D. Dir. n. ...445....

REPUBBLICA ITALIANA

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

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTI i DD.II. 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;
VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO l'art. 68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;
VISTO l'art. 5 L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;
VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 della L.R. 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
VISTO il foglio prot. n. 12647 del 19/09/2004, assunto al protocollo generale di questo Assessorato in data *15/09/2004 al n. 59102, con il quale il Comune di San Cipirello 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 annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio;
VISTO l'ulteriore foglio prot. n.14666 del 27/09/2005, assunto al protocollo di questo Assessorato in data 10/10/2005 al n. 60924, con il quale il Comune di San Cipirello ha dato riscontro a quanto richiesto dall'U.O.3.2/D.R.U. con la nota prot. n. 2687 del 22/02/2005;
VISTA la delibera n. 48 del 30/10/2003, con la quale il Commissario ad Acta ha adottato il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio del Comune di San Cipirello;
VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera del Commissario ad Acta n. 48 del 30/10/2003;
VISTA l' attestazione a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di San Cipirello, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano, nonché attestante l'acquisizione di n. 73 osservazioni e/o opposizioni entro i termini di legge e n. 2 fuori termine di legge, avverso i P.R.G. adottato;
VISTO l'elenco delle osservazioni presentate avverso il Piano nonché i relativi elaborati di visualizzazione redatti, unitamente alla relazione contenente le determinazioni avverso le medesime, dai Progettisti;
VISTE le note prot. n. 24744 del 28/07/1999 e prot. n. 12981 del 01/10/2001, con le quali l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, in merito alle previsioni dello strumento urbanistico in argomento;
VISTA la nota prot. n. 23 del 09/05/2006 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. 08 del 04/06/2006, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...
D) VINCOLI

I vincoli esistenti sul territorio comunale sono quelli rappresentati in parte negli elaborati di Piano, tavv. L ed M rispettivamente a scala 1:5.000 ed 1:2.000, in parte nell'elaborato "carta dei vincoli" dello studio agro-forestale a scala 1:10.000.
Nel dettaglio si elencano di seguito:

- *vincolo idrogeologico derivante dal R.D. 30/12/1923 n. 3267 e successive modifiche*
- *vincoli discendenti dalla Legge n. 1089 del 01/06/1939 "tutela delle cose di interesse artistico e archeologico*
- *vincoli discendenti dalla Legge n. 431 del 1985*
- *vincoli discendenti dalla legge regionale n. 78 del 1976*
- *Zone di interesse archeologico*
- *zona S.I.C./ Z.P.S. denominata ITA 020027 M. Jato (area individuata dalla Comunità Europea nella rete "Natura 2000").*
- *Sorgenti e pozzi*
- *Fasce di rispetto delle strade*
- *Vincolo della fascia di rispetto cimitero*
- *Vincolo fascia di rispetto depuratore*

Inoltre vengono indicate delle opere previste nel I° stralcio del progetto per la realizzazione del Parco Archeologico "Monte Jato" curato dalla Soprintendenza ai BB. CC. Ed AA.
Si evidenzia che non tutti i vincoli sopra elencati risultano essere rappresentati negli elaborati citati, come ad es. sorgenti e pozzi, invasi e nel caso del vincolo idrogeologico che, sebbene in leggenda risulta richiamato, non sono di fatto riportati, si prescrive pertanto che tutti i vincoli e le relative fasce di rispetto vengano chiaramente inseriti negli elaborati di zonizzazione.
Per quanto riguarda la zona SIC/ZPS si prescrive l'inserimento del perimetro di detta area nelle tavv. "L" ed "M" di zonizzazione territoriale così come previsto nel D.A. (A.R.T.A.) del 21/2/2005 (elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale).
In considerazione che lo strumento urbanistico in esame è stato adottato precedentemente alla data del 5/3/2004, l'Amministrazione comunale è onerata di acquisire la valutazione di incidenza da parte del Serv. II del D.R.T.A. per l'area SIC/ZPS, in aderenza alla circolare A.R.T.A. n. 3 del 2004, entro 90 gg dal ricevimento del presente Parere e del conseguente Voto C.R.U..
PIANO PAESISTICO REGIONALE
Nelle linee guida del Piano Paesistico regionale, sono state individuate e catalogate una serie di emergenze storiche e archeologiche qui di seguito riportate, facente parte dell'ambito 3 – Area delle colline del trapanese.

Siti archeologici

Amb.	Comune	Località	N.	Descrizione	Tipo	Vincolo	Foglio	Q.	Or.
3	San Cipirello	Monte Raitano	19	Insediamento preistorico e protostorico greco e medioevale	A2.5	Legge 1089/39	258	IV	NE

Centri e Nuclei storici

Amb	N	Denom.	Clas	Localizzaz Geograf.	Comune al 1881 e al 1936	Prov. al 1881 e al 1936	Circondario 1881	Pop. 1881	Pop. 1936	F.	Q	Or
3	13	San Cipirello	C	Collina	San Cipirello	PA	Palermo	3560	4503	258	IV	NE

Beni Isolati

Amb	n.	Tipo oggetto	Denominaz.	cl.	X U.T.M.	Y U.T.M.	Fogl.	Denominaz.	data
3	164	Cimitero	San Cipirello (di)	B3	340704	4202991	258	San Cipirrello	1941
3	165	fornace		D9	340489	4203207	258	San Cipirrello	1941

Manufatti di interesse storico – ambientale

I manufatti sono stati approssimativamente evidenziati nella tav. H1 di progetto (scala 1:5.000) e al contrario di quanto indicato nell'oggetto dell'elaborato tav. I (a scala 1:2.000) non sono stati di fatto riportati come dovuto gli edifici pubblici, manufatti industriali, aree demaniali, immobili soggetti a tutela monumentale e paesaggistica ecc...

Pertanto si hanno a disposizione solo dei rilievi tratti dalle schede I.P.C.E. del Consiglio D'Europa e dal Piano Paesistico Regionale, che sopra sono stati in essa riportati.

Nella tav. "M" del Piano sono indicate le opere previste dal I° stralcio del progetto per la realizzazione del parco curato dalla Soprintendenza ai BB.CC. ed AA. con la proposta di una nuova strada carrabile in alternativa a quella esistente.

L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

DECRETO 4 Luglio 2000. Piano Straordinario per l'assetto idrogeologico. Estratto dalla allegata Relazione - Capitolo 2 - I Bacini Idrografici
7 - BACINO IDROGRAFICO PRINCIPALE: FIUME JATO (Giancaldara)

Generalità

- *Versante: Settentrionale*
- *Provincia: Palermo*
- *Compartimento idrografico: Palermo*
- *Bacino idrografico principale: F. Jato*
- *Recapito del corso d'acqua: Mare Tirreno*
- *Superficie totale del bacino imbrifero (Kmq): 183,5*
- *Affluenti: Fosso della Ginestra - Vallone Desisa - Vallone di Passarello*
- *Serbatoi ricadenti nel bacino: Poma*
- *Altitudine minima (m.s.m.): 0,00*
- *Altitudine massima (m.s.m.): 1.333*
- *Altitudine media (m.s.m.): 364*
- *Lunghezza dell'asta principale (Km): 33*
- *Utilizzazione prevalente del suolo: Seminativo 54% - Colture arboree 33% - Prato e pascolo 11%*

Comuni ricadenti nel bacino: Balestrate, S. Cipirello, S. Giuseppe Jato

Descrizione:

Il bacino idrografico del F. Jato ricade in provincia di Palermo nel versante settentrionale della Sicilia e si estende, per circa 183 Kmq, dal centro abitato di Camporeale e dal M. La Pizzuta, sino al Mar Tirreno in territorio di Balestrate. Esso confina con il bacino del F. S. Bartolomeo a sud-ovest e con il bacino del F. Oreto a nord-est. Nel bacino ricadono i centri abitati di S. Giuseppe Jato e di S. Cipirello. Il F. Jato si sviluppa per circa 33 Km e lungo il suo percorso riceve le acque di diversi affluenti tra i quali il Fosso della Ginestra, nella parte di monte, e il V.ne Desisa, nella parte centrale, a monte del Lago Poma.

Il Lago Poma nasce dallo sbarramento del F. Jato a circa 10 Km dalla foce ed è stato completato nel 1968.La diga sottende un bacino di circa 164 Kmq e crea un invaso di circa 68 Mmc di capacità utile. A causa della natura argillosa del bacino imbrifero e dell'esiguo rimboschimento effettuato sulle sponde, il fenomeno dell'interrimento risulta notevolmente sviluppato. Il bacino è costituito in prevalenza dai terreni della serie plastica terziaria, formata da argille scagliose in facies di flysch dell'Oligocene Superiore e da argille marnose e marne del Miocene Medio. In corrispondenza della dorsale orientale e nord-orientale, tale complesso viene a contatto con i terreni delle serie rigide mesozoica, costituiti da rocce dolomitiche e calcaree del Trias Superiore. Le acque invasate nel Lago Poma, vengono derivate per l'approvvigionamento idrico della città di Palermo e dei centri abitati di Terrasini, Cinisi, Capaci e Isola delle Femmine, e per irrigare circa 5.800 Ha di terreno del Consorzio Irriguo Jato.

