelle apposite tavole di piano, nello studio Geologico e nello studio Agricolo Forestale..
Detti vincoli sono in parte visualizzati nella tavola AT.02 a scala 1:10.000 e sono:

Vincoli di tutela storico - ambientale

- Vincolo Archeologico – Decreto Ass.re Reg. BB.CC.AA. e P.I. Legge n° 1089/1939;
- Vincolo paesaggistico legge n° 1497 del 1939
- Aste fluviali e fascia di rispetto Aste fluviali – Legge 431/85
- Aree boscate e fascia di rispetto;
- Vincolo idrogeologico derivante dal R.D. 30/12/1923 n. 3267 e successive modifiche
- Sorgenti e Pozzi;
- Fascia di rispetto Cimiteriale – RD 27 luglio 1934 n° 1265;
- Area demaniale e fascia di rispetto area demaniale;
- Fasce di rispetto strada Statale D.M. 1404/68
- Fasce di rispetto strada Provinciale D.M. 1404/68

- Fascia di rispetto mt. 100, Impianto di Depurazione L.R. 27/86.

L'elaborato di progetto, nonché quello sui vincoli territoriali, come già detto non individua le aree caratterizzate da livelli di pericolosità e di rischio definite nello studio geologico di supporto alla pianificazione, pertanto, per una maggiore comprensione e per una facile lettura delle tavole di zonizzazione, si raccomanda di inserire tutti i vincoli e le relative fasce di rispetto nei suddetti elaborati di Piano.

EDILIZIA COMMERCIALE

La Programmazione Urbanistica Commerciale (L.R. 28/99) D.P.R.S. 11 LUGLIO 2000.

Il Piano risulterebbe adeguato alla Pianificazione Urbanistica Commerciale così come prescritta dalla medesima norma, in quanto dagli atti qui intervenuti (relazione illustrativa del progetto di piano – norme tecniche di attuazione), risulta che il progetto di piano affronta la soluzione del problema della razionale organizzazione della struttura produttiva esistente, attraverso l'individuazione delle aree già utilizzate o parzialmente utilizzate, per attività di tipo produttive, rispondente ai fabbisogni presenti e futuri.

E' stata privilegiata la fascia marginale, posta a Ovest del centro urbano, dove sono già presenti attività artigianali di piccola e media dimensione.

Il piano individua inoltre aree (zone D) per le attività produttive e commerciali ed un P.I.P., di iniziativa pubblica, che comunque costituisce P.E., ai sensi dell'art. 2 della l.r.71/78, per la determinazione dei fabbisogni produttivi del decennio.

Un altro elemento viene fornito dalle N.di A., in particolare dall'art. 32, il quale nel normare le zone "D1" con i relativi parametri edificatori, per la dotazione dei parcheggi per attività commerciale, prescrive che *gli stessi dovranno essere realizzati nella misura prescritta dalla l.r. 22/12/99, n.28 e dal DPRS 11 luglio 2000*.

STRUMENTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Il territorio comunale di Roccamena è in atto regolamentato da un Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio, approvato con D.A. n° 33 del 26/02/1979.

Il nuovo Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio è stato adottato dalla Commissione *Straordinaria, con i poteri del Consiglio Comunale, con deliberazione n° 9 del 27/03/2008.*

PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Al fine di impedire una crescita disordinata degli agglomerati urbani, assicurando che il processo di urbanizzazione avvenga in sintonia con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Progettista, constatata la non obbligatorietà alla redazione dei P.P.A., da parte del Comune di Roccamena, definisce il programma e le fasi di attuazione, con particolare riferimento alle priorità per i piani urbanistici esecutivi e le opere di interesse pubblico. Pertanto sono stati indicati all'Amministrazione le seguenti ipotesi di programmazione.

- Interventi di recupero edilizio e urbanistico;
- opere di bonifica idrogeologica e di forestazione;
- attuazione del PARF;
- interventi volti a dotare la struttura urbana delle attrezzature di interesse locale;
- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente nell'area urbana storica;
- esecuzione delle opere relative alla viabilità di collegamento;
- realizzazione attrezzature di interesse generale;
- interventi previsti dalle P.E., per la riqualificazione urbana.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Dai dati elaborati da questo Dipartimento a cura dell'U.O. 2.1 Statistiche territoriali, sulla dinamica del movimento anagrafico risulta che la popolazione residente a Roccamena al 1991 è pari a 2.122 unità con un decremento di 334 unità nel 2001, e con un continuo calo di 170 unità nel 2007.

Indicatore	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Popolazione totale	2092	2076	2098	2088	2082	2133	2121	2125	2112	2100	2122	2127	2103

Indicatore	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Popolazione totale	2080	2060	2011	1985	1955	1901	1860	1788	1735	1704	1669	1632	1620	1618

Il piano è stato dimensionato per una capacità insediativa di 2.500 ab. al 2020, il progettista prevede un incremento di 368 unità rispetto al dato del 1991 (2.132 ab.), valore calcolato prevedendo "... *il superamento di alcune carenze strutturali ed il miglioramento del sistema dei collegamenti nell'ambito del comprensorio e dell'area metropolitana di Palermo, possono innescare un processo di sviluppo che potrà conseguentemente consentire la crescita della funzione residenziale.*"

Ai fini della determinazione della quantità di alloggi da prevede nel PRG, il progettista dall'analisi del fabbisogno abitativo, distingue il fabbisogno abitativo pregresso ed esistente ed il fabbisogno futuro.

I fabbisogni pregressi potranno essere recuperati nella ricostruzione in sito e all'interno del piano di trasferimento, nonché nelle nuove aree di riqualificazione urbana.

Il patrimonio edilizio esistente risulta pari ha 1.019 abitazioni, cui vengono sottratte le n° 21 abitazioni di tipo stagionali, si avrà complessivamente 998 abitazioni con 3.840 stanze con una superficie di 72.294,00 mq. ed un volume edilizio di 650.000,000 mc..

Abitazioni occupate al censimento del 1991 risultano n° 793 con 2.989 stanze, con una popolazione residente

di 2.132 abitanti , indice di affollamento di 0,71 ab./ vano.
Abitazioni non occupate risultano n° 205, con una dotazione di 730 stanze.
Pertanto il patrimonio non utilizzato consente un insediamento di circa 518 abitanti (730 X 0.71), il volume è pari a mc. 170.000,000.
Fabbisogno pregresso relativo i soggetti che hanno fatto richiesta di trasferimento:

Famiglie	122
Abitanti (122 x 2.64)	322
Stanze	453

Fabbisogno pregresso relativo i soggetti che hanno fatto richiesta di ricostruzione dell'alloggio in sito o in area di loro proprietà:

Famiglie	100
Abitanti (100 x 2.64)	264
Stanze	372

Fabbisogno totale pregresso è di 586 (322+264) ab. da insediare, per un totale di stanze 825 (453+ 372).
Come precedentemente accennato, il progettista prevede un incremento della popolazione nel ventennio di 368 abitanti (2500- 2135), un parametro di 0,71 (indice di affollamento ab/vano), pertanto si avrà: 368 ab./0.71 = 518 stanze, pari a 140 abitazioni.
Nuovo volume residenziale occorrente è di:(586+368) 954 abitanti x 145 mc = 138.330,000

Tabella Riepilogativa

	Abitazioni	Abitanti	Volume
Fabbisogno pregresso	222	586	84.970,000
Fabbisogno futuro	140	368	53.360,000
Totale	362	954	138.330,000

Tabella previsioni di insediamenti

	Abitazioni	Abitanti	Volume
Piano di trasferimento	122	322	46.690,000
Ampliamento zona Trasferimento	12	32	4.640,000
Interventi di recupero	205	541	78.445,000
Completamento ZTO B	50	132	19.140,000
Totale di progetto	389	1.027	148.915,000

In conclusione, il progettista, con il recupero del patrimonio abitativo esistente non utilizzato collocato all'interno del centro storico, con l'attuazione del Piano di parziale trasferimento, e con il completamento delle ZTO "B", potrà soddisfare il fabbisogno di vani previsti per il prossimo ventennio.

Servizi ed Attrezzature - Verifica degli standard DM 1444/68 - Popolazione 2.500 ab. Al 2020

Attrezzature	Esistenti (mq.)	Progetto (mq.)	Totale (mq.)	Standard di progetto (mq./ab.)	DM 1444/68 (mq. /ab.)
Istruzione	11.502	00.00	11.502	(11.502:2500) 4,6	> 4
Interesse comune	8.027	3.954	11.981	(11.981: 2500) 4,79	> 1,3
Verde pubblico Verde gioco e sport Impianti sportivi	900	33.317	34.217	17.943+ 9.456 + 6.368 = 33.767 (34.217: 2500) 13,68	> 5
Parcheggi	00.00	14.057	14.057	(14.057: 2500) 5,6	> 1,7
Totale	20.429	51.328	71.757	28,7	> 12

Da una verifica dei dati desunti dalla relazione illustrativa di progetto (da pag 38 a pag. 41) ed inseriti nella superiore tabella riassuntiva (servizi ed attrezzature), ed i dati totali da assumere per la verifica degli standard di legge che lo stesso progettista fornisce a pag 41, risultano tra loro incongruenti, in particolare:

- zone per attrezzature di interesse comuni, totale superfici impegnate mq. 11.891 (pag. 39). contro mq 25.054 dato totale verifica degli standard (pag. 41); bisogna inoltre precisare che la somma aritmetica delle aree impegnate esistenti con quelli di progetto è di mq. 11.981 e non 11.891 mq..
- aree a verde pubblico: la somma aritmetica delle aree impegnate (17.943 + 9.456 + 6.368) risulta mq. 33.767 diversa dalla somma aritmetica delle attrezzature esistenti più quelli di progetto che è pari a mq. 34.217.
- zone destinate a parcheggi pubblici, totale superfici impegnate mq 14.057 (pag. 41) contro mq. 9.828 dato totale verifica degli standard, individuato nella stessa pagina della suddetta relazione.
- la somma parziale delle aree destinate ad attrezzature di progetto (mq. 51.328 vedi tabella dei servizi ed attrezzature) risulta differente rispetto a quella indicata nella tabella allegata al verbale di consistenza dei servizi (mq. 42.984,14)
- A pag. 41 della relazione, il progettista, da un totale aree per attrezzature urbane di interesse locale di mq. 80.601 (contro mq. 71.757 calcolati da questa U.O.), ed essendo il numero degli abitanti previsti al 2020 di 2.500 ottiene 80.601/2.500 = 32.24 mq/ab., dalla verifica effettuata si perviene ad una

quantità diversa precisamente di. 28.7 mq/ab (71.757/2.500), che supera abbondantemente lo standard minimo di legge, che per i comuni di popolazione inferiore a 10.000 abitanti, il D.M. 1444/68 prevede 12,00 mq/ab..

Uno standard così elevato (32.24 mq/ab) il progettista lo giustifica, per "*...l'aumento della popolazione nei mesi estivi e di una popolazione fluttuante dovuta al ritorno degli emigrati e di coloro che risiedono in altri comuni per ragioni di lavoro...*", ma lo stesso non è supportato da uno studio di merito, tale da poter essere considerato in ragione del predetto aumento della popolazione.