Caratteristiche idrogeologiche

Nel 1973 è entrata in funzione la stazione idrometrica di Fellamonica che è tuttora funzionale. Tale stazione è posta a quota 210 m.s.m. e sottende un bacino di circa 49 Kmq, avente un'altitudine media di circa 480 m.s.m. Durante il periodo di disponibilità di dati (1973-1975) è risultato un deflusso medio annuo di circa 318 mm (pari a 15.6 Mm') su un afflusso di circa 975 mm.

Un'altra stazione, denominata Taurro, ha funzionato in diversi periodi dal 1955 al 1967. Tale

stazione era ubicata a quota 124 m.s.m. e sottendeva un bacino di circa 164 Kmq, avente un'altitudine media di circa 406 m.s.m. Durante il periodo di funzionamento (1955-1956; 1958-1967) è risultato un deflusso medio annuo di circa 244 mm (pari a 40.0 Mmc) su un afflusso di circa 786 mm.

STRUMENTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Il territorio comunale è in atto regolato dal Programma di Fabbricazione, approvato con D.A. n. 293 del 04/11/1980.

Successivamente al suddetto D.A. sono state approvate alcune varianti a detto strumento urbanistico, con i seguenti decreti:

- *D.A. n. 162/81 del 19/5/1981 relativo all'ampliamento e la ristrutturazione dell'edificio adibito alla centrale telefonica;*
- *D.A. n. 291 del 6/8/1981 relativo a modifiche alla zona "B";*
- *D.A. n. 885/1987 del 24/6/87 relativo alla parziale modifica di tracciato di una strada di Piano classificata come "strada secondaria categoria D", limitrofa alla Z.T.O. "D2";*
- *D.A. n. 554 del 18/4/1989 relativo alla modifica dell'art. 25 delle N.T. di A. adottata con delibera consiliare n. 41 dell'1/2/89;*
- *Piano Particolareggiato di Recupero, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/92 relativo alla "zona sud-est del centro abitato lungo la direttrice di Corso Trieste";*
- *D.Dir. n° 449 del 09 agosto 2001 relativo ala variante di destinazione urbanistica da zona omogenea E a zona per attrezzature comuni;*
- *D.Dir. n° 02 del 07 gennaio 2002 relativo ala variante di destinazione urbanistica da "Zona Agricola" a "Z.O.T. Commerciale – Artigianale – D2" al fine di realizzare un'area di Rimessaggio;*
- *D.Dir. n° 83 del 22/02/2002 relativo ala variante di destinazione urbanistica da "Zona di rispetto" ad "Attrezzatura - F9 - Caserma dei Carabinieri";*
- *D.Dir. n° 594 del 20 maggio 2003 relativo ala variante di destinazione urbanistica da "Zona di rispetto" a "D2 – Zona Omogenea Tecnico Commerciale – Artigianale" ai fini della realizzazione di una struttura per attività artigianale – commerciale;*
- *D. Cons. Com. n. 19 del 15/5/2003 relativo alla variante di destinazione urbanistica in "zona omogenea C1" finalizzata alla realizzazione di una struttura ricettiva turistica.*

LO STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PRECEDENTI

Il Programma di Fabbricazione individuava:

- la zona B che può ritenersi quasi del tutto satura, che viene pressochè mantenuta tale anche nel nuovo Piano essa è suddivisa in 4 sottozone B1, B2, B3 e B4;

- *la zona di espansione era suddivisa in zone C1 e C2, parte di queste risultano oggi essere già utilizzate e nel nuovo P.R.G., vengono individuate altre zone di espansione, anche in questo caso modificandone le denominazioni e raggruppandole in 4 sottozone C1, C2, C3 e C4;*

- le aree a destinazione industriale D1 e commerciale-artigianale D2 che risultano confermate nel nuovo piano sono già di fatto quasi interamente utilizzate;

- *gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche e parcheggi, in massima parte vengono riconfermati e riclassificate nel nuovo Piano (come zone F1...F15) così come anche quelle a verde pubblico e di rispetto, nel nuovo P.R.G denominate verde privato e verde pubblico;*
- *le aree interessate dal P.P.R. approvato con D.C.C. n. 58 del 14/10/92 non sono state recepite nel nuovo strumento urbanistico e di queste non se ne rappresenta quale sia l'effettivo stato di attuazione;*
- *altresì, la prevista zona cimiteriale nel nuovo P.R.G. è stata modificata in quanto risulta mutata la sagoma del cimitero e ridimensionata la fascia di rispetto, di tale modifica nulla si rileva agli atti di questo Ufficio come atto autorizzativo e neppure se ne forniscono indicazioni nella relazione del progetto di Piano.*

LO STUDIO AGRICOLO - FORESTALE

In applicazione dell'art.3 della L.R. 15/91 che interviene sulla gestione e conservazione del territorio, il Comune di San Cipirello, nel procedere alla redazione del P.R.G., ha affidato nel '94 al Dott. Agronomo Salvatore Biondo, l'incarico di redigere lo studio Agricolo - Forestale del territorio comunale, giusta delibera n. 287 del 01/12/94 della Giunta Municipale.

Il Piano risulta tuttavia adeguato anche alla L.R. 16/96, nonché alla L.N.13/99 ed al D.P.R.S. del 28/06/2000 che detta i "Criteri per l'individuazione delle formazioni rupestri, riparali e della macchia mediterranea", così come riportato dal Commissario ad Acta in delibera di adozione del Piano, per effetto dell'acquisita attestazione effettuata da parte dello stesso Dr. agronomo S. Biondo con propria nota datata 14/10/2003;
Alla luce di quanto sopra si è ritenuto che il Piano Regolatore possa essere esaminato, fatto salvo il parere espresso dal CRU, dove sono presenti al suo interno specifiche professionalità che potranno ulteriormente valutare lo studio agricolo forestale.
LO STUDIO GEOLOGICO E GEOTECNICO
Con Delibera di G. M. n. 382 del 30/12/94, l'Amministrazione Comunale di San Cipirello conferiva al Dott. Geol. Vincenzo Liguori, di eseguire lo studio geologico del territorio comunale interessato dal P.R.G.
Con Delibera n. 64 del 22/4/99, l'Amministrazione comunale conferiva invece alla Dott.ssa Geol. Palma Pratini l'incarico dello studio a supporto del centro urbano e delle aree di futura espansione abitativa soggette a prescrizioni esecutive del P.R.G.
Per quanto attiene allo studio geologico del Dott. Geol. V. Liguori si rileva che:
attraverso la carta di classificazione del territorio in classi di suscettività all'utilizzazione si individuano schematicamente delle zone ciascuna con peculiarità diverse:
Zona A: Aree di fondovalle – aree essenzialmente stabili, risultano idonee ad interventi di Piano ove sono tuttavia da prevedere studi puntuali finalizzati alla verifica della stabilità dei fronti di scavo oltre che alla scelta e al dimensionamento delle fondazioni dei manufatti;
Zona B: Aree detritiche pedemontane - aree la cui stabilità è in relazione all'acclività dei versanti ove è preferibile escludere l'edificazione e prevedere interventi di difesa del suolo;
Zona C1: Aree argilloso-detritiche in precarie condizioni di stabilità – aree che presentano condizioni di stabilità precarie e che anche se non siano presenti fenomeni di dissesto e nelle quali è preferibile escludere da nuova edificazione salvo completamento di edifici esistenti ed eventuali opere di urbanizzazione primaria previe indagini geologiche puntuali finalizzati alla verifica delle locali condizioni di stabilità e con eventuali interventi preventivi a salvaguardia delle stesse;
Zona C2: Versanti carbonatici e sottostanti coltri detritiche interessate da fenomeni di crollo – aree situate a valle di costoni rocciosi con pericolo di crollo da escludere da nuovi interventi di Piano, dove prevedere opere di consolidamento e di regimazione delle acque a salvaguardia dei fabbricati esistenti;
Zona C3: Aree argillose-detritiche interessate da ruscellamento superficiale diffuso – zone in condizioni di stabilità discrete idonea a nuovi interventi di Piano a condizione che essi non prevedano ingenti movimenti di terra tali da alterare l'equilibrio geo-morfologico ove sono tuttavia da prevedere studi puntuali finalizzati alla verifica della stabilità dei fronti di scavo oltre che alla scelta e al dimensionamento delle fondazioni dei manufatti;
Zona D: Aree in rocce lapidee acclivi interessate da fenomeni di crollo localizzati – aree alle pendici del Monte Jato in generale non idonee agli interventi antropici sia in quanto caratterizzate da pendii acclivi e scoscesi con talora scarpate e soggette a vincolo archeologico;
Zona E: Aree in rocce da sciolte a lapidee in buone condizioni di stabiità – aree essenzialmente stabili, risultano idonee ad interventi di Piano ove sono tuttavia da prevedere studi puntuali finalizzati alla verifica della stabilità dei fronti di scavo oltre che alla scelta e al dimensionamento delle fondazioni dei manufatti;
Zona F: Aree in terreni argilloso-marnosi o sabbiosi interessati da limitati fenomeni erosivi – aree con sufficienti condizioni di stabilità che risultano idonee ad interventi di Piano ove sono tuttavia da prevedere studi puntuali finalizzati alla verifica della stabilità dei fronti di scavo oltre che alla scelta e al dimensionamento delle fondazioni dei manufatti;
Zona G: Aree in terreni argilloso-marnosi o sabbiosi interessati da dissesto superficiale - aree in generale poco stabili, si ritiene opportuno escludere dalla edificazione tali aree. Eventuali costruzioni rurali potranno essere realizzate previi studi e opportuni accorgimenti;
Zona H: Aree in frana - si ritiene opportuno escludere dalla edificazione tali aree. Per esse sono necessari interventi di consolidamento e regimentazione delle acque;
Zona I: fasce di rispetto delle incisioni fluviali – dovranno evitarsi interventi antropici in prossimità delle sponde dei corsi d'acqua lungo le quali possono verificarsi dissesti localizzati e fenomeni di esondazione;