Pertanto, essendo elevata la dotazione di attrezzature procapite, assegnata dal Piano, e volendo assentire una previsione compatibile agli standard di legge, questo ufficio, in questa fase, essendo la previsione di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore ai "minimi" prescritti dal DM 1444/68 e in carenza di adeguate motivazioni, non le può condividere nel suo complesso.

Tuttavia considerate le difficoltà di operare una prescrizione nel ridimensionamento di tali zone, in relazione all'impostazione complessiva del Piano, si propone di non condividere, tranne quelle ricadenti su suolo di proprietà comunale, le aree destinate a servizi visualizzate nella planimetria allegata al verbale di consistenza ed indicate con il n° 4, simbolo V1 verde pubblico avente una superficie di mq. 5.165,86, con il n° 5, simbolo P parcheggio in parte (l'area più esterna verso est), con il n° 6, simbolo V1 e P Verde pubblico e parcheggio avente una superficie di mq. 3.840,51, in quanto di margine al disegno di Piano.

Inoltre non si condivide l'area indicata con il n° 17 con destinazione a parcheggio avente una superficie di mq. 1.622,05, in quanto potrebbe essere riinserita in fase successiva ed esecutiva della zona D1.

Pertanto, le suddette aree a servizi non condivise vengono classificate ZTO E1 verde agricolo.

VERBALE DI CONSISTENZA DI CUI ALL'ART. 8 DEL DISCIPLINARE D'INCARICO

Dal verbale di consistenza, con relativa planimetria allegata, redatto il 27/03/2008, a firma del Progettista incaricato e dal rappresentante dell'Ufficio Tecnico Comunale, le aree destinate ad attrezzature e a servizi pubblici, per un totale di mq. 42.984,14, risultano nella quasi totalità liberi da costruzioni e pertanto idonee per la loro destinazione a servizi secondo le previsioni del PRG.

Nella planimetria allegata vengono indicate le aree destinate a servizi aventi numerazione dal n.1 al n. 19, viene precisato che

- l'area contrassegnata con il n. 7, area attrezzata per lo sport risulta già destinata a tale uso;
- l'area contrassegnata con il n. 12, aree verde pubblico e parcheggi, risulta occupata parzialmente da un piccolo fabbricato degradato e non utilizzato;
- l'area contrassegnata con il n. 13, aree verde pubblico risulta parzialmente occupata da un prefabbricato avente funzione religiosa, e da un edificio ad una elevazione di proprietà comunale in atto non utilizzato;
- l'area contrassegnata con il n. 19, area per autoparco comunale risulta occupata da costruzioni, appartenenti all'ex mattatoio comunale, che verranno utilizzati secondo la nuova destinazione.
- le altre aree risultano libere da costruzioni.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I

Norme Generali

Si riferisce alle norme generali del piano. Le finalità e gli obiettivi sono definiti dalla relazione tecnica generale che costituisce parte integrante degli elaborati del piano regolatore generale. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse, vengono regolamentate dalle presenti norme e dal regolamento edilizio, nel rispetto della legislazione regionale.

Detto titolo I, si compone dei sotto riportati articoli:

Art. 1 - Finalità, obiettivi e criteri del Piano e della normativa;
Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G.;
Art. 3 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici;
Art. 4 - Definizioni;
Art. 5 - Destinazioni d'uso;
Art. 6 - Classificazione dei tipi di intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia;
Art. 7 - Manutenzione ordinaria;
Art. 8 - Manutenzione straordinaria;
Art. 9 - Restauro e risanamento conservativo;
Art. 10 - Opere soggette ad autorizzazione;
Art. 11 – Opere interne;
Art. 12 - Variazione della destinazione d'uso degli immobili;
Art. 13 – Ristrutturazione edilizia;
Art. 14 – Sostituzione edilizia;
Art. 15 – Ristrutturazione urbanistica;
Art. 16 - Demolizioni
Art. 17 – Nella zona urbana storica e per tutti gli edifici caratterizzanti il tessuto storico le precedenti definizioni vengono disattese e si applicheranno quelle espressamente previste al Titolo III delle presenti norme;
Art. 18 – Limiti dell'attività edificatoria;
Art. 19 – Attuazione del P.R.G.
Art. 20 – Piani urbanistici esecutivi (PUE);
Art. 21 – Lottizzazioni.

Titolo II

Zone Territoriali Omogenee e loro classificazione

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, il nuovo strumento urbanistico generale ha suddiviso il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee. Le stesse riportate nelle allegate Norme tecniche di Attuazione, fanno parte del "Titolo II" e sono:

Art. 22 – Classificazione e destinazione d'uso.

Il territorio comunale di Roccamena è suddiviso in z.t.o., individuate nelle tavole in scala 1:10.000 e 1:2000;

Art. 23 – Zone A e A1 - Aree di interesse storico – ambientale e architettonico.

Le zone "A" comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La parte urbana e gli edifici di particolare interesse storico presenti nel territorio sono classificati rispettivamente come "A" e "A1".

Zona "A":

La z.t.o. "A" in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica", coincide con la forma della città, così come si evince dalla cartografia storica dell'I.G.M. 1860, 1898, 1940.

Gli interventi ammessi per la zona "A" sono quelli previsti nel Titolo III delle N.T.A..

Il Perimetro del Centro storico così come individuato nell'elaborato PU01 ter di Piano si condivide.

Zona "A1"

La z.t.o. "A1" è costituita dagli edifici, ville, giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nelle tavole AT.1.0 a scala 1:10.000, aventi particolari caratteristiche storico – ambientali, bagli, casene, case agricole, mulini e loro pertinenze, in quanto testimonianze del processo storico di trasformazione del territorio.

Per le zone "A1" gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento edilizio;
- ristrutturazione edilizia.

Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio.

Gli immobili di interesse storico artistico classificati nel piano indicati nell'elaborato AT.01 sc. 1:10.000 e gli interventi ammessi si ritengono condivisibili; gli interventi previsti dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza BB.CC.AA., esclusivamente nei casi previsti dalla normativa vigente.

Zona "A2": di interesse storico paesaggistico.

Area limitrofa al centro abitato e in continuità con esso, denominata Monte Casalotto, costituita da un promontorio sovrastante il nucleo urbano, caratterizzata da preesistenze storiche e da una forte valenza ambientale e paesaggistica. La superficie della zona "A2" è di mq. 46.055.

In detta zona non è ammessa l'attività di edificazione e di trasformazione per salvaguardare l'integrità fisica ed urbanistica del luogo, le funzioni già esistenti vengono mantenute.

Sono ammessi interventi di sistemazione dei pendii e la piantumazione di essenze arborie. La sommità del promontorio può essere oggetto di intervento come luogo panoramico.

E' ammesso inoltre l'intervento di restauro conservativo dell'antico cimitero.

Negli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte all'interno della zona "A2" e di cui non è prevista espressamente la demolizione, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

La zona "A2" si condivide.

Art. 24 – Zone B: Aree a prevalente destinazione residenziale.

Le zone "B" comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A", si distinguono in:

B1: le zone edificate in continuità con l'area urbana storica, che ne costituiscono la città consolidata;

B2: le zone già edificate, destinate all'edilizia residenziale pubblica ubicate a Nord Ovest del centro;

B3: Aree di sviluppo e di trasformazione urbana, di recente realizzazione, caratterizzata da edifici di tipo residenziale spontaneo, costruiti in assenza di autorizzazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite dalle presenti norme. Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.27 della l. 457/78, la possibilità di formazione di Piani di recupero di cui all'art.28 della medesima legge è estesa alla sottozona B1.

In tutte le zone B è ammessa la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili di seguito elencate:

a) Attività ricettive;

b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose);

c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose);

d) Attività terziarie.

Art. 25 – Zone B1:

L'attività edilizia consentita è la manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione e la nuova costruzione nei lotti liberi.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso la concessione edilizia secondo i seguenti parametri urbanistico – edilizi:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima: 5 mc/mq.;
- altezza massima consentita : 10,00 mt.;
- elevazioni fuori terra: 3;

Non sono ammessi arretramenti rispetto al preesistente allineamento stradale.
Nel caso di demolizione e ricostruzione la superficie coperta non può essere superiore a quella occupata dal precedente manufatto.
Per i lotti di terreno interclusi aventi superficie non superiore a 120,00 mq., la densità fondiaria massima ammissibile è di 9,00 mc/mq., in ogni caso l'altezza massima consentita è quella degli edifici adiacenti.
La zona "B1" si condivide, fermo restando che per l'applicazione dell'art. 39 della l.r. 19/72, necessita rispettare l'orientamento esegetico condiviso da questo Dipartimento sia in sede consultiva (parere n° 493/97 del 20/05/1997), sia in sede giurisdizionale (sentenza n° 1001/2005 del 28/12/2005) del Consiglio di Giustizia Amministrativa.
Art. 26 – Zone B2:
L'attività edilizia consentita è la manutenzione ordinaria e straordinaria.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono consentiti previo redazione di un Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica.
Le aree pubbliche comprese all'interno del P.U.E., ai fini dell'attuazione degli standards del D.I. 1444/68, sono determinate in misura non inferiore ai 18 mq. per 170 mc. di volume edificabile.
Le nuove costruzioni devono essere a schiera o in linea secondo i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- indice di fabbricabilità territoriale massima: 2,0 mc/mq.;
- altezza massima consentita : 7,20 mt.;
- elevazioni fuori terra: 2;

La zona "B2" si ritiene condivisibile, tuttavia si prescrive che le aree pubbliche, comprese all'interno del P.U.E., devono essere determinate in misura non inferiore ai 12 mq. per 100 mc di volume edificabile, così come dispone l'art. 3 del D.M. 1444/68, ovvero secondo quanto previsto in sede di progetto del P.R.G.
Art. 27 – Zone B3: Aree di sviluppo e di trasformazione urbana
Sono costituite da un edificato di recente formazione, con tipologie miste ed eterogenee, con presenza di una edilizia spontanea realizzata al di fuori del controllo degli strumenti urbanistici esistenti, tali aree sono prevalentemente ubicate ai margini o in continuità con le altre zone "B", in assenza di un criterio urbanistico definito.
Nelle zone "B3" è sempre ammessa l'ordinaria e straordinaria manutenzione, è ammessa altresì la ristrutturazione edilizia ed urbanistica e la demolizione e ricostruzione a seguito dell'approvazione di un Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, il cui contenuto è quello previsto dalla l.r. 71/78, *della l.r.* 15/91 e dalla l.n. 1150/42 e ss.mm.ii..
Le aree pubbliche comprese all'interno del P.U.E., ai fini dell'attuazione degli standards del D.I. 1444/68, sono determinate in misura non inferiore ai 18 mq. per 170 mc. di volume edificabile.
I parametri edificatori sono così individuati:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3 mc/mq.;
- altezza massima consentita : 10 mt.;

Pur condividendo a livello urbanistico le scelte del Piano tese al riordino complessivo dell'agglomerato, non si ritiene ammissibile disciplinare urbanisticamente e classificare come Z.T.O. "B", ambiti territoriali interessati da "*edilizia spontanea realizzata al di fuori del controllo degli strumenti urbanistici esistenti*" (edificazione abusiva) di cui non si conosce né l'avvenuta sanatoria, né la concreta suscettibilità alla sanatoria medesima.
Difatti il Piano non contiene oggettivi elementi di valutazione finalizzati a dimostrare la legittimità delle costruzioni realizzate, condizione questa necessaria per invocare la classificazione di Z.T.O. "B", alla luce dei requisiti prescritti dall'art. 2 del Decreto Interministeriale n°1444 del 1968.
In relazione a quanto rilevato, stante la vigente legislazione, non si condivide, pertanto, di attribuire la classificazione di Z.T.O. "B", ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, non essendo stato documentato lo "status giuridico" che ne poteva giustificare l'ammissione di tali categorie di zona all'interno del cosiddetto stato di fatto urbanistico del Piano.
Per quanto sopra, la previsione urbanistica della "Zona B3" è stralciata, e il Comune è onerato di effettuare una verifica dello stato giuridico - amministrativo degli edifici ricadenti in tale ambito.
Nelle more sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti regolarmente assentiti e nelle aree libere o che si rendono libere si potrà operare con i parametri di zona agricola.
In sede di controdeduzioni, il comune potrà produrre idonea documentazione tendente a dimostrare la legittimità degli edifici esistenti e citando i provvedimenti amministrativi intrapresi e/o definiti. In mancanza di tale riscontro permarrà la prescrizione di cui sopra.
Inoltre si evidenzia che le aree pubbliche, comprese all'interno del P.U.E., devono essere determinate in misura non inferiore ai 12 mq. per 100 mc di volume edificabile, così come dispone l'art. 3 del D.M. 1444/68, ovvero secondo quanto previsto in sede di progetto del P.R.G.
Art. 28 – Zona CS: Zona compresa tra le PP.EE
All'art. 28 delle N.T.di A. sono state apportate delle modifiche dal progettista, con nota del 30/01/2008 ed adottate con deliberazione dalla Commissione Straordinaria n°9/08.
La zona CS inserita tra le P.E., riguarda le aree che rappresentano la città di margine, cresciuta senza un disegno regolatore secondo lo schema espansivo dell'idea di città illimitata. E' questa la città nata al di fuori delle regole, sulla base di un bisogno abitativo insoddisfatto. E' la città dell'abusivismo edilizio, costruita in assenza di urbanizzazioni primarie e di servizi, utilizzando aree periferiche, come quella di C.da Sparaciotto.
Il piano attuativo sarà volto essenzialmente all'azione di riordino urbanistico con limiti ed indispensabili interventi di nuova residenzialità.
I parametri urbanistici di riferimento per la redazione del piano attuativo sono i seguenti:
Indice Fabbricabilità Territoriale 1,5 mc/mq

Elevazioni f.t. 2
H max degli edifici 7,20 ml.

La zona CS non si ritiene condivisibile, essendo un ambito territoriale interessato da abusivismo edilizio e non si conosce lo stato giuridico - amministrativo degli edifici ricadenti in tale ambito, parimenti a quanto considerato nel superiore art. 27 inerente le zone B3; inoltre si evidenzia che la suddetta zona, assoggettata a prescrizione esecutiva, non risulta essere stata adottata contestualmente al Piano, nè tanto meno trasmessa a questo Assessorato.

Art. 29 – Zona PT

La zona PT del piano è quella destinata a parziale trasferimento, sulla base della normativa vigente relativa agli eventi sismici del 1968. Sono zone destinate prevalentemente ad insediamenti residenziali, in diretta prosecuzione della città consolidata. La realizzazione dell'insediamento è regolata dal Piano di parziale trasferimento esistente.

La zona PT si ritiene condivisibile.

Art. 30 – Zona PT1: Ampliamento della zona di parziale trasferimento

E' posta in adiacenza al Piano di trasferimento è costituisce un ampliamento del medesimo piano. L'intervento in detta zona è possibile attraverso un Piano attuativo di iniziativa pubblica i cui parametri e riferimenti normativi sono quelli indicati nel Piano della zona PT.

La zona di ampliamento, prevista dal piano ai fini del trasferimento dei soggetti aventi titolo discende dalla necessità di far fronte alle ulteriori richieste pervenute all'Amministrazione comunale di ricostruzione fuori sito delle abitazioni coinvolte nel sisma del 1968.

La zona PT1 si ritiene condivisibile.

Art. 31 – Zone D: a prevalente destinazione produttiva.

Le zone produttive sono destinate ad attività industriali, artigianali, alle attività commerciali e turistiche, allo stoccaggio e manipolazione di materiali diversi, agli impianti e attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti. E' consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa, sala ritrovo ecc.) e di ogni unità produttiva la cui necessità deve essere chiaramente motivata.

Art. 32 – Zone D1: Nuovo impianto.

Comprende le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti di nuovo impianto, artigianale, industriali e al commercio legato alla produzione.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a Piano Urbanistico Esecutivo, Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, secondo i seguenti parametri:

- lotto minimo 500 mq.;
- rapporto di copertura 1/5;
- altezza massima 7 ml.;
- numero piani massimo, escluso i volumi tecnici e gli impianti tecnologici 2;
- distacchi dai confini 5 ml.;
- distacchi da altri corpi di fabbrica 10 ml.;
- vincolo di piantumazione alberi e arbusti di almeno 1/5 della superficie totale;
- datazione parcheggi: il 10% della superficie del lotto.
- Dotazione parcheggi per attività commerciali: i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati nella misura prescritta dalla l.r. 22/12/1999, n° 28 – Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale e dal DPRS 11 luglio 2000;
- cubatura residenziale ammessa: 300 mc., oltre quella definita per le attività produttive.

La zona D1 (Nuovo impianto) individuata nell'elaborato PU.01 Ter e la norma dell'art. 32 si ritengono condivisibile.

Art. 33 – Zone D2

Comprende edifici artigianali e industriali singoli esistenti localizzati nell'ambito del territorio comunale di cui si prevede il mantenimento. In dette zone gli interventi ammessi sono l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e la ristrutturazione edilizia, non è consentito l'ampliamento.

E' sempre possibile il cambio di destinazione d'uso per i manufatti industriali siti in zona agricola se il nuovo uso riguarda attività connesse al turismo, agriturismo o turismo rurale, comunque senza aumento di cubatura.

Dall'analisi degli elaborati di progetto non risultano individuate le zone D2 (edifici artigianali e industriali singoli esistenti), ne tanto meno le stesse sono riportati nelle singole leggende, tuttavia l'art. 33 delle N.T. di A. regolamenta tali edifici.

Nell'elaborato PT01 ter viene invece individuata un'area "D1" identificata come "Attrezzature produttive esistenti", la stessa non si riscontra nelle Norme Tecniche di Attuazione, in quanto l'art. 32, che regolamenta le zone "D1 - Nuovi impianti", riguarda aree destinate agli insediamenti di nuovo impianto, artigianali, industriali e commerciali, la stessa viene rappresentata nell'elaborato PU. 01 ter.

Pertanto in linea generale, il loro inquadramento normativo concettualmente si condivide, dal momento che non si sono rilevati nella cartografia edifici di cui alla tipologia dell'art. 33 delle NTA, il medesimo articolo viene soppresso, in attesa che codesto comune, in fase di controdeduzioni, dopo una attenta analisi e verifica sulla sussistenza di detti edifici, dia i necessari chiarimenti in merito.

Altresì la zona "D1" (attrezzature produttive esistenti) individuata nell'elaborato PT. 01 ter viene stralciata, in quanto non regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione, nelle more la suddetta zona viene classificata verde agricolo con i parametri della zona E adiacente, e pertanto "E1"

Art. 34 – Zone D3: Zona per insediamenti produttivi. Zona compresa tra le PP.EE.

Sono quelle destinate ad attività produttive sulla base di un piano attuativo di iniziativa pubblica. La zona "D3" è compresa tra le PP.EE. del P.R.G..

I parametri urbanistici ed edilizi della zona "D3" si desumono dal P.P.E., che costituisce parte integrante del P.R.G.
La zona D3 non si ritiene condivisibile, in quanto non normata dal medesimo piano, difatti l'art. 34 delle N. T. di A. per i parametri urbanistici ed edilizi, rimanda alle PPEE., quest'ultimo strumento attuativo non ha formato oggetto di contestuale adozione dello strumento urbanistico generale.
Si ritiene pertanto che le aree debbano essere ugualmente disciplinate in armonia con le restanti previsioni del piano e debbano essere supportate da apposita normativa a regime secondo la vigente legislazione urbanistica, pertanto la zona D3 viene disattesa e nelle more viene classificata con i parametri dell'ambito della zona di verde agricolo adiacente "E 1".
Art. 35 – Zone E:
Le zone "E" comprendono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, recuperabili all'uso agricolo.
Le presenti norme prescrivono la salvaguardia e il potenziamento delle zone agricole ai fini produttivi e della tutela delle risorse naturali.
Tutti gli edifici sono destinati ad abitazioni ed a funzioni inerenti l'attività agricola – produttiva, e dove specificato, a fini agrituristici.
Gli usi ammessi sono:

- residenze agricole;
- fabbricati di servizio;
- allevamenti aziendali;
- colture aziendali.

Esse si distinguono in: E1 – E2 – E3.
Zona E1: verde agricolo periurbano, che costituisce una cortina di verde intermedia tra l'area urbana ed il verde agricolo. E' ammessa altresì, la costruzione di piccoli fabbricati rurali per il ricovero dei materiali e degli attrezzi nella misura dello 0,05 mc/mq della superficie fondiaria e comunque non eccedente i 30 mq. di S.L.P.. Altezza massima consentita mt. 4,00.
Zona E2: comprendono le zone agricole collinari, caratterizzate da coltivazioni miste tradizionali e specializzate (vigneto) su cui insistono strutture di immagazzinamento e trasformazione produttiva.
Zona E3: verde agricolo collinare con significativa struttura geomorfologica e valenze paesaggistiche ed ambientali. In tale ambito insistono l'area archeologica di "Monte Maranfusa e manufatti rurali di interesse storico ambientale. In queste zone, fermo restando i vincoli archeologici, è consentita l'attività agricola, la piantumazione di alberi ed essenze arboree autoctone, la bonifica idrogeologica ed ogni altro tipo di intervento a difesa del suolo.
Sono ammessi interventi rivolti allo sviluppo dell'attività agrituristica e del turismo rurale.
La densità massima ammissibile è di 0,01 mc/mq.. Non sono ammessi interventi volti per la realizzazione di impianti produttivi e per la costruzione di manufatti destinati alla lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici.
Art. 36 – Interventi ammessi nelle zone E1 ed E2:
Nelle zone E1 ed E2 sono ammessi interventi di trasformazione edilizia in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse.
Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e tutte quelle relative alla attività agricola, compresa la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli. In tali zone è ammessa l'edificazione nei limiti consentiti dall'art.22 della l.r. 71/78.
- la densità fondiaria massima ammissibili è di 0,03 mc/mq.;
- l'altezza massima dei corpi di fabbrica è di mt. 7,20 con 2 elevazioni fuori terra;
- la distanza dai confini non può essere inferiore a 15,00 ml.;
- la superficie destinata a parcheggio deve essere prevista in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata alla costruzione;

la variazione di destinazione d'uso è consentita nell'ambito delle singole sotto zone per i soli usi previsti.
Art. 37: Interventi ammessi in zona E3 -
Sono ammessi interventi per attrezzature ricettive complementari, campeggio e servizi per il turismo. L'area minima di intervento è di mq. 10.000.
L'esecuzione degli interventi potrà essere concessa a seguito di approvazione di un Piano Urbanistico Esecutivo.
Gli interventi ammessi dovranno complessivamente interessare una porzione di territorio non superiore al 10% dell'intera zona E3 e preferibilmente le aree poste nelle immediate vicinanze della sorgente San Lorenzo.
La realizzazione di una attrezzatura per campeggio è soggetta alla stipula di una convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione comunale.
Le zone E1, E2 ed E3 si ritengono condivisibili.
Art. 38: Parco agricolo fluviale (PAF)
Questa zona comprende gli alvei del Fiume Belice Destro, il Fiume Frattina e l'area boscata posta a Sud del centro abitato.
Fatte salve le disposizioni di cui al R.D. 25/07/1904, n.523 e successivi, è vietata la costruzione di edifici o manufatti edilizi per qualsiasi destinazione, ad eccezione di quelli necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.
Sono ammesse invece:
- la sistemazione a verde pubblico;
- la coltivazione agricola;
- le attrezzature acquedottistico, secondo le norme vigenti;

- le attrezzature sportive, con indice di cubatura dello 0,03 mc/mq e comunque non superiore a mc. 300;
- la piantumazione di alberi.