Zona L: Cave – sono da prevedere interventi di recupero delle aree degradate, mirati allariqualificazione ambientale;
Zona M: Discariche - sono da prevedere interventi di recupero delle aree degradate, mirati alla riqualificazione ambientale;
Infine si evidenzia che le zone sconsigliate all'edificazione sono quelle classificate nelle tavole dello studio geologico "nuova carta di classificazione del territorio in classi di suscettività all'utilizzazione (Maggio 1999)" scala 1:10.000, "carta geolitologica e geomorfologia" scala 1:10.000 e la "carta idrogeologica" scala 1:10.000.
Il progettista del P.R.G. non individua sulle tavole di piano le suddette aree, pertanto si ritiene necessario che tutti i vincoli di natura geologica, in particolare le aree dove si sconsiglia l'edificazione, vengano riportati anche sulle tavole "L" in scala 1: 5.000 ed "M" in scala 1: 2.000 della zonizzazione del P.R.G..
Per quanto attiene allo studio geologico della Dott.ssa Geol. Palma Pratini relativo alla pianificazione attuativa delle prescrizioni esecutive del P.R.G. si rimanda alle considerazioni esposte più avanti inerenti le stesse.
Inoltre, al fine dell'applicazione delle prescrizioni dettate dal Genio Civile con i pareri n. 24744/98 del 28/7/99 e n. 12981/01 dell'11/6/2001 nonché alla luce delle indicazioni contenute nello studio geologico (nota integrativa maggio 1999 e carta di classificazione del territorio in classi di suscettività all'utilizzazione), si evidenzia quanto segue.
Limitatamente a quanto rilevabile dalle tavole di progetto "L" e "M", dal momento che non sono state riportate le aree da assoggettarsi ad inedificabilità per motivi di natura geologica o quelle che il geologo, nel proprio studio, ha ritenuto opportuno fossero escluse dall'edificazione, si osserva che per alcune di queste non si è tenuto conto delle prescrizioni del Genio Civile, e in particolare quelle aree destinate ad attrezzature coi simboli funzionali di previsione: "ufficio per informazione turistica" e "campi gioco poliuso" poste a nord del centro abitato (ove confluiscono le vie S.V. Valanca II° e Matteotti) e pertanto dette previsioni sono da disattendere.
Inoltre nel ribadire quanto espresso nel parere n. 24744/98 del 28/7/99 del Genio Civile per quanto attiene le aree poste in prossimità del cimitero, occorre provvedere all'individuazione e perimetrazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche.
Pertanto nelle more la zonizzazione prevista nelle suddette aree viene disattesa e le stesse sono da considerarsi zona agricola.
Per una più approfondita verifica dello stesso si rimanda alle specifiche professionalità presenti all'interno del Consiglio Regionale dell'Urbanistica.
EDILIZIA COMMERCIALE (L.R. 28/99) D.P.R.S. 11 LUGLIO 2000
Nell'evidenziare che Il piano è stato adottato dal Commissario ad Acta con propria delibera del 30/10/2003, si prende atto che per lo stesso risulta essere stato effettuato uno studio relativo alla programmazione commerciale effettuato da parte del progettista delle PP.EE., Arch. Giorgio Valzelli, che con propria relazione prodotta in data 28/10/2003 ha in sintesi evidenziato che il P.U.C. opererà in conformità alle nuove prescrizioni del P.R.G. e delle PP.EE. e che la rimodulazione delle destinazioni d'uso non incide su quelle determinate dalle N.T. di A. del nuovo strumento urbanistico generale, se non nella specificità dell'offerta commerciale, secondo le suddivisioni nei tre raggruppamenti previsti dalla normativa di cui alla L.R. n. 28 del 22/12/1999 e al successivo D.P.R.S. 11/07/2000 relativo alle "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.
Pertanto, alla luce di quanto enunciato si prescrive che la suddetta rimodulazione è condivisibile limitatamente e conformemente alle previsioni di Piano condivise con il presente Parere. Ove, al contrario, si prospettasse la necessità di operare cambi di destinazione d'uso e utilizzo di aree in variante alle suddette previsioni assentite resta sottinteso che ad esse si provvede a mezzo di adozione delle stesse varianti per il tramite del Consiglio Comunale.
IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO
Premesso che dai dati ISTAT, in possesso di questo Assessorato, la popolazione residente a San Cipirello al 1981 ed al 1991 risultava pari a 5.048 unità mentre nell'ultimo decennio si registra un piccolo decremento di appena 32 unità con un attuale numero di abitanti pari a 5.016 ab, secondo i dati dell'ultimo censimento del 2001. Ciò ha in definitiva evidenziato come già da diversi decenni la popolazione residente è rimasta pressoché invariata.

Per quanto attiene al patrimonio edilizio esistente nel 1991 si registrarono 8.096 abitazioni di cui 6.221 occupate e 1.875 non occupate.
Di seguito si riportano le considerazioni operate dal progettista di Piano riportate nella propria relazione.
Il numero di abitanti cui il progettista ha inteso fare riferimento è stato estratto da un rilievo ISTAT intermedio (nell'anno 1996) tra i due censimenti della popolazione del 1991 e del 2001 e che risultava di 5.114 unità.
A queste, il progettista ha previsto un incremento di ulteriori 1.500 unità individuandolo quale fabbisogno cui fare riferimento a giustificazione delle nuove aree di espansione residenziale in progetto e un parziale recupero del patrimonio esistente in zona
Nel dettaglio sono stati previsti in progetto:
300 nuovi abitanti insediabili in zone B di saturazione e di completamento;
652 " " " in zone C1 (1,8 mc/mq su mq 43.498 previsti in progetto);
209 " " " in zone C2 (1,5 mc/mq su mq 16.742 previsti in progetto);
229 " " " in zone C4 (2 mc/mq su mq 13.764 previsti in progetto);
circa 100 " " nelle zone D3;
per un totale di poco inferiore alle 1.500 unità.
A queste sono da aggiungere un numero non quantificabile di abitanti insediabili nelle zone C3 (residenze estive) e C0 (edifici sparsi con carattere di residenza estiva).
Nella considerazione che l'indagine sul patrimonio abitativo evidenzia la presenza di ben 1.875 abitazioni non occupate in rapporto alle 8.096 esistenti (pari a circa il 23%) si ritiene che vi sia già di per sé una potenzialità di insediamento per almeno un migliaio di eventuali nuovi abitanti (circa), contro i 300 previsti dal progettista per le zone B.
Appare per altro eccessivo l'inversione di tendenza che stimerebbe un incremento del 30% della popolazione pari a 1.500 unità atteso che da più di trenta anni ormai non si è più registrato, di fatto, alcun aumento.
Pertanto non appare condivisibile la previsione di nuove aree di espansione, tuttavia si condivide il mantenimento di quelle già individuate nel P. di F. che risultano ancora non del tutto sature e nelle quali è possibile ancora provvedere alla realizzazione di ulteriori unità abitative per far fronte a possibili, anche se remoti, incrementi demografici.
STANDARDS URBANISTICI
La dotazione dei servizi esistenti è stata rappresentata graficamente nella tav. "H1" dello stato di fatto di tutto il territorio comunale, a scala 1:5.000
La dotazione dei servizi esistente e di previsione è riportata nella tav. "L" ed "M" rispettivamente a scala 1:5.000 e 1:2.000.
Per quanto riguarda l'analisi della dotazione dei servizi, dalla relazione del progettista, si rileva che lo stesso ha provveduto unicamente a quantizzare in maniera sommaria l'edilizia scolastica esistente e di previsione che di seguito si riporta nel dettaglio:

Scuola	*Mq esistenti e di previsione*
Materna ed asilo	*12.740*
Elementare	*12.340*
Media inferiore	*8.495*
Scuola professionale	*8.000*
Media superiore	*12.320*
Para universitaria	*1.560*
In totale sommano mq.	*55.455*

Nessun'altra verifica degli standards urbanistici è stata effettuata dal Progettista, in particolare quest'ultimo, per quanto attiene i parcheggi si è limitato ad evidenziare che gli stessi sono stati previsti in misura adeguata senza alcuna quantificazione e valutazione del fabbisogno in rapporto al numero degli abitanti, mentre per quanto attiene agli impianti sportivi ha evidenziato la previsione di nuove attrezzature e nuove aree per una sup. complessiva pari a mq 89.000, anche qui senza una adeguata verifica del nuovo effettivo fabbisogno.
CARTOGRAFIA
In linea generale si rileva una scarsa rappresentazione grafica negli elaborati di Piano che non consente una chiara lettura degli stessi e che risulta essere in tali casi di difficile interpretazione.