Il tutto purché non in contrasto con le proposte di sistemazione idraulica predisposte dagli organi competenti.
Per il patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.
Il parco agricolo fluviale si ritiene condivisibile.

Art. 39: Zona ED – Destinazione produttiva e servizi per l'agricoltura.

Comprende gli edifici destinati a stalle, ricovero macchine e attrezzature agricole e zootecniche, magazzini e depositi di mangimi, nonché alle strutture per fiere e mercati di prodotti agricoli e zootecnici, ed ogni altra attività di servizio funzionale alla produzione agricola e zootecnica. L'estensione complessiva degli edifici a servizio dell'agricoltura non può comunque superare il 40% del lotto complessivo.
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla redazione di un Piano Urbanistico Esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.

- La copertura degli edifici deve essere a falde con tegole o coppi;
- altezza massima degli edifici ml. 7,00;
- distacchi tra fabbricati non inferiore a m.20;
- distacchi dai cigli stradali conformi a quelli previsti dal D.M.01/04/68, n. 1404 e del D.M. 30/04/92, n. 285 e ss.mm.ii.;
- parcheggi a raso in misura non inferiore ad un decimo dell'area interessata.

La zona ED così come individuata nell'elaborato PT.01. ter si ritiene condivisibile.

Art. 40: Zone F – Attrezzature pubbliche di interesse generale.

Le zone "F" comprendono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale anche di tipo intercomunale.
Tali zone si distinguono in:

F1 Cimitero
F2 Attrezzature sportive;
F3 Parchi urbani e territoriali comprendenti attrezzature culturali, museali ed espositive;
F4 Mercati;
F5 Terminal autolinee urbane ed exstraurbane;
F7 Impianti tecnologici;
F8 Attrezzature culturali, museali ed espositive;
F10 Discariche rifiuti solidi urbani;
F11 Depuratori.

L'intervento su tali aree è riservato alla pubblica amministrazione o agli enti istituzionalmente competenti.
E' ammesso l'intervento privato per la realizzazione di strutture di interesse pubblico, solo previa redazione di specifica convenzione.
Alle attrezzature di servizio si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- F3 e F5 – indice fondiario max 3 mc/mq, altezza max 10,00 ml, superficie coperta ammessa non superiore ad 1/3 dell'area.
- F2 - indice fondiario max 1 mc/mq, altezza max 7,00 ml, superficie coperta ammessa non superiore ad 1/5 dell'area.
- F8 e F4 - indice fondiario max 2 mc/mq, altezza max 7,00 ml, superficie coperta ammessa non superiore ad 1/4 dell'area.

Negli edifici esistenti ricadenti in aree destinate ad attrezzature e di impianti pubblici di interesse generale, in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.
Le zone F si ritengono condivisibili.

TITOLO III

Norme della Zone Urbana Storica.

Il titolo III si compone di n°16 articoli, disciplina la "Zona Urbana Storica", definendo la tipologia degli interventi di vario tipo ammissibili, ed individuando gli edifici e parte degli stessi, nell'area urbana. Gli articoli che lo costituiscono sono:
Zona urbana storica (art. 41 delle N.T.A.)
La delimitazione della zona urbana storica individuata nelle tavole di Piano costituisce perimetro del Centro urbano Storico, tale zona è classificata "A", secondo il D.I. 02/04/68, n°1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della legge 457/78.
All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente secondo la classificazione tipologica dei successivi articoli.
E ammesso l'intervento volto ad accorpare le unità edilizie limitrofe sulla base di un progetto unitario relativo all'intero isolato al fine di garantire il mantenimento complessivo delle caratteristiche storico ambientale del manufatto edilizio
E' possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- quelle esistenti con le attuali superfici;
- residenze senza limite di superficie;
- uffici pubblici e servizi pubblici;

- studi professionali;
- attività commerciali e vendita al dettaglio;
- uffici e servizi privati;
- attività culturali e associative private;
- attività per lo spettacolo;
- alberghi e ricezione turistica;
- botteghe artigianali non nocive e/o moleste.

Sono ammessi accorpamenti con la stessa destinazione d'uso.

Individuazione degli edifici nell'area urbana storica (art. 42 delle N.T.A).

Le tipologie sono individuate nella tavola di piano, relative alla zona urbana storica, in scala 1:10000, così distribuite:

1) Edilizia storico – ambientale comprendono:
   a) edifici della città antica unifamiliari con caratteristiche di pregio storico;
   b) di tipo religioso;
2) Edilizia storico – ambientale con evidenti segni di manomissione.
   Edifici residenziali trasformati nel tempo che presentano le caratteristiche tipiche della cultu ra abitativa del luogo;
3) Cortine edilizie di valore ambientale:
   Isolati storici con valore storico ambientale
5) Aree non edificate o dirute.

Isolati o parti di isolati in cui non è più riconoscibile la caratteristica storica e in cui non è più leggibile la logica edilizia..

Individuazione delle parti degli edifici (art. 43 delle N.T.A)

I – *Esterno degli edifici su spazi pubblici* che comprende:
   a) le fronti con i relativi risvolti e raccordi
   b) le coperture
   c) ciascun elemento prospettante uno spazio pubblico

II – *Sistema distributivo* comprendente:
   a) gli ambienti d'ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie);
   b) gli ambienti di distribuzione verticale (scalone e scale interne ed esterne)

III – *Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi* comprendenti :
   a) le superfici scoperte, pavimentate o piantumate
   b) le fronti interne che delimitano gli spazi di cui al punto a)

IV – *Interno dei corpi di fabbrica* comprendenti:

a) gli ambienti delimitati dalle fronti esterne e interne degli edifici e dalla copertura ad esclusione degli ambienti che formano il sistema distributivo principale.

Gli interventi di manutenzione ordinaria nella Zona Urbana Storica (art. 44 delle N.T.A)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne le caratteristiche storiche e senza l'inserimento di nuovi elementi. Per questi interventi non è richiesta autorizzazione né concessione.

Rientrano nella manutenzione ordinaria in relazione alle parti di edificio, le seguenti opere:

- esterno degli edifici su spazi pubblici;
- sistema distributivo;
- cortili, giardini privati e fronti degli edifici su tali spazi;
- interno dei corpi di fabbrica;

Interventi di manutenzione straordinaria (art. 45 delle N.T.A)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne le caratteristiche storiche, con opere di adeguamento degli impianti tecnici, di eliminazione di parte di edifici recenti o non congruenti, di reintegrazione di parti mancanti o irrimediabilmente deteriorate, nel rispetto dei caratteri storico architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante.

Interventi di restauro conservativo (art. 46 delle N.T.A)

Gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale originaria o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento a nuove esigenze d'uso ammesse dal piano, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui esportati con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.

Interventi di risanamento conservativo (art. 47 delle N.T.A)

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati al recupero dell'edificio per destinazioni ammesse dal piano, senza alterarne le caratteristiche consolidate e nel rispetto dei caratteri architettonici dell'esterno e delle strutture dell'edificio e dell'ambiente e del tessuto edilizio circostante.

Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 48 delle N.T.A)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono finalizzati al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso opere di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di elementi strutturali, al risanamento dei tessuti edilizi ad alta densità e dei tessuti minori nella zona urbana storica.

Interventi di demolizione senza ricostruzione (art. 49 delle N.T.A)

Gli interventi di demolizione edilizia contrassegnati con il colore giallo della tavola della zonizzazione, sono finalizzati all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni abitative e alla creazione e riqualificazione di spazi urbani.
Interventi di demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni in aree libere (art. 50 delle N.T.A)
Gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione sono diretti a trasformare e riqualificare l'ambiente, nel rispetto dei caratteri storico-ambientali consolidati e presenti nel contesto di riferimento dell'intervento. Di norma la demolizione e ricostruzione è possibile per situazioni di estremo degrado edilizio per gli edifici minori e per l'edilizia di recente realizzazione che non ha carattere di pregio. Per le costruzioni a seguito di demolizione, nonché per le nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendano libere, gli interventi dovranno uniformarsi a quanto prescritto dall'art. 55 della l.r. 71/78, e pertanto essi dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche peculiari.
La demolizione e contestuale ricostruzione è ammessa nel rispetto delle indicazioni di piano e dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle norme vigenti in materia d'intervento nei centri storici.
Tipi di intervento per tipologia edilizia e per parti di edificio nella Zona urbana storica (art. 51 delle N.T.A)
All'interno della zona "A", gli interventi ammessi sono quelli indicati negli articoli precedenti delle N.T.A. Gli interventi devono essere attuati secondo le definizioni del precedente articolo e riferite alle tipologie indicate nella tav. P.04 e alle quattro parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici. La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le definizioni contenute negli articoli 45 e 46 delle presenti norme.
Edilizia storico ambientale (art. 52 delle N.T.A.)
L'intervento ammesso negli Edifici Speciali e Complessi di particolare interesse storico e caratterizzanti la struttura dell'area urbana storica sono:
a) esterno degli edifici su spazi pubblici: restauro conservativo;
b) sistema distributivo principale: risanamento conservativo
- sistema distributivo secondario: ristrutturazione edilizia;
c) Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi: risanamento conservativo
d) interno dei corpi di fabbrica: ristrutturazione edilizia;
Edilizia storico ambientale con segni evidenti di manomissione (art. 53 delle N.T.A)
Gli interventi ammessi sono:
a) esterno degli edifici su spazi pubblici: restauro conservativo;
b) sistema distributivo principale: risanamento conservativo
- sistema distributivo secondario: ristrutturazione edilizia;
c) Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi: risanamento conservativo
d) interno dei corpi di fabbrica: ristrutturazione edilizia;
Edilizia di interesse storico ambientale (art. 54 delle N.T.A)
Gli interventi ammessi sono oltre il restauro conservativo:
a) esterno degli edifici su spazi pubblici: risanamento conservativo;
b) sistema distributivo: ristrutturazione edilizia;
c) Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi: ristrutturazione edilizia
d) interno dei corpi di fabbrica: ristrutturazione edilizia
Edilizia di recente formazione (art. 55 delle N.T.A)
Gli interventi ammessi sono: oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione quest'ultima con if < 5mc/mq.
Ruderi (art. 56 delle N.T.A)
Per la tipologia classificata come ruderi è ammessa la demolizione e la ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 51 delle presenti norme.
Le norme della Zona Urbana Storica si ritengono condivisibile, tuttavia si prescrive di inserire il seguente comma all'art. 50 "La demolizione e la contestuale ricostruzione è ammessa nell'esclusivo ambito dei piani di recupero ex Legge n° 457/1978, che potranno prevedere, interventi di ristrutturazione urbanistica ed all'interno di essi non potrà escludersi la ricostruzione previa demolizione di fabbricati."
TITOLO IV
AREE PER SERVIZI E NORME AMBIENTALI
Aree per Servizi (Art. 57 delle N.T.A.)
Le aree per servizi con le relative destinazioni sono individuate nelle tavole di piano a scala 1:2000.
Il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree destinate a servizi (simboli funzionali n, m, E, M, Pm, IC, V, P, Pa) è definito ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68, n°1444, dal rapporto di 18 mq., per ogni 120 mc. di volume edificabile.
Alle attrezzature di servizio si applicano i parametri edilizi ed urbanistici della zona omogenea di appartenenza.
Per le opere pubbliche sono ammesse deroghe previo parere della C.E.C..
Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.
Occorre precisare che l'art. 3 del D.M. 1444/68, il 1° comma stabilisce che "*Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi ...., sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di mq 12 (comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti) per spazi pubblici o ....*", e il 3° comma dispone che "*....ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)*".

Per quanto sopra si ritiene non condivisibile il rapporto di 18 mq di spazi pubblici per ogni 120 mc. di volume edificabile, così come definito dal piano, in quanto in contrasto con l'art. 3 del DM 1444/68, pertanto i "18 mq"previsti sono da intendersi "12 mq" e i "120 mc." sono da intendersi "100 mc.".
Aree per l'istruzione (art. 58 delle N.T.A)
Comprendono le aree destinate per l'istruzione secondo i seguenti simboli funzionali:
n. Asilo nido
m. Scuola materna
E. Scuola elementare
M Scuola Media
Pm. Palestra annessa alla scuola media.
Dove non espressamente specificato nelle presenti norme e nelle tavole di piano, il rapporto tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e le zone S è definito, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68, n° 1444 dal rapporto di 4,5 mq., per ogni 100 mc., di volume edificabile.
L'edificazione nelle suddette aree avverrà nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle leggi e dai regolamenti specifici in vigore.
Il rapporto di copertura deve essere < 30% dell'area destinata a servizi per l'istruzione.
Per quanto precedentemente rappresentato il rapporto di 4.5 mq. è da intendersi 4 mq.
Aree per attrezzature di interesse comune (art. 59 delle N.T.A)
Comprendono le aree destinate per attrezzature di interesse comune secondo le seguenti tipologie e distinti per simboli funzionali:

- IC1. Chiese e luoghi di culto;
- IC2. Edifici pubblica amministrazione;
- IC3. Centri sociali e sanitari – Poliambulatorio;
- IC4. Attrezzatura per attività culturale e spettacolo;
- IC5. Uffici PP.TT., Telecom, Carabinieri e forze dell'ordine;
- IC6. Centri diurni e di accoglienza;
- IC7. Biblioteche;
- IC8. Autoparco Comunale.

Dove non espressamente specificato nelle presenti norme e nelle tavole di piano, il rapporto tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e le zone C è definito, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68, n° 1444 dal rapporto di 2,0 mq., per ogni 145 mc., di volume edificabile.
I parametri edilizi - urbanistici vanno riferiti alla normativa del settore relativa alla specifica destinazione d'uso.
Per quanto precedentemente rappresentato si ritiene non condivisibile il rapporto tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e gli spazi pubblici destinati ad attività collettive, di "2,0 mq per ogni 145 mc." di volume edificabile, in quanto in contrasto con il DM 1444/68, pertanto il rapporto è da intendersi di "1,3 mq. per ogni 100 mc."
Aree a verde pubblico ed attrezzature sportive (art. 60 delle N.T.A)
Comprendono le aree destinate a spazi attrezzati per verde pubblico, parchi, per il gioco dei bambini e per lo sport a servizio del quartiere secondo i seguenti simboli funzionali:
V1. Spazi pubblici a verde
V2. Aree a verde per il gioco
V3. Aree attrezzate per impianti sportivi
Non sono ammesse edificazioni se non quelle dei servizi connessi (chioschi, servizi igienici, spogliatoi, deposito attrezzi in genere e per la cura del verde), strettamente necessari all'espletamento delle funzioni stabilite.
Dove non espressamente specificato nelle presenti norme e nelle tavole di piano, il rapporto tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e le zone a V è definito, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68, n° 1444 dal rapporto di 9,0 mq., per ogni 145 mc., di volume edificabile.
Per quanto precedentemente rappresentato si ritiene non condivisibile il rapporto tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e gli spazi pubblici destinati a verde pubblico ed attrezzature sportive, di 9,0 mq per ogni 145 mc. di volume edificabile, in quanto in contrasto con il DM 1444/68, pertanto il rapporto è da intendersi di "5 mq. per ogni 100 mc."
Aree a parcheggi (art. 61 delle N.T.A)
Le aree destinate a parcheggio sono identificate con il simbolo P nelle tavole di Piano.
Dove non espressamente specificato nelle presenti norme e nelle tavole di piano, il rapporto tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e le zone P è definito, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68, n° 1444 dal rapporto di 2,5 mq., per ogni 100 mc., di volume edificabile.
L'art. 61 va integrato con la normativa di settore inerente i parcheggi, inoltre per quanto precedentemente rappresentato il rapporto è da intendersi di "1,7 mq." anziché 2,5 mq. per ogni 100 mc."
Norme di tutela ambientale (art. 62 delle N.T.A.)
Le norme del presente articolo, sono riferite alla salvaguardia della tutela ambientale di tutte zone del territorio comunale, con specifica attenzione:
a) alle modifiche dell'assetto del suolo;
b) alla tutela delle alberature e del verde in genere;
c) alla realizzazione di muri e terrazzamenti;
d) ai percorsi storici extraurbani.
Bonifica ambientale (art. 63 delle N.T.A.)
Le norme del presente articolo, sono riferite a tutte le aree interessate da attività produttive e da discariche, per le quali ogni loro trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale.

Fasce di rispetto (art. 64 delle N.T.A.)
Il Piano, nelle tavole a scala 1:2000 e 1:10.000, individua le fasce di rispetto. Tali fasce assumono l'indice di edificabilità delle zone omogenee in cui ricadono.
Negli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
Le aree a servizi e le norme di tutela si ritengono condivisibili con le considerazioni sopra espresse per ogni relativa area.

TITOLO V

Disposizioni transitorie e finali.

Facoltà di deroga (art.65 delle N.T.A.)
Norme transitorie (art.66 delle N.T.A.)
Norme abrogate (art.67 delle N.T.A)
Consultazione delle tavole di piano (art. 68 delle N.T.A.)
Nuove disposizioni legislative (art.69 delle N.T.A.)

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Così come espressamente riportato dall'atto deliberativo di adozione del P.R.G. n.9 del 27/03/2008, l'Amministrazione Comunale di Roccamena, ai sensi dell'art.102 della legge n° 4 del 16/04/2003, si è avvalsa della possibilità di adottare le PP.EE. anche dopo l'approvazione del P.R.G. e comunque entro il termine di centottanta giorni dopo la pubblicazione nella G.U.R.S., del decreto di approvazione dello strumento urbanistico generale.
Il Piano ha individuato, sulla base di quanto stabilito dallo schema di massima, le sotto riportate prescrizioni esecutive, perimetrate nella tavola di piano PU.01 Ter a scala 1:2.000, modificata a seguito delle indicazioni dell'U.T.C., aggiornata secondo i contenuti del P.A.I. che risulterebbe sostitutiva della tavola PU.01 Bis:
-zona CS di espansione, riordino urbanistico e riqualificazione dei servizi - Contiene ben poche possibilità espansive e si configura come piano di recupero urbanistico, trattandosi per gran parte di edificazione sorta al di fuori del controllo degli strumenti urbanistici, ed è volto a creare decoro e riqualificazione urbana;
-zona D3 P.I.P: Piano Insediamenti Produttivi - Nasce dalla necessità di consentire una più razionale organizzazione delle attività artigianali e produttive in modo da determinare nuove opportunità di sviluppo, e soddisfare i bisogni pregressi e futuri.
-zona Parco Urbano e attrezzature culturali ed espositive – Nasce dall'esigenza di creare, nell'ambito delle attrezzature di interesse generale, le condizioni di crescita, proponendo l'insediamento di attrezzature culturali e sportive in relazione al patrimonio archeologico presente nell'area (Rocca Maranfusa ecc.).
Si evidenzia che le zone soggetta a prescrizioni esecutive dovranno formare oggetto di adozione ai sensi e per gli effetti dell'art. 102 comma 2 della l.r. 4/2003, nel senso che le stesse possono essere adottate anche dopo l'approvazione del PRG e comunque entro il termine di 180 giorni dalla data di pubblicazione nella GURS del decreto di approvazione dello strumento urbanistico generale.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio, adottato contestualmente al P.R.G., si compone di n.105 articoli che disciplinano l'applicazione della normativa edilizia nel territorio comunale.
In linea generale può ritenersi condivisibile, tuttavia, nel rispetto di quanto dettato dalla legge regionale 23/98, la dicitura *" il Sindaco"* deve essere sostituita con *" il Capo Settore responsabile"*.
L' art. 11 "Commissione Edilizia. Composizione", dovrà essere integrato, nel caso di rilascio di concessioni riguardanti edilizia residenziale pubblica, con un Perito Industriale, nonché con componenti delegati da ciascun Ente o Ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti, come previsto dall'art. 10 della l.r. 25/97.
Per quanto concerne la durata in carica dei componenti nominati dal Sindaco, (Punto 11.3), deve prevedersi come rinnovo, esteso a tutta la C.E.C., anni cinque, come peraltro previsto dall'art. 7 della l.r. 71/78.
Inoltre, in merito alla composizione della C.E.C., si richiama il principio puntualizzato dal Consiglio di Stato con proprio parere n°492/03 e n°2447/03, il cui contenuto condiviso da questo Assessorato, sancisce il principio generale che evidenzia le distinzioni tra le funzioni di indirizzo politico amministrativo, proprie degli organi politici e di governo e di quelle di gestione tecnica amministrativa proprie dei dirigenti.
Pertanto, in relazione a detto principio, condiviso da questo Assessorato, dovrà essere modificato l'art. 11 del R.E., provvedendo alla sostituzione delle figure politiche con quelle tecniche.