Per quanto riguarda il confine territoriale comunale, si evidenzia che lo stesso non è stato riportato in maniera leggibile negli elaborati di zonizzazione e che pertanto dovrà essere rappresentato in maniera chiara ed inequivocabile nella tav. "L" di Piano.
Talune zone territoriali omogenee riportate nell'elaborato grafico "L" a scala 1:5.000 non consentono la loro distinzione all'interno dell'elaborato stesso come ad es. nel caso delle zone B e C, suddivise entrambe in 4 sottozone, per le quali si è utilizzato il medesimo retino (grigio per tutte le sottozone B e rigato per tutte le sottozone C), pertanto si prescrive che, nel suddetto elaborato dovranno essere diversificate le sottozone B e le sottozone C con appropriati retini.
Inoltre si sono riscontrate delle discrasie tra l'elaborato grafico "L" a scala 1:5.000 e l'elaborato grafico "M" a scala 1:2.000 in particolare tra le zone "C" nell'elaborato "L" risultano esservi delle aree che nell'elaborato "M" sono invece classificate come zone B3, pertanto si prescrive l'adeguamento degli stessi eliminando le discrasie.
Per altro la cartografia utilizzata per la zonizzazione è di fatto quella risultante da un ingrandimento di carta tecnica a scala 1:10.000 ancorchè una restituzione aerofotogrammetrica come dovuto e pertanto non è stato possibile effettuare una puntuale valutazione tra lo stato di fatto e le previsioni di Piano.
ZONIZZAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE
Premesso che le tavole della zonizzazione non riportano fedelmente le modifiche intervenute nel tempo (come ad es. quelle relativa al P.P.R. sopra menzionato e quelle relative ad alcune porzioni di aree per le quali non risulta l'effettiva destinazione urbanistica: Edif. Polifunzionale, Pesa Pubblica, aree di pertinenza del Museo e dell'ex asilo nido, aree comunali ecc..., nonché le varianti urbanistiche decretate da questo Assessorato e/o approvate dall'Amministrazione comunale, tutto ciò evidenziato anche dall'U.T.C. con opportuna osservazione al nuovo PRG) e neppure la situazione vincolistica (come già evidenziato), pertanto, in generale si prescrive una rivisitazione degli elaborati grafici sullo stato di fatto e su quello di previsione relativamente alle parti già oggetto di precedente approvazione.
Per quanto rilevabile dai suddetti elaborati grafici, con le limitazioni sopra evidenziate anche nel paragrafo della cartografia si riportano di seguito le considerazioni sulle previsioni di P.R.G. così suddiviso:
ZONE A (artt. 6, 7 e 8 delle N.T.A.): <u>Zone territoriali omogenee "A"</u>.
Interessa le parti di territorio più anticamente edificate, le porzioni di agglomerati urbani e gli edifici con caratteristiche storico, artistico, ambientale e culturale individuati da una linea a contorno di maggiore spessore ed è prevista per quegli edifici ove viene consentito solo la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo.
Il Piano si è limitato soltanto ad individuare degli edifici storici puntuali e non un tessuto urbano, che unitamente agli edifici concorrono a definire i caratteri tipici del centro storico. Appare pertanto necessario individuare la zona A di centro storico corrispondente all'impianto urbanistico a scacchiera regolare a comparti quadrangolari o rettangolari poco allungati così come definito nella scheda I.P.C.E..
Pertanto nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 70/76 e dell'art. 55 della L.R. 71/1978 si prescrive che venga effettuata la perimetrazione del centro storico prendendo come riferimento la scheda del Consiglio D'Europa I.P.C.E.. dalla Soprintendenza dei BB.CC.AA. di Palermo (vedi planimetria sopra riportata).
La perimetrazione del Centro storico consentirà in futuro di accedere ad opportuni piani particolareggiati attuativi di risanamento e recupero dell'intera area così come individuata dalla Soprintendenza e consentirà altresì al comune la possibilità di avvalersi della redazione di una eventuale variante generale dello stesso secondo quanto dettato nella circolare 2/2000 dell'A.R.T.A.
Zona B1 (artt. 6, 7, 9 e 13 delle N.T.A.): <u>edifici esistenti del centro urbano e lotti interclusi di saturazione</u> per queste parti di territorio totalmente o parzialmente edificate è prevista la possibilità di interventi secondo le definizioni dell'art. 2 del D.M. 1444/68. (If max 5 mc/mq e h max 11.00)
Si condivide quanto previsto dalle norme sia relativamente alle destinazioni d'uso, che agli interventi ammessi, nonché ai parametri urbanistico – edilizi, fermo restando che ciò sarà da intendersi per tutte quelle aree B1 che resteranno tali in quanto non ricomprese entro il perimetro del centro storico come sopra evidenziato.
Inoltre taluni lotti ricadenti in zona B1 risultano essere all'interno di aree sottoposte a vincoli geologici di inedificabilità o dove l'edificazione è sconsigliata.

Per quest'ultimi occorre rivedere e riportare sull'elaborato grafico della zonizzazione il perimetro del suddetto vincolo e di conseguenza normare con le prescrizioni derivanti dalla situazione geologica del territorio.

Zone B2 (art. 6, 7, 10 e 13 delle N.T.A.):

edifici esistenti della periferia urbana, lotti interclusi di completamento soggetti a nuova edificazione a ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o completamenti.

(If max 5 mc/mq e h max 11.00 per le 3 elevazioni f.t. e 14,00 per le 4 elevazioni f.t.)

Si condivide quanto previsto dalle norme sia relativamente alle destinazioni d'uso che agli interventi ammessi.

Appare opportuno precisare che il retino usato, nell'elaborato "M" a scala 1:2.000, per distinguere la zona B2, non consente una chiara lettura dello stesso e pertanto si prescrive che venga effettuata una rappresentazione grafica che possa consentire l'individuazione chiara e inequivocabile della zona B2, nonché la distinzione tra le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i lotti ancora liberi, in quanto destinati ad accogliere e soddisfare il fabbisogno abitativo previsto dal progettista.

Zone B3: (art. 6, 7, 10 e 13 delle N.T.A.):

Edifici esistenti di mantenimento, soggetti a non essere ulteriormente edificati, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'eventuale completamento funzionale.

Pur condividendo la scelta del Progettista di "mantenimento degli edifici esistenti" non si ritiene ammissibile disciplinare e classificare come "Z.T.O. B3" ai sensi del D.M. 1444/68 edifici puntuali, in quanto non si configurano come ambiti territoriali, oltrechè non si conosce la situazione amministrativa delle singole costruzioni.

Di conseguenza le zone B3 vengono disattese viceversa si condivide il mantenimento degli edifici esistenti previa verifica della regolare situazione amministrativa degli edifici esistenti o dell'eventuale sanabilità degli edifici abusivi esistenti.

Zona B4: (art. 6, 7, 10 e 13 delle N.T.A.):

Edilizia mista residenziale ed artigianale, soggetta a ricostruzione e ristrutturazione, completamenti e nel caso di lotti liberi nuova edificazione.

La zona B4, per quanto rilevabile dall'elaborato grafico "M", risulta individuare un'area posta ad angolo della via Trento e la Via La Malfa annessa ad una più vasta area avente destinazione D3 (artigianale – residenziale).

L'art. 10 delle N.T. di A. non stabilisce i parametri urbanistico-edilizi per gli eventuali lotti liberi, per altro non identificati; anzi per quanto attiene alle norme cui attenersi per la suddetta zona B4 rimanda ai contenuti della zona B3 che prevede unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'eventuale completamento funzionale per edilizia di tipo residenziale e non ulteriore edificazione.

Pertanto si condivide unicamente il mantenimento degli edifici esistenti, aventi destinazione d'uso mista residenziale-artigianale, e per questi la possibilità di manutenzione ordinaria e straordinaria o l'eventuale completamento funzionale escludendo ogni previsione di nuova edificazione.

ZONE C (art. 11 delle N.di A.):nuovi complessi insediativi secondo la definizione dell'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444

Zona C0 (artt. 11, 12 e 14 delle N. di A.)

zona di mantenimento (densità territoriale 0,00 mc/mq)

Aree periferiche ricadenti in zona agricola interessate da edilizia sparsa ed extra-urbana con carattere prevalente di residenza estiva.

Per quanto attiene alle zone C0, si rileva dall'elaborato grafico la loro individuazione a macchia di leopardo diffusa in diversi punti del territorio comunale e che è volta a classificare taluni singoli edifici con destinazione residenziale.