VARIANTE IN ITINERE

Con nota n° 1578 del 10/03/2010, assunta al protocollo di questo Assessorato il 10/03/2010, con il n°17759, il comune di Roccamena ha trasmesso la documentazione amministrativa, inerente la variante normativa al P.di F. approvato con D.A. n° 33 del 26/02/1979 e al PRG adottato con deliberazione della Commissione Straordinaria n° 9/2008, di seguito elencata:

1. n° 2 copie conformi all'originale della deliberazione di C.C. n° 21 del 18/06/2009;
2. n° 2 copie Avviso di pubblicazione e deposito della variante presso la Segreteria del Comune;
3. n° 2 copie manifesti di pubblicità;
4. n° 2 copie quotidiani "Giornale di Sicilia" del 06/02/2010;
5. n° 2 copie stralcio della GURS del 05/02/2010 Parte II, n° 5;
6. n° 2 copie Certificazione del Segretario comunale del 09/03/2010, attestante che l'avviso di deposito della variante normativa è stato pubblicato all'albo pretorio dal 06/02/2010 al 07/03/2010 e che nel periodo di pubblicazione dell'avviso di deposito della variante non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni;
7. n° 2 copie di Relazione descrittiva, di marzo 2009 resa dal progettista incaricato, inerente la variante normativa al P.di F. approvato con D.A. n° 33 del 26/02/1979 ed al PRG adottato con deliberazione Commissione Straordinaria n° 9 del 27/03/2008.

In particolare viene richiesta l'approvazione della variante adottata con deliberazione n° 21 del 18/06/2009 dal Consiglio Comunale, relativa alla modifica delle Norme Tecniche di Attuazione inerenti la zona "A" del P di F vigente e del PRG adottato, nello specifico vengono modificati i seguenti articoli: 52, 53, 56, 55, viene aggiunto il 55 bis.
L'articolato normativo fa riferimento in particolare alla tipologia "edilizia di recente formazione, alla nuova edificazione nelle aree libere", nonché alle demolizioni e ricostruzioni a seguito della verifica statica e strutturale che asseverano la non affidabilità dell'organismo edilizio esistente (art. 55 bis).
Considerato che la variante alle N.T.A. è finalizzata a consentire interventi di edificazione ammessi a finanziamenti dalla legge 178/1976, nell'ambito della procedura di ricostruzione post- terremoto, e in particolare viene riferito che nella suddetta zona A ricadono numerosi progetti di edilizia privata approvati dalla Commissione e finanziati con fondi previsti dalla medesima legge, non può che essere accolta la variante normativa che nello specifico si rimanda all'elaborato redatto dal progettista di cui al punto 7).
OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI
A seguito delle pubblicazioni effettuate, per venti giorni consecutivi più dieci, a decorrere dall' 04/04/2008, data di pubblicazione nella GURS, ai sensi dell'art. 3 della l.r. 71/78, sono state prodotte n. 19 osservazioni entro i termini.
Sulle stesse il Progettista, ha formulato le proprie deduzioni, su un apposito elaborato denominato "*Controdeduzioni - Alle osservazioni al PRG adottato con delibera Commissione Straordinaria n° 9 del 27/03/2008*" contenente anche stralci planimetrici di visualizzazione delle medesime osservazioni.
Con deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n°17 del 04/06/2008 sono fatte proprie le deduzioni sulle osservazioni e opposizioni formulate dal progettista del Piano
Le osservazioni ed opposizioni vengono decise in conformità alle precedenti considerazioni e prescrizioni come meglio specificate nella tabella di seguito riportata.

N	***DITTA***	***Oggetto Osservazione***	***Destinazione PRG***	***Parere del Progettista/ Parere del C. C.***	***Parere ARTA***
1	Trapani *Vincenzo*	Parziale spostamento della *strada prevista dal PRG, in* quanto interferisce con il realizzando edificio (capannone) oggetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune il 06/08/2007 n°1.	Fascia di *rispetto* stradale	Accoglibile, *l'art. 66 delle* N.T.A. prevede che vengono fatte salve le C.E. e le autorizzazioni rilasciate in data anteriore all'adozione del PRG.	Accolta *conformemente al* parere del Progettista e del C. C.
2	Ufficio Tecnico Comunale	1) Verde agricolo Art. 35 N.T.A. a) Modifica dell'IFF da 0,05 mc/mq a 0,03 mc/mq; b) modifica del distacco dai *confini da 15.00 mt a 7,50* mt; c) togliere la specifica "(costruzione rurale ad uso abitazione)" 2) Ricostruzione post terremoto prevedere la demolizione e ricostruzione per gli edifici danneggiati dal sisma del '68, in qualsiasi ZTO essi ricadono 3) Osservazioni puntuali		1) si ritiene accoglibile la modifica proposta all' art. 35 delle N.T.A. inerenti il *Verde agricolo* 2) si ritiene accoglibile; per i lotti compresi nelle zone B si applica la l.r. 19/72; per le altre zone omogenee, escluso la zona A, gli interventi in deroga potranno effettuarsi solo ed in quanto compresi all'interno della procedura di *cui alla legge* 178/76; 3) I rilievi puntuali vengono accolti tranne quello indicato nell'allegato 6	Accolto il punto 1), relativamente alla modifica dell' *art. 35* inerente il Verde Agricolo, *conformemente al* parere del Progettista e del C. C Accolto il punto 2), inerente la ricostruzione post terremoto, conformemente al parere del Progettista e del C. C Accolto il punto 3), riguardante *osservazioni puntuali*, conformemente al parere del Progettista e del C. C
3	Foto Antonino	Mantenimento della zona E. Sul lotto insiste una costruzione di un magazzino rurale	D3 – Insediamenti produttivi zona soggetta a	Non accoglibile, in quanto l'uso dell'immobile (deposito di prodotti agricoli e derranti	In questa fase l'osservazione non è valutabile per le considerazioni espresse nel

		realizzato con Concessione Edilizia n° 39/1991.	PP.EE.	alimentari) è del tutto compatibile con la destinazione a zona per insediamenti produttivi.	superiore parere in riferimento alle zone D3.
4	Sparacio Rosa e Lo Manno Antonio	Assegnare all'area, di proprietà dei richiedenti, una classificazione di tipo residenziale e magazzino, in quanto sul lotto insiste un immobile di tipo residenziale e magazzino realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 19/2005.	D1	Accoglibile, l'art. 66 delle N.T.A. prevede che vengono fatte salve le C.E. e le autorizzazioni rilasciate in data anteriore all'adozione del PRG.	Accolta conformemente al parere del Progettista e del C. C.
5	Adrignola Giuseppe	Fabbricato non contemplato all'interno delle Z.T.O.	Area bianca	Accoglibile, (errore grafico) l'immobile viene classificato come Z.T.O. "B1"	Accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C.
6	Musso Antonina	L'interessato chiede di assegnare all'area di sua proprietà, su cui sorge un immobile parzialmente demolito dal sisma del '68, la classificazione di tipo residenziale e magazzino, in considerazione che la Commissione ha approvato il progetto ed ha assegnato il contributo per la ricostruzione in sito di due unità immobiliari	Parcheggio	Non accoglibile, in quanto in contrasto con la strategia del Pano e con la normativa sugli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68	Non accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C., fermo restando gli eventuali diritti acquisiti prima dell'adozione del Piano.
7	Graffato Salvatore	L'area è interessata da un progetto di ricostruzione ex 178/76 e pertanto viene richiesto che l'area sia classificata come zona "B2"	B3	Parzialmente accoglibile, fermo restando la classificazione di ZTO B3	In questa fase l'osservazione non è valutabile per le considerazioni espresse nel superiore parere in riferimento alle zone B3
8	Diesi Salvatore		F5 Terminal Autolinee	Non accoglibile in quanto in contrasto con la strategia del Piano	Non accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C
9	Foto Francesco	Cambio di destinazione da V2 Area a verde per il gioco a zona con destinazione residenziale	V2 area a Verde per il gioco	Non accoglibile in quanto in contrasto con la strategia del Piano	Non accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C
10	Trapani Ciro e Francesco	L'osservante vuole conoscere se i terreni di loro proprietà sono interessati da esproprio o se rimarranno nell'uso esclusivo dei medesimi.	D3 Insediamenti produttivi zona soggetta a PP.EE.	Non accoglibile, rimanda alla redazione del Piano Urbanistico Esecutivo	In questa fase l'osservazione non è valutabile per le considerazioni espresse nel superiore parere in riferimento alle zone D3.
11	Trapani Vincenzo	La ditta è proprietaria di un immobile avente concessione edilizia in sanatoria rilasciata con provvedimento n° 41/2003, pertanto chiede il cambio di destinazione della zona da verde agricolo a zona residenziale.	Verde agricolo	Non accoglibile, in quanto la funzione residenziale non è incompatibile con la classificazione a ZTO verde agricolo	Non accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C

12	Laborioso Antonino	L'osservante chiede che se i terreni di sua proprietà fossero destinati all'esproprio, gli stessi vengano stralciati dal vincolo espropriativo.	D3 – Insediamenti produttivi zona soggetta a PP.EE.	Non accoglibile, rimanda alla redazione del Piano Urbanistico Esecutivo	In questa fase l'osservazione non e valutabile per le considerazioni espresse nel superiore parere in riferimento alle zone D3.
13	Gambino Ignazio	Cambio di destinazione da Zona F3 a zona D1- zona mista per attività commerciali ed artigianali. L'area è interessata da un progetto, per la realizzazione di un capannone per la commercializzazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per il quale è stata rilasciata Concessione edilizia n° 26 del 06/05/2005.	Zona F3 Parco urbano con attrezzature espositive e di servizio	Accolta	Accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C
14	Graffato Vincenzo	Osservante, proprietario di un immobile sanato con C.E. in sanatoria n° 14 del 13/06/1996, richiede ai fini della realizzazione del PUE che il PRG definisca l'indice di fabbricabilità territoriale	B3	Accolta, si ritiene di stabilire un IFT pari a 1,5 mc/mq.	Accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C , previa verifica da parte dell'Aministrazione comunale sulla regolarità degli atti concessori rilasciati
15	Alduino Caterina	Osservante, proprietario di un immobile sanato con C.E. in sanatoria n° 12 del 08/04/2002, richiede ai fini della realizzazione del PUE che il PRG definisca l'indice di fabbricabilità territoriale	B3	Accolta, si ritiene di stabilire un IFT pari a 1,5 mc/mq.	Accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C , previa verifica da parte dell'Aministrazione comunale sulla regolarità degli atti concessori rilasciati
16	Marullo Margherita e Antonio, Parisi Rosaria	Gli interessati chiedono di rivedere il tracciato della strada in quanto lo stesso frazionerebbe eccessivamente i loro terreni agricoli	Strada di circonvallazione	Non accolta, la richiesta potrà essere valutata in fase di progettazione esecutiva, al fine di non penalizzare e compromettere l'attività in atto esistente.	Non accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C
17	Marinello Giovanna	L'osservante richiede l'inserimento nel PRG del fabbricato esistente realizzato con C.E. n° 95/98		Accolta	Accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C
18	Moscarelli Angelo	L'Osservante è proprietario di un capannone ad uso industriale per la lavorazione del legno, rilasciata regolare C.E. n° 27/2001 e C.E. n° 01/2003, pertanto richiede il cambio di destinazione dell'area di sua proprietà da zona "F4" - Mercati a zona "D3" Zona per insediamenti produttivi.	F4 - Mercati	Accolta l'area su cui sorge il capannone verrà classificata come ZTO D2 che comprende edifici artigianali e industriali singoli esistenti, localizzati nell'ambito del territorio comunale, di cui si prevede il mantenimento.	Accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C

19	La Monica Giuseppe	L'osservante è proprietario di un lotto intercluso, richiede il cambio di destinazione dell'area di sua proprietà da ZTO "B3" a ZTO "B2"	B3	Non accolta, in quanto la ZTO "B3" per la specifica caratteristica urbanistica , è sottoposta dal PRG a piano attuativo di riordino e riqualificazione.	Non accolta conformemente al parere del Progettista e del C.C

Inoltre sono pervenute in Assessorato e n° 4 osservazioni

Protocollo	Ditta	note
n° 11999 del 11/02/2009	Foto Francesco	Riproposizione di osservazione presentata al Comune Rif. n° 9
n° 18522 del 10/03/2009	Musso Antonina	
N°18523 del 10/03/2009	Diesi Bernarda	
N°18525 del 10/03/2009	Diesi Giuseppe	

In considerazione che le osservazioni sono pervenute oltre i termini di legge, ed inoltre il progettista ed il Consiglio Comunale non hanno prodotto alcuna deduzione, si propone che le stesse vengano rinviate al Comune (tranne l'osservazione presentata dal Sig. Foto Francesco in quanto trattasi di una riproposizione), per essere valutate nella fase di controdeduzioni di cui all'art. 4 della l.r. 71/78, pertanto in questa fase non si esprime nessuna determinazione; si evidenzia che le osservazioni dovranno essere valutate alla luce delle considerazioni sopra espresse.

Per quanto sopra esposto

Questa Unità Operativa 3.2 del Servizio 3 ritiene condivisibile il Piano Regolatore Generale del Comune di Roccamena, con annesso Regolamento Edilizio, adottato con deliberazione della Commissione Straordinaria n° 9 del 27/03/2008, e la variante normativa adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 del 18/06/2009, con le prescrizioni e considerazioni sopra riportate, fatto salvo il parere che sarà reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 245 del 25/05/2010, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

VISTA la nota n° 14 del 14/04/2010 con la quale l'Unità Operativa 3.2 del Servizio 3 del D.R.U, ha trasmesso la proposta di parere n. 03 del 08/04/2010, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R. n. 10/99 sul P.R.G. in oggetto;
VISTA la documentazione allegata al suddetto parere d'ufficio n. 03/10;
SENTITO il rappresentante del Comune di Roccamena;
SENTITA la Commissione relatrice che ha illustrato il piano e la proposta di parere favorevole dell'Ufficio;
VALUTATA l'impostazione complessiva del P.R.G. in esame, gli aspetti contenuti nella proposta dell'Ufficio, quelli rappresentati dall'Amministrazione Comunale in sede di audizione, il Consiglio ritiene di condividere la proposta dell'Ufficio n. 03/10 che è parte integrante del presente voto, con l'introduzione delle seguenti modifiche e prescrizioni dettate in applicazione dell'art. 4, comma 2°, della L.R. n. 71/78:
- Relativamente alle zone "F", in relazione alle considerazioni espresse dall'Ufficio sul dimensionamento di tali zone, ed in accoglimento di talune osservazioni che hanno evidenziato la presenza di manufatti regolarmente assentiti, non si condividono perché vengano opportunamente ristudiate, la zona "F3" (parchi urbani e territoriali), e la zona "F4" (mercati);
- Relativamente alle nuove previsioni di viarie non si condivide il tracciato di circonvallazione posto ad ovest dell'abitato che cintura le zone "D1", "F3", "F4",
Osservazioni:
Le osservazioni presentate avverso il piano in esame sono decise in conformità al parere reso sulle medesime dall'Ufficio, ad esclusione di quelle che si pongono in contrasto con il presente parere, per le quali conseguentemente non può che esprimersi avviso contrario.
Per quanto sopra il Consiglio esprime
PARERE
Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Roccamena adottato con deliberazione della Commissione Straordinaria n. 9 del 27/03/08, in adesione alla proposta dell'Ufficio n. 03/10 e salvo quanto considerato nel presente voto.>>;

VISTA la propria nota prot. n. 35961 del 31/05/2010 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 Roccamena di adottare le controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al, condiviso, voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 245 del 250/05/2010 ;

VISTO il foglio prot. n. 4303 del 12/07/2010, pervenuto il 13/07/2010 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in data 14/07/2010 al n. 46388, con il quale il Comune di Roccamena ha trasmesso la delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 08/07/2010, con la quale sono state adottate le controdeduzioni al Voto del C.R.U. n. 245 del 25/05/2010.

VISTA la nota prot. n. 46 del 26/10/2010 con la quale l'U.O. 3.2/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 15 del 26/10/2010, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

Il Decreto D.G. n.284 del 10 aprile 2008, relativo ai procedimenti amministrativi del Dipartimento Urbanistica, stabilisce che il termine di legge previsto per l'esame ed il relativo provvedimento finale a seguito di formulazione di controdeduzioni da parte del comune interessato è di 120 gg.(art. 4, comma 4, l.r. 71/78, art. 6, comma 1, l.r. 9/93 e art. 58, comma 1, lett. a), l.r. 71/78).

Con foglio prot.n.4303 del 12/07/2010, il Sindaco del Comune di Roccamena ha trasmesso a questo Assessorato la delibera del Consiglio Comunale n. 17 dell'08/07/2010, con la quale sono state adottate le controdeduzioni al Voto del C.R.U. n.245 del 25/05/2010.

Il Consiglio Comunale con il citato atto deliberativo, formula le proprie controdeduzioni, in merito a tre punti riferiti nella proposta di deliberazione dal Responsabile del Servizio Tecnico, condividendo il contenuto delle prescrizioni indicate dal CRU con voto n.245 del 25/05/2010, in adesione alla proposta dell'Ufficio n. 03 del 08/04/2010.

Con foglio prot.n.1764 del 21/06/2010, il responsabile dell'U.T.C., ha comunicato i dati relativi alle verifiche di legittimità delle costruzioni realizzate per le z.t.o. **"B3"** e **"CS"**, così come prescritto dalla proposta d'Ufficio n.03/2010.

In merito a ciò è opportuno evidenziare che gli elementi forniti con il sopra citato foglio comunale, risultano ancora insufficienti ed incompleti rispetto alle verifiche richieste per la classificazione a z.t.o. "B" di quegli ambiti territoriali interessati da edificazione abusiva, per i quali occorreva dimostrare i requisiti minimi prescritti dagli artt. 2 e 3 del D.M. n.1444/68. Lo stesso dicansi per le z.t.o. "CS".

Ciò premesso, si riporta il contenuto delle prescrizioni del CRU in merito ai tre punti sopra accennati, con le relative controdeduzioni espresse dal Consiglio Comunale.

Z.T.O. "F3" (parchi urbani e territoriali), Z.T.O. "F4" (mercati),
Z.T.O. "D3" (zona per insediamenti produttivi).

Voto C.R.U.:*"Relativamente alle zone "**F**", in relazione alle considerazioni espresse dall'Ufficio sul dimensionamento di tali zone, ed in accoglimento di talune osservazioni che hanno evidenziato la presenza di manufatti regolarmente assentiti, non si condividono perchè vengano opportunamente ristudiate, la zona "**F3**" (parchi urbani e territoriali) e la zona "**F4**" (mercati);*

Relativamente alle nuove previsioni di viarie non si condivide il tracciato di circonvallazione posto ad ovest dell'abitato che cintura le zone "D1", "F3", "F4".

Le osservazioni presentate avverso il piano in esame sono decise in conformità al parere reso sulle medesime dall'Ufficio, ad esclusione di quelle che si pongono in contrasto con il presente parere, per le quali conseguentemente non può che esprimersi avviso contrario".

Controdeduzioni C.C.: *"...L'Ufficio Tecnico, in ossequio alla proposta di riesame da parte del CRU, ha individuato una nuova area, posta ad Est dell'abitato, ritenendo che questa possa essere un'area più adeguata ad ospitare le zone F e le zone D, in quanto risulta totalmente libera e già dotate di viabilità esistente, di facile collegamento alla rete stradale esterna e internaall'abitato, con ottimali caratteristiche geologiche e topografiche (vedi planimetria allegata).*

La controdeduzione formulata dal Consiglio Comunale non si ritiene condivisibile, e pertanto si ribadisce quanto dettato dal C.R.U., con voto n.245 del 25/05/2010.

Inoltre il Piano, sulla base di quanto stabilito dallo schema di massima, ha sottoposto le medesime zone a Prescrizioni Esecutive, per le quali l'Amministarzione Comunale, ai sensi dell'art. 102 della L. n.4/2003, si è avvalsa della possibilità di adottare le PP.EE., anche dopo l'approvazione del P.R.G.

Zone B3: Aree di sviluppo e trasformazione urbana

Voto C.R.U.: *Pur condividendo a livello urbanistico le scelte del Piano tese al riordino complessivo dell'agglomerato, non si ritiene ammissibile disciplinare urbanisticamente e classificare come Z.T.O. "B", ambiti territoriali interessati da "edilizia spontanea realizzata al di fuori del controllo degli strumenti urbanistici esistenti" (edificazione abusiva) di cui non si conosce né l'avvenuta sanatoria, né la concreta suscettibilità alla sanatoria medesima.*

Difatti il Piano non contiene oggettivi elementi di valutazione finalizzati a dimostrare la legittimità delle costruzioni realizzate, condizione questa necessaria per invocare la classificazione di Z.T.O. "B", alla luce dei requisiti prescritti dall'art. 2 del Decreto Interministeriale n°1444 del 1968.

In relazione a quanto rilevato, stante la vigente legislazione, non si condivide, pertanto, di attribuire la classificazione di Z.T.O. "B", ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, non essendo stato documentato lo "status giuridico" che ne poteva giustificare l'ammissione di tali categorie di zona all'interno del cosiddetto stato di fatto urbanistico del Piano. Per quanto sopra, la previsione urbanistica della "Zona B3" è stralciata, e il Comune è onerato di effettuare una verifica dello stato giuridico - amministrativo degli edifici ricadenti in tale ambito.

Nelle more sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti regolarmente assentiti e nelle aree libere o che si rendono libere si potrà operare con i parametri di zona agricola.

Inoltre si evidenzia che le aree pubbliche, comprese all'interno del P.U.E., devono essere determinate in misura non inferiore ai 12 mq. per 100 mc di volume edificabile, così come dispone l'art. 3 del D.M. 1444/68, ovvero secondo quanto previsto in sede di progetto del P.R.G.