La suddetta zona non si ritiene condivisibile in quanto tende a disciplinare un vasto ambito di costruzioni realizzate in verde agricolo, tendente tuttavia ad individuare eventuali direttrici di espansione interponendovi in taluni casi delle zone C3 (di espansione residenziale-estiva), come ad es. nel caso di contrada "Piano Peraino" lungo la strada R.T. di Giambascio e quelle ad est del centro urbano di Via R.T. Jato1.

Si ritiene opportuno proporre la redazione di un piano particolareggiato di recupero ambientale tendente alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto dell'indice territoriale medio esistente della zona e previa verifica della regolare situazione amministrativa degli edifici esistenti o dell'eventuale sanabilità degli edifici abusivi esistenti.

La zona C0 viene disattesa.
(Si rappresenta inoltre che, nelle N. T. di A. all'art. 13, viene per mero errore indicato che il contenuto dell'articolo riguardi anche detta zona C0 e la zona C4 mentre di fatto nessuna norma è in quest'ultimo riportata relativamente a queste zone e pertanto occorrerà apportare la dovuta modifica.)
Zona C1 (artt. 11, 12 e 13 delle N. di A. modificate dalle N.T.di A. delle PP.EE.)
zona di espansione urbana (Indice fabbric.Terr. 1,80 mc/mq e h 14,00 m - 120 mc/ab)
Le zone C1 sono soggette a prescrizioni esecutive, parte delle quali con pianificazione attuativa e parte di queste escluse dalla pianificazione e soggette a ristrutturazione urbanistica vedi tav. 01 delle PP.EE..
Le zone C1 sono suddivise in 20 sub zone ($C1_1$, $C1_2$, $C1_3$.... $C1_{20}$) ubicate a sud del centro urbano in massima parte a valle della Via Berlinguer e della Via A. Moro.
Zona C2 (artt. 7, 11, 12 e 13 delle N. di A.) zona di espansione urbana
(Indice fabbric. Terr. 1,50 mc/mq e h 14,00 m (4 elev f.t.), l'edificazione è consentita a mezzo di PP.UU.EE. e secondo i contenuti della Legge 71/78 e dell'art. 3 del D.M. 1444/68)
Come evidenziato nella relazione del progettista, si estendono su una superficie complessiva pari a mq 16.742 destinata a poter insediare n. 209 ab. (25.113 mc/16.742 mq).
Nella relazione e nelle N. T. di A. non vengono indicati quanti siano i comparti con questa classificazione, che da una visione dell'elaborato grafico, appaiono essere tre:
le $C2_1$, $C2_2$ e $C2_3$.
Da una sovrapposizione tra la cartografia dello studio geologico e la zonizzazione si è potuto rilevare che per alcuni casi queste aree ricadono in zona in cui è sconsigliabile l'edificazione e per altri casi ancora, questi risultano essere molto al di fuori dei margini del centro abitato poste al di là delle previste aree con destinazione C1 e pertanto alla luce di quanto considerato al paragrafo sul "Dimensionamento del Piano", le zone C2 vengono disattese e da riclassificarsi come zona agricola.
Zona C3 (artt. 7, 11, 12 e 13 delle N. T. di A.):
zona di espansione periferica per residenza stagionale
(Indice fabbric. Terr. 0,50 mc/mq e h 7,00 m)
La suddetta zona non si ritiene condivisibile alla luce di quanto considerato al paragrafo sul "Dimensionamento del Piano", anche in considerazione che le aree individuate spesso a margine di altri complessi edilizi già realizzati (zone C0) e posti in diverse località al di fuori del centro urbano, non sono supportate da uno studio accurato che possa giustificare la vasta superficie destinata a residenza con caratteristiche stagionali.
Per altro dalla relazione del progetto di Piano non si evince quali siano le scelte progettuali che hanno condotto alla perimetrazione di talune aree piuttosto che altre.
Pertanto le zone C3 vengono disattese e le aree riclassificate verde agricolo.
Zona C4 (artt. 11, 12 e 14 delle N.T. di A.)
zona di espansione urbana per edilizia agevolata, sovvenzionata e convenzionata PEEP e cooperative (Indice fabbric. Terr. 2.00 mc/mq e h 11,00 m)
(Come per la zona C0 si rappresenta che nelle N. T. di A. all'art. 13 viene per mero errore indicato che il contenuto dell'articolo riguardi anche detta zona C4 e pertanto occorrerà apportare la dovuta modifica.)
Le zone C4 sono soggette a prescrizioni esecutive, parte delle quali con pianificazione attuativa e parte di queste escluse dalla pianificazione e soggette a ristrutturazione urbanistica vedi tav. 01 delle PP.EE., esse sono suddivise in diversi comparti ubicati tutti a ridosso del centro urbano due comparti praticamente già quasi del tutto edificati ed altri 2 destinati ad accogliere nuove istanze di insediamento per edilizia agevolata.
Zone D (artt. 7 e 15 delle N.di A.): zone esistenti e di espansione per insediamenti produttivi industriali e artigianali e commerciali
L'attività edilizia nelle zone D si attua tramite piani di lottizzazione o particolareggiati (P.I.P.) ed è previsto un rap. di cop. pari a 1/3 dell'area e distacchi dagli edifici esistenti limitrofi pari a mt 20,00 e distacchi dai confini pari a mt 10,00 con parametri costruttivi a norma delle vigenti norme regionali.

Si evidenzia che lungo la strada denominata R.T. di Muffoletto, come rilevabile solo dall'elaborato "L" a scala 1:5.000, è localizzata un'area destinata a zona D, senza meglio specificato la tipologia degli insediamenti (che risulterebbero, per altro, già esistenti).
Pertanto si prescrive che vengano individuate: la sua classificazione e la relativa tipologia di intervento ammessa completa dei parametri urbanistico-edilizi, fermo restando che gran parte dell'area risulta interessata da vincolo geologico.
Le altre aree destinate a zona D sono suddivise in tre sub zone:
Zona D1: Insediamenti industriali esistenti e di previsione.
Sono destinate ad accogliere insediamenti con almeno 20 unità.
Nella relazione e nelle N. T. di A. non vengono indicati quanti siano i comparti con questa classificazione, che da una visione dell'elaborato grafico, appaiono essere tre: la zona $D1_1$, in Via Berlinguer e già di fatto apparentemente satura, le zone $D1_2$ e $D1_3$ situate lungo la Via Trento e destinate ad accogliere nuove istanze di insediamento.
La zona D1 si ritiene condivisibile con la seguente prescrizione, che l'intervento attuativo sia esteso all'intera zona omogenea ove si prevedano i parametri urbanistici a norma dell'art. 5 del D.M. 1444/1968, e la realizzazione di edifici ad una sola elevazione fuori terra per attività industriali che in ogni caso non si pongano in contrasto con le adiacenti zone destinate ad edilizia residenziale.
Zona D2: Insediamenti artigianali e tecnico-commerciali esistenti e di previsione.
Nella relazione e nelle N. T. di A. non vengono indicati quanti siano i comparti con questa classificazione, che da una visione dell'elaborato grafico risultano in alcuni casi riportati con una classifca di sub zona come nel caso delle aree: $D2_1$, $D2_2$, $D2_3$, $D2_4$, ed in altri casi anche senza una classificazione.
Le zone D2 occupano una parte del territorio comunale molto estesa, posta in massima parte a sud del centro abitato a ridosso delle aree $D1_1$ di Via Berlinguer e a monte di una ampia strada di nuova previsione e risultano essere quasi del tutto già utilizzate.
La zona D2 si ritiene condivisibile a condizione che la superficie di intervento sia estesa all'intera zona omogenea ed all'interno di questa si prevedano i parametri urbanistici a norma dell'art. 5 del D.M. 1444/1968.
Si fa presente inoltre che, da una sovrapposizione tra l'elaborato grafico della zonizzazione "M" e quello dello studio geologico che riporta le classi di suscettività del territorio alla sua utilizzazione, alcune zone con destinazione D2 ricadono in tutto o in parte in aree sottoposte a vincolo geologico nelle quali è sconsigliata l'edificazione, tali zone sono comprese tra zona B e dell'area di rispetto del Monte Jato, a nord del centro abitato, a questa si aggiunge l'area destinata ad accogliere impianti di carburante posta a valle del laghetto e del cimitero che ricade invece in zona a rischio di enondazione.
Zona D3: mista tecnico – commerciale - artigianale e residenziale.
Nella relazione e nelle N. T. di A. non vengono indicati quanti siano i comparti con questa classificazione, che da una visione dell'elaborato grafico risultano essere apparentemente quattro e classificati in sub zone: $D3_1$, $D3_2$
La zona D3 non si ritiene condivisibile in quanto deve essere prevista in sede di piano una norma che definisca le caratteristiche e i parametri di intervento delle singole aree in considerazione della possibilità di essere in alcuni casi utilizzate anche a scopo residenziale.
Si evidenziano inoltre le considerazioni contenute nel parere del genio Civile e nella nota integrativa dello studio geologico che evidenziano una zona caratterizzata da "aree argilloso-detritiche in precarie condizioni di stabilità" nelle quali ricadono in tutto o in parte proprio queste zone "D3".
Pertanto la suddetta zona viene disattesa e riclassificata verde agricolo.

DISATTESA

Zone E (artt. 7 e 16 delle N.T. di A.): verde agricolo
Zone destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Esse si distinguono in:
Zone E1: zona agricola normale caratterizzata da colture frammentate e promiscue
(If 0.03 mc/mq.per la residenza su un lotto minimo di 4.000 mq).
Sono consentite in queste zone costruzioni necessarie all'esercizio dell'agricoltura o edifici residenziali (case isolate).
Zone E2: zona agricola caratterizzata da colture estensive a vigneto e seminativo
(sup cop 1/10 del lotto, arretramenti non inf a m 15,00, parcheggi non inferiori ad 1/20 dell'area, distacchi tra fabbricati 20,00 mt, distanza da centri abitati min 200 mt.)

Sono consentite in queste zone costruzioni necessarie all'esercizio dell'agricoltura, impianti industriali destinati alla conservazione e trasformazione delle colture della zona e strettamente connessi all'attività agricola locale, inoltre impianti destinati alla trasformazione del suolo e sottosuolo nei limiti consentiti dall'art. 22 della l.r. 71/78.

Zone E3: zona agricola speciale

(sup cop 1/10 del lotto, arretramenti non inf a m 15,00, parcheggi non inferiori ad 1/20 dell'area, distacchi tra fabbricati 20,00 mt, distanza da centri abitati min 200 mt).

E' consentita l'edificazione di fabbricati ed impianti utili alla zootecnia ed all'allevamento.

Si condividono le zone E nei limiti consentiti dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive mm. ed ii.

Zone F (art. 17 delle N.di A.): Attrezzature di interesse generale

Le zone F si distinguono in:

F1 attrezzature scolastiche

(edificabilità prevista dal D.M. del 18/12/1975 attuativo della Legge n. 412/75).

F2 Uffici, attrezzature collettive e/o pubbliche

(densità e limiti a norma di legge, distacchi di cui al D.M. 1/4/68 ed h max pari a 11,00 mt)

F3 attrezzature sportive

(densità e limiti a norma di legge)

F4 verde pubblico attrezzato

F5 per impianti idrici (serbatoio generale, pozzi, sorgenti, fontane)

F6 Pronto soccorso

F7 Museo etnografico

F8 Depuratori (il depuratore e la relativa fascia di rispetto ricade nel territorio di San Giuseppe Jato e verrà realizzato in consorzio con l' A.C. di San Cipirello)

F9 Caserma carabinieri

F10 Ufficio postale

F11 Municipio

F12 spazi pubblici o di uso pubblico

F13 parcheggi esistenti

F14 parcheggi previsti

F15 Stazione pullmann e servizi relativi

Le attrezzature di interesse generale seppure distinte in varie tipologie non risultano essere in alcun modo normate e pertanto si prescrive che vengano definite le caratteristiche ed i parametri di intervento delle singole attrezzature in quanto le aree in cui esse ricadono dovranno essere ugualmente disciplinate in armonia con le restanti previsioni del Piano e andranno supportate da un'apposita normativa di settore, secondo la vigente legislazione urbanistica.

Le attrezzature denominate F1, F2, F3 ed F4 nonché quelle F13 ed F14, in particolare, in quanto aree destinate ad attività pubbliche o di interesse pubblico (di cui al D.M. 1444 del 1968) andranno normate quali zone "S" destinate a servizi.

Per tali aree, pertanto, si prescrive che devono essere enucleate in tutte le zone territoriali omogenee previste nel Piano procedendo ad una quantificazione della superficia minima da destinarsi a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle zone territoriali omogenee a mente dell'art. 3 del D.M. 1444/68 procedendo altresì alla loro individuazione negli elaborati di piano apportando di conseguenza anche le necessarie modifiche ed integrazioni alle norme tecniche d'attuazione.

Pertanto per quanto attiene le Zone F si prescrive che venga effettuato un ristudio e la suddetta verifica del fabbisogno di ogni singola attrezzatura.

Zone P (art. 18 delle N.T. di A.)- Parcheggi

È consentita in queste aree la costruzione di piccole attrezzature stradali per il miglior godimento del servizio di parcheggio, guardiole per custodi, pompe di carburante.

Innanzi tutto bisogna rappresentare che le aree destinate a parcheggio risultano avere una doppia classificazione F13 ed F14 oltre che P; l'elaborato grafico, poi, non consente tra queste alcune distinzione riportando con il medesimo simbolo/retino sia le aree destinate a parcheggio già esistenti che quelle di progetto.

Pertanto per le zone P, oltre a quanto evidenziato nel paragrafo relativo agli standards urbanistici, si prescrive quanto già detto per le zone F provvedendo alle verifiche del fabbisogno, al ristudio

della localizzazione delle aree stesse in funzione dei possibili raggi di influenza delle ZZ.TT.OO. di edilizia abitativa e ad una più consona loro rappresentazione negli elaborati di Piano.

Zone R (art. 19 delle N.T. di A.)- di rispetto

Sono le aree sottoposte a salvaguardia ambientale, igienico sanitaria, di sicurezza ecc..

Verde di rispetto, per i serbatoi idrici, per depuratori, per autostrada e stradale, per la viabilità principale. Per il rispetto cimiteriale (ove sono consentite strutture provvisorie per vendita oggetti di culto, onoranze funebri e fiori).

E' consentito in queste aree la destinazione a parcheggio delle fascie prossime ai percorsi stradali.

Le zone R si condividono nel rispetto della normativa vigente.

Zone G (art. 20 delle N.T. di A.)

Sono aree soggette o da assoggettare a vincoli permanenti o temporanei atti a salvaguardare o a preservare particolari luoghi o situazioni geologiche del suolo:

- *vincolo geologico assoluto o inderogabile di prima categoria con assoluto divieto di edificare. E' consentito solo rimboschimento con l'apertura di sentieri pedonali.*
- *vincolo geologico di seconda categoria riferito alla "carta del rischio sismico". Al progetto edilizio deve essere allegata relazione a firma di geologo iscritto all'albo professionale.*
- *vincolo paesaggistico discendente dalla Legge 1089/39 con obbligo inedificabilità assoluta.*
- *Vincolo tipo ambientale discendente dalla Legge 431/85 con obbligo di parere da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.*
- *vincolo di rispetto paesaggistico discendente dal R.D. 30/12/23 n. 3267 con obbligo di parere da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.*
- *Vincolo di tipo monumentale per la tutela del patrimonio artistico e delle zone archeologiche (Monti Jato e Raitano). Sono consentiti solo interventi finalizzati alla ricerca archeologica ed è imposta la conservazione dell'ambiente circostante. Si possono realizzare strade, parcheggi, verde pubblico, attrezzature per la fruizione dei beni archeologici nel rispetto del valore culturale, storico ambientale della zona.*

Le zone G si condividono con la prescrizione di riportarle tutte sugli elaborati grafici di zonizzazione, ivi compresa la zona SIC/ZPS (come già evidenziato al paragrafo sui vincoli), riportando, altresì, nel suddetto art. 20 delle N.T.di A. che per quest'ultima è inibita ogni attività di trasformazione del territorio volta alla modificazione dei luoghi, inclusi ovviamente nel divieto tutti gli interventi di carattere edificatorio e qualsiasi forma di captazione idrica.

Tale area SIC/ZPS è pertanto, a norma di quanto previsto nella citata circolare A.R.T.A. prot. n. 459 del 7/6/2004, oggetto di stralcio ed in essa sono consentite soltanto le attività agricole ordinarie connesse al mantenimento delle colture specializzate ivi presenti.

Zone V (art. 21 delle N.T. di A.) – verde pubblico

Comprendono le aree destinate ad attrezzature secondo questa distinzione:

F12 con destinazione a parco comunale o villa.

Sono consentiti chioschi purchè non definitivamente vincolati al suolo e piccole attrezzature per il gioco dei bambini.

F3 ed F4 di verde attrezzato per lo sport e per qualsiasi genere ed uso collettivo.

Sono consentiti volumi in base alle vigenti Leggi che regolano l'intervento, previo parere degli Enti preposti allo sviluppo ed alla programmazione dello sport.

Non si ritiene necessaria la classificazione a zona V di aree che di fatto vengono già individuate e classificate tra le zone F, pertanto si prescrive di riportare la parte descrittiva degli interventi consentiti all'interno del precedente art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione e la "cassazione" dell'art. 21 delle stesse norme e l'abolizione delle zone V negli elaborati grafici riclassificandole secondo le indicazione già sopra espresse secondo quale sia l'effettiva destinazione delle aree. Per le stesse si rimanda in ogni caso a quanto già evidenziato per le zone F.

VIABILITA'

Per quanto riguarda la viabilità il progetto di Piano prevede un diverso ed alternativo tracciato della strada S.V. Partinico-San Cipirello-Corleone in prossimità del centro abitato di San Cipirello prevedendo innesti con la viabilità preesistente di collegamento alla S.V. Pa-Sciacca ed alle zone D2.