Controdeduzioni C.C.*: per quanto riguarda le zone "B3" – edilizia spontanea realizzata al di fuori del controllo degli strumenti urbanistici – in dette zone sono definite da una serie di interventi edilizi sporadici, realizzati in tempi diversi, anche in assenza di strumenti urbanistici.*

Il nuovo P.R.G., ha inteso affrontare tale problematica nell'intento di ricomprendere all'interno dell'agglomerato urbano, collegati alla viabilità esistente e già dotati di tutte le urbanizzazioniprimarie. Si ritiene pertanto, anche sulla base dei dati rilevati dall'U.T.C., che la consistenza delle zone "B3", è data da

immobili forniti di concessione edilizia o in corso di sanatoria edilizia, mentre una parte di detti immobili sono stati realizzati antecedentemente al 1967.
I dati chiariscono al di là di ogni ragionevole dubbio, che le suddette zone sono da ritenersi realtà urbanizzata che presentano i requisiti per essere considerate zone "B" a tutti gli effetti.Appare pertanto, alla luce delle superiori considerazioni ed in riferimento ai dati rilevati dall'U.T.C., che quanto contenuto nel voto CRU possa essere riconsiderato accogliendo la strategia indicata dal P.R.G.
La controdeduzione del C.C., non si ritiene condivisibile, in quanto gli elementi conoscitivi forniti dall'U.T.C., con la sopra citata nota n.1764/2010, risultano parziali e non verificabili, quindi insufficienti per invocare la classificazione di z.t.o. "B", in assenza dei requisiti minimi prescritti dall'art.2 e 3 del D.M. 1444/68. Pertanto la zona "B3" viene classificata a z.t.o. "E" verde agricolo, dove per gli edifici esistenti regolarmente assentiti, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Zona "CS"

Voto C.R.U.: *La zona CS non si ritiene condivisibile, essendo un ambito territoriale interessato da abusivismo edilizio e non si conosce lo stato giuridico - amministrativo degli edifici ricadenti in tale ambito, parimenti a quanto considerato nel superiore art. 27 inerente le zone B3; inoltre si evidenzia che la suddetta zona, assoggettata a prescrizione esecutiva, non risulta essere stata adottata contestualmente al Piano, nè tanto meno trasmessa a questo Assessorato.*
Controdeduzioni C.C.: *In riferimento alla zona "CS" è possibile esprimere un giudizio di brano urbano caratterizzato da incompletezza, pur costituendo, la zona "CS", l'ingresso NORD di Roccamena. Si tratta di un'area di margine che non presenta alcun carattere urbano peculiare, e costituisce tuttavia una realtà che abbisogna di un processo mirato di riqualificazione urbanistica. In questo senso il P.R.G. indica la zona "CS" tra quelle da comprendere all'interno delle Prescrizioni Esecutive, o comunque da assoggettare all'obligo di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica, al fine di stabilire gli indispensabili interventi di riqualificazione e recupero dell'esistente. Come rappresentato nella relazione del P.R.G. all'interno della zona "CS" poche o nulle sone le possibilità di espansione abitativa, al contrario la pianificazione attuativa dovrà occuparsi essenzialmente di creare le condizioni di decoro attraverso interventi di vera e propria riparazione urbana. Inoltre, si rappresenta dai dati rilevati dall'UTC che attualmente all'interno di tale zona sono presenti n.14 immobili, di cui n.7 con concessione edilizia e n.7 interessate da richiesta di concessione in sanatoria. Anche in questo caso i dati dimostrano la necessità di un intervento mirato volto a dare vita ad una regolamentazione degli interventi e dalla necessità di impedire ulteriori processi di edificazione incontrollata.*
La controdeduzione formulata dal Consiglio Comunale non si ritiene condivisibile, in quanto gli elementi forniti dall'U.T.C., risultano parziali e non verificabili alla luce del D.M. n.1444/68, artt. 2 e3. Inoltre la zona CS è stata sottoposta dal Piano a Prescrizione Esecutiva, il cui ristudio dovrà formare oggetto di adozione ai sensi dell'art. 102 della L. n.4/2003, da parte dell'Amministarzione Comunale, che si è avvalsa della possibilità di adottare le PP.EE., anche dopo l'approvazione del P.R.G.
Si osserva in ultimo che il Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni, non si è espresso sulle osservazioni pervenute fuori i termini.

Per quanto sopra detto

si ritiene che il Piano Regolatore Generale del Comune di Roccamena con annesso Regolamento Edilizio, sia meritevole di approvazione con le prescrizioni e raccomandazioni sopra riportate.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 273 del 03/11/2010, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

Visto il voto n. 245 reso da questo Consiglio nella seduta del 25/05/2010 sul P.R.G. In oggetto;
Sentita la commissione relatrice che ha illustrato l'argomento;
Valutate le argomentazioni contenute nella succitata delibera consiliare n. 17 del 08/01/2010, il Consiglio dopo ampia discussione reitiene di condividere la proposta di parere dell'ufficio n. 15 del 26/10/2010 che è parte integrante del presente voto.
Per quanto sopra il Consiglio esprime

PARERE

Favorevole all'approvazione del Piano regolatore Generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Roccamena, adottati con deliberazione n. 9 del 27/03/2008 della Commissione Straordinaria, con l'introduzione delle prescrizioni discendenti dal voto di questo Consiglio n. 245 del 25/05/2010, e salvo quanto considerato con il condiviso parere n. 15 del 26/10/2010 dell'U.O. 2.2 del Servizio 2 DRU sopra richiamato in riferimento alle controdeduzioni comunali formulate con la delibera consiliare n. 17 del 08/07/2010;>>;

RILEVATO che, ai sensi dell'art. 59, della L.R. n. 6 del 14 maggio 2009, come modificato dall'art. 13 della L.R. n. 13 del 29/12/2009, il Piano in argomento resta escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ex D.L.gvo n. 152/06 e ss.mm.ii.;

RITENUTO di poter condividere i voti del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 245 del 25/05/2010 e n. 273 del 03/11/2010, rispettivamente, assunti con riferimento alle proposte della Struttura del DRU n. 03 del 08/04/2010, e n. 15 del 26/10/2010;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

D E C R E T A

ART.1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n. 245 del 25/05/2010 e n. 273 del 03/11/2010, nonché

con le prescrizioni contenute nel parere dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo in premessa citato, è approvato il Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio del Comune di Roccamena, adottato con delibera della Commissione Straordinaria n. 9 del 27/03/2008 e così come successivamente modificato con la delibera Consiliare n. 21 del 18/06/2009;

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. 163 del 18/06/2009 e n. 273 del 03/11/2010;

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. 03 del 08/04/2010 resa dall'U.O. 3.2/DRU;
2. Voto n. 245 del 25/05/2010 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
3. Proposta di parere n. 15 del 26/10/2010 resa dall'U.O. 2.2/DRU;
4. Voto n. 273 del 03/11/2010 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
5. Delibera della Commissione Straordinaria n. 9 del 27/03/2008 di adozione del P.R.G.;
6. Delibera della Commissione Straordinaria n. 17 del 04/06/2008 di controdeduzione alle osservazioni relative al P.R.G.;
7. Delibera di C.C. n. 21 del 18/06/2009 di approvazione della variante;
8. Delibera di C.C. n. 17 del 08/07/2010 di controdeduzione al Voto CRU n. 245 del 25/05/2010;

ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

9. Elaborato Regolamento Edilizio;
10. Elaborato R1 – R2 Relazione illustrativa generale del Progetto di Piano;
11. Elaborato R3 Norme Tecniche di Attuazione;
12. Modifica art. 28 Norme Tecniche di Attuazione
13. Elaborato AT.00 Inquadramento Territoriale sc. 1:250.000 / 1:100.000;
14. Elaborato AT.01 Caratteri Ambientali Paesistici e Storico Culturali sc. 1:10.000;
15. Elaborato AT.02 Vincoli Territoriali sc. 1:10.000;
16. Elaborato AU.01 Uso del Suolo sc. 1: 2.000;
17. Elaborato AU.02 Evoluzione Storica sc. 1: 1.000;
18. Elaborato AU.03 Proprietà Comunali e Servizi sc. 1: 2.000;
19. Elaborato AU.04 Uso dei Piani Terra sc. 1: 1.000;
20. Elaborato AU.05 Consistenza Edilizia sc. 1: 1.000;
21. Elaborato AU.06 Numero dei Piani sc. 1: 1.000;
22. Elaborato AU.07 Tipologie Edilizie sc. 1: 1.000;
23. Elaborato PU.01 Ter Disciplina dell'uso del suolo e degli edifici sc. 1: 2.000;
24. Elaborato PU.03 Progetto area urbana storica sc. 1: 1.000;
25. Elaborato PT.01 Ter Progetto Territoriale sc. 1:10.000;

STUDIO AGRICOLO FORESTALE (l.r. 15/91 l.r. 13/99, D.P.R.S. 28/06/2000, l.r. 6/2001)

26. Relazione illustrativa I° parte;
27. Relazione illustrativa II° parte;
28. Relazione illustrativa III° parte;
29. Tav.1 Carta esposizioni versanti sc. 1:10.000
30. Tav.2 Carta Clivometrica sc. 1:10.000
31. Tav.3 Carta Altimetrica sc. 1:10.000
32. Tav.3.1 Carta delle aree boscate sc. 1:10.000
33. Tav.3.2 all. Pomo Vegna - Carta delle aree interessate da coltivazioni agricolo – forestali sc. 1: 2.000
34. Tav.3.2 all. A - Carta delle aree interessate da coltivazioni agricolo – forestali sc. 1: 2.000
35. Tav.3.2 all. B - Carta delle aree interessate da coltivazioni agricolo – forestali sc. 1: 2.000
36. Tav.3.2 all. C - Carta delle aree interessate da coltivazioni agricolo – forestali sc. 1: 2.000
37. Tav.3.2 all. D - Carta delle aree interessate da coltivazioni agricolo – forestali sc. 1: 2.000
38. Tav.3.2 all. E - Carta delle aree interessate da coltivazioni agricolo – forestali sc. 1: 2.000
39. Tav.4 Carta del reticolo idrografico sc. 1:10.000
40. Tav.5 Carta dell'uso del suolo sc. 1:10.000
41. Tav.6 Carta della vegetazione sc. 1:10.000
42. Tav.7 Carta delle infrastrutture sc. 1:10.000
43. Tav.8 Carta riconoscimento dei suoli sc. 1:10.000
44. Tav.9 Carta delle unità di paesaggio sc. 1:10.000
45. Tav.10 Carta dei boschi e delle possibili aree di espansione sc. 1:10.000

STUDIO GEOLOGICO

46. Relazione;
47. All. A Carta Geologica sc. 1:10.000
48. All. B Carta Geomorfologica sc. 1:10.000
49. All. C Carta delle pericolosità geologiche sc. 1:10.000
50. All. D Carta idrogeologica sc. 1:10.000

Elaborato di cui alla delibera di C.C. n. n. 21 del 18/06/2009

51. Relazione

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

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

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

Palermo, - 9 NOV. 2010

Il Dirigente del Servizio
(Arch. G. Treppiedi)

IL DIRIGENTE GENERALE ad interim
(Dott. Sergio Gelardi)