Per quanto ci è dato di sapere lo studio operato al momento della stesura del Piano non trova più attualità alla luce di una mancata realizzazione della strada di previsione S.V. Partinico-San

Cipirello-Corleone.
In alternativa sembrerebbe quanto mai più opportuno provvedere ad un ristudio della viabiltà in funzione delle diverse indicazioni prescritte per le ZZ.TT.OO. che si sono condivise ed in funzione allo stato di fatto della viabilità di collegamento e di innesto con le strade statali di comunicazione con i comuni di Partinico e Corleone e con la S.V. Palermo- Sciacca.
REGOLAMENTO EDILIZIO
Dall'esame del Regolamento Edilizio, adottato contestualmente al P.R.G., si sono rilevate delle imprecisioni ed inesattezze e pertanto si ritiene che lo stesso debba essere complessivamente adeguato alla normativa vigente.
In linea generale, nel rispetto di quanto dettato dalla L.R. 23/98 la dicitura "il Sindaco" deve essere sostituito con "il Capo Settore Responsabile" tranne che nel caso della Commissione Edilizia Comunale la cui presidenza resta di competenza del sindaco o di suo delegato.
In particolare si raccomanda che la composizione della commissione edilizia comunale sia adeguata alla Legislazione vigente (Leggi 7/92, 26/93, 25/97, 21/98 e 25/00 e successive modifiche ed integrazioni).
OSSERVAZIONI
A seguito delle pubblicazioni effettuate dal 15/12/2003 al 04/01/2004, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78, sono state prodotte entro i termini n° 73 osservazioni/opposizioni e fuori i termini n° 2.
Il Piano è stato adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 48 del 30/10/2003 e pertanto di seguito alla presentazione delle osservazioni l'iter amministrativo, prima della trasmissione degli atti ed elaborati a questo Assessorato, si è di fatto concluso con la relazione del progettista, arch. Giorgio Valzelli, sulle osservazioni ed opposizioni pervenute.
Le osservazioni sono state altresì visualizzate nelle tavole del P.R.G. "L" ed "M" e distinte con i seguenti colori:

- *in arancio quelle numerate dal n° 1 al n° 73 (esclusa la n° 43 dell'Associazione Legambiente) e le due pervenute fuori termine distinte oltre che dal proprio numero con "FT".*
- *In azzurro le varianti e/o le concessioni distinte dall'osservazione n° 52 (del Servizio Tecnico del Comune di San Cipirello) come allegati dall'1 al 16.*

Le osservazioni n° 8, 19, 27 e 34 riportano una doppia numerazione essendo riportate anche come allegati dell'osservazione n° 52.
Per tutto quanto sopra rilevato e considerato che le prescrizioni espresse apporterebbero modifiche sostanziali all'impostazione complessiva del Piano, questo Ufficio è del parere che il Piano Regolatore Generale del Comune di San Cipirello con annesso Regolamento Edilizio, adottato con delibera commissariale n. 48 del 30/10/2003, sia da restituire per essere sottoposto a rielaborazione totale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 71/78, per le motivazioni discendenti dal superiore parere, fatto salvo il parere del CRU.
Di conseguenza le PP.EE. non vengono valutate così come non sono prese in considerazione le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso il PRG.>>;

'ISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 590 del 08/11/2006 , che di seguito parzialmente si trascrive:
<<...Omissis...
VISTI gli atti ed elaborati del piano in oggetto, allegati al suddetto parere;
SENTITI i relatori che hanno illustrato la proposta di parere dell'Ufficio, che è parte integrante del presente voto;
VALUTATA l'impostazione complessiva del P.R.G. in esame e gli aspetti contenuti nella proposta dell'Ufficio, il Consiglio ritiene che, alla luce delle esigenze e delle aspettative manifestate dall'Amministrazione Comunale in sede di audizione, vi siano le condizioni perché il piano possa essere esitato con avviso diverso rispetto a quello a cui è pervenuto l'Ufficio nelle sue conclusioni. Benché siano plausibili, ed in questa sede si fanno propri i rilievi con i quali l'Ufficio ha onerato il Comune di aggiornare il piano al regime vincolistico discendente dalle norme vigenti in materia, si ritiene che sulla base di valutazioni positive espresse dallo stesso Ufficio su buona parte delle previsioni progettuali di zonizzazione, il piano possa essere esitato con l'introduzione di prescrizioni che di seguito si riportano formulate nel rispetto di quanto statuito dall'art. 3 della legge 1150/1942 e ss.mm.ii.:
Aspetti di carattere paesistico ambientale:

Negli elaborati di piano dovrà essere riportata la corretta perimetrazione del Parco Archeologico di Monte Jato e dovranno essere evidenziate come aree d'interesse archeologico i seguenti siti Piano Peraino, Prestigiacomo e c/da Mariano.
Dovranno inoltre essere individuati i siti SIC e ZPS secondo le indicazioni riportate nel parere dell'ufficio.
Zonizzazione
- Zona A
Il P.R.G. di un Comune che trae origine dal borgo di fondazione feudale risalente al XVIII secolo, non può prescindere dall'individuare come Z.T.O. "A" l'impianto urbanistico che lo caratterizza e nel quale sono presenti valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente.
Pertanto nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 70/76 e dell'art. 55 della L.R. 71/78, si ritiene necessario prescrivere l'individuazione del centro storico da classificare come Z.T.O. "A" sulla base delle puntuali indicazioni contenute nel parere dell'Ufficio.
La zona A dovrà essere sottoposta a pianificazione esecutiva. Nelle more di definizione ed approvazione della pianificazione attuativa, l'attività edilizia improntata al risanamento, alla conservazione e valorizzazione dei caratteri spaziali, architettonici e tipologici esistenti, sarà consentita per gli interventi previsti alle lettere a), b), c), dell'art. 20 della L.R. 71/78.
Considerato che la scheda IPCE/C SU assunta come riferimento per l'individuazione del centro storico di San Cipirrello lo ha classificato di 3° grado, rientrante quindi fra quelli per i quali è preminente il carattere evolutivo e trasformativo, si ritiene di poter consentite, nelle more della pianificazione attuativa, le ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 20 della L.R. 71/78 con le seguenti condizioni:

- *siano fatti salvi il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, delle porte d'ingresso, delle aperture;*
- *siano escluse le totali demolizioni e le relative sostituzioni.*

Tutti gli interventi nel Centro Storico dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.. Nell'ambito della zona "A "così come individuata, dovranno essere altresì evidenziate le numerose cappelle votive esistenti per le quali se ne dovrà provvedere il recupero.
Come peraltro evidenziato nel parere dell'Ufficio, il Comune potrà avvalersi delle modalità indicate nella circolare A.R.T.A. n. 3/2000 – D.U.R. predisponendo a tal fine apposita variante urbanistica,
- Zona B
Per la zona B articolata in quattro sottozone: "B1", "B2", "B3", "B4", si condividono le considerazioni e prescrizioni riportate nel parere dell'Ufficio.
Pertanto alle condizioni espresse nel parere dell'Ufficio, si condivide la zona "B1" nella parte non compresa nella perimetrazione del centro storico alla luce delle superiori considerazioni. Si condividono altresì le zone "B2" e "B4";
- Zona C
Per la zona C articolata in cinque sottozone: "C0", "C1", "C2", "C3", "C4", si condividono le prescrizioni riportate nel parere dell'Ufficio alla luce delle considerazioni espresse sul dimensionamento del piano.
Pertanto alle condizioni espresse nel parere dell'Ufficio, si condivide la zona "C1" e la zona "C4".
- Zona D
Per la zona D articolata in tre sottozone: "D1", "D2", "D3", si condividono le considerazioni e prescrizioni riportate nel parere dell'Ufficio.
Pertanto alle condizioni espresse nel parere dell'Ufficio, si condivide la zona "D1" e la zona "D2".
- Zona E
La zona E articolata in tre sottozone: "E1", "E2", "E3", si condivide alla luce delle considerazioni e prescrizioni riportate nel parere dell'Ufficio. Tuttavia per la sottozona "E1", si ritiene necessario portare ad almeno 5.000 mq. l'estensione minima del lotto per l'abitazione, fermo restando l'indice di densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq., così come prescritto dall'art. 2 della L.R. 71/78 e ss.mm.ii..
- Zone G e Zone R
Dette sono condivise alla luce delle considerazioni e prescrizioni e condizioni riportate nel parere dell'Ufficio.
- Servizi

Nonostante il piano sia stato dimensionato per una popolazione inferiore a 10.000 abitanti, le aree per servizi, sulla base di quanto riportato nelle planimetrie di progetto, risultano previste in misura ampiamente superiore alla quantità minima fissata dal punto 3 dell'art. 4 del Decreto Interministeriale 1444/68. Tale aspetto trova puntuale conferma nella esaustiva relazione illustrativa delle prescrizioni esecutive. Tuttavia poiché i rilievi espressi dall'Ufficio sulle aree destinate a servizi, classificate come zone "F" (attrezzature d'interesse generale), e zone "P" (parcheggi) sono condivisibili, il Comune è onerato ad adempiere alle prescrizioni e verifiche ivi descritte.

Viabilità

Anche per la viabilità si richiamano le considerazioni espresse dall'Ufficio.

Norme di Attuazione

Le norme di attuazione vanno così integrate:

Zona – Parco Archeologico di Monte Jato: occorre recepire la normativa relativa alla proposta di istituzione del parco ai sensi della L.R. n. 20/2000 (All. 1).

Zone d'interesse archeologico: qualsiasi intervento in dette zone dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

Cava di Calcare: L'apertura di nuove cave e l'esercizio delle attività estrattive, nonché i rinnovi delle autorizzazioni per la prosecuzione dell'attività estrattiva sono subordinati alla preliminare valutazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 127/80 e ss.mm.ii., nonché ai sensi degli artt. 140 e/o 142 del D. Lvo 42/04 per quelle ricadenti in aree vincolare.

Beni isolati - Edifici d'interesse etnoantropologico:Per gli edifici riportati nell'allegato elenco, qualsiasi intervento edilizio dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo

Prescrizioni Esecutive

Le prescrizioni esecutive adottate contestualmente al piano in esame interessano ambiti delle Z.T.O. "C1" e "C4". Come si evince dagli elaborati, la perimetrazione delle prescrizioni esecutive si articola in sette sottoperimetrazioni.

a) La pianificazione attuativa è stata sviluppata nella perimetrazione n. 5 ed in parte della perimetrazione n. 6 ricadenti entrambi nella Z.T.O. "C1".

b) Le perimetrazioni n. 2, 3, 4, parte della n. 5, e parte della n. 6, ricadenti nelle Z.T.O. "C1" e "C4", sono soggette a ristrutturazione urbanistica tendente al reperimento di servizi ed attrezzature.

c) Le perimetrazioni n. 1, parte della n. 2, parte della n. 6, e la n. 7, ricadenti nelle Z.T.O. "C1" e "C4", risultano escluse dalla pianificazione attuativa e, in parte soggette a ristrutturazione urbanistica.

Valutate le prescrizioni esecutive, si condividono le proposte progettuali relative agli ambiti richiamati nelle lettere a) e b).

Regolamento Edilizio

Il regolamento edilizio è condiviso alla luce delle considerazioni espresse dall'Ufficio.

Osservazioni e Opposizioni

Le osservazioni ed opposizioni presentate avverso il piano in esame sono così decise:

- In conformità ed alle condizioni formulate nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, le osservazioni classificate con i nn. 1, 2, 3, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 25, 30, 34, 35, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 58, 60, 61, 62, 72, 73 ***sono accolte.***

- In conformità ed alle condizioni formulate nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, le osservazioni classificate con i nn. 4, 14, 18, 23, 24, 29, 32, 49, 50, 63, 64, 65 ***non sono accolte.***

- In conformità ed alle condizioni formulate nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, le osservazioni classificate con i nn 5, 7, 11, 12, 13, 27, 28, 36, 42, 53, 55, 56, 66, 67, 68 ***sono parzialmente accolte.***

- L'osservazione n. 6 risulta superata alla luce della prescrizione riguardante l'individuazione della Z.T.O. "A", con l'avvertenza che in sede di adeguamento degli elaborati dovrà essere riportata l'esatta consistenza dell'immobile.

- L'osservazione n. 19 risulta superata e quindi non valutata in questa sede, alla luce della prescrizione riguardante la perimetrazione del parco archeologico.

- Le osservazione classificate con i nn. 26, 31, 37, 39, 40, 54, 57, 70, sono di fatto superate e

quindi non valutate in questa sede, poiché si riferiscono alla zona D3 non condivisa dal parere.
- L'osservazione n. 33, risulta di fatto superata e quindi non valutata in questa sede, poiché si riferisce alla zona B3 non condivisa dal parere.
- L'osservazione n. 38, oltre a non essere accolta in condivisione al parere formulato nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, risulta di fatto superata alla luce delle considerazioni espresse sulla zona C2.
- L'osservazione n. 43 evidenzia aspetti del piano che in sede di esame sono stati oggetto di prescrizioni. Pertanto detta osservazione risulta superata alla luce delle considerazioni formulate sul piano.
- Per quanto riguarda l'osservazione n. 52 presentata dal Servizio Tecnico comunale, si condividono le deduzioni formulate nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni. Pertanto l'osservazione **è accolta** *nei termini esposti nella relazione a cui si fa riferimento.*
- Per quanto riguarda l'osservazione n. 59, si condividono le motivazioni di parziale accoglimento espresse nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, e tuttavia si ritiene necessario evidenziare che la stessa dal momento che risulta superata alla luce delle considerazioni espresse in questo parere sulle zone "Co" e "D3", non può essere oggetto di valutazione.
- L'osservazione n. 69 **va accolta** *alla luce delle considerazioni espresse dall'ufficio e condivise in questo parere, riguardanti l'impostazione del piano ed in particolare le previsioni dei parcheggi. Peraltro la previsione del parcheggio nella versione ridimensionata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione continua ad essere funzionale alla previsione del vicino eliporto.*
- L'osservazione n. 71 è di fatto superata e quindi non valutata in questa sede, poiché si riferisce alla zona C0 non condivisa dal parere.
Osservazioni presentate fuori termine al comune di San Cipirrello
- In conformità ed alle condizioni formulate nella relazione comunale sulle opposizioni e osservazioni, l'osservazione n. 1 FT **è parzialmente accolta.**
- L'osservazione n. 2 FT, risulta di fatto superata e quindi non valutata in questa sede, poiché si riferisce alla zona C2 non condivisa dal parere.
L' osservazione della ditta Cortina Stefano, pervenuta anche all'Assessorato, è una duplicazione dell'osservazione n. 8 , già esitata.
Per quanto sopra il Consiglio esprime
PARERE
Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di San Cipirrello con annessi Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive, adottati con la deliberazione Commissariale n° 48 del 30/10/2003, salvo quanto considerato nel presente voto.>>;

VISTA la propria nota prot. n. 2341del 15/01/2007 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 San Cipirello di adottare le controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al, condiviso, voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 590 del 08/11/2006;

VISTA la nota prot. n. 16 del 15/03/2007 con la quale l' U.O. 3.2/D.R.U., nel rilevare l'assenza degli adempimenti consiliari nei termini di quanto previsto dal 7° comma dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, ha proposto l'assunzione del provvedimento assessoriale di approvazione;

VISTO il D.Dir. n.276 del 30/03/2007, con il quale è stata approvata, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001, la variante allo strumento urbanistico del Comune di che trattasi, relativa al cambio di destinazione d'uso di una "Zona a Verde Agricolo" a Zona per Attrezzature Sportive" per la realizzazione di un impianto sportivo in C/da Bassetto;

RITENUTO di poter condividere il voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 590 del 08/11/2006;

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 al parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 590 del 08 novembre 2006, nonché con le prescrizioni contenute nelle note dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo in premessa richiamate, è approvato il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio del Comune San Cipirello, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 48 del 30 ottobre 2003.

RT.2) Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso lo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nel parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 590 del 08 novembre 2006;

RT.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. 08 del 04/05/2006 resa dall'U.O. 3.2/D.R.U.;
2. Voto n. 590 del 08/11/2006 del Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
3. Delibera del Commissario ad Acta n. 48 del 30/10/2003 di adozione del P.R.G.;

Elaborati di Piano allegati alla Delibera del Commissario ad Acta n. 48 del 30/10/2003:

4. TAV. A Relazione preliminare sulle scelte urbanistiche;
5. TAV. B Relazione Generale analitica dello stato di fatto con riferimento al patrimonio edilizio, alla popolazione residente, ai servizi ed attrezzature di interesse generale, all'ambiente fisico, alla storia, all'economia, al traffico ed alla comunicazione;
6. TAV. C Relazione sulla determinazione dei fabbisogni e soluzione dei problemi riferiti ad un ventennio;
7. TAV. D.Relazione illustrativa generale del progetto di Piano e dei criteri adottati per le più importanti sistemazioni;
8. TAV. E Programma e fase di attuazione; priorità dei piani urbanistici esecutivi e delle opere di pubblico interesse;
9. TAV: G Planimetria di tutto il territorio comunale con l'indicazione della posizione e della importanza del Comune in rapporto ai centri di più diretto interesse;
10. TAV. H Planimetria di tutto il territorio comunale con l'indicazione dello stato di fatto;
11. TAV. H1Planimetria dello stato di fatto di tutto il territorio comunale con l'indicazione degli edifici pubblici, dei manufatti industriali, delle aree demaniali, degli immobili soggetti a tutela paesaggistica, delle zone sottoposte a vincolo di natura diversa ed altri elementi di particolare interesse urbanistico;
12. TAV. I Planimetria dello stato di fatto del centro abitato e delle frazioni, con l'indicazione degli edifici pubblici, dei manufatti industriali, delle aree demaniali, degli immobili soggetti a tutela paesaggistica, delle zone sottoposte a vincolo di natura diversa ed altri elementi di particolare interesse urbanistico;
13. TAV. L Planimetria di progetto contenete le suddivisioni del territorio in Zone Territoriali Omogenee ai sensi del D.M. 1444/68; l'indicazione delle aree per spazi di uso pubblico o con speciali prescrizioni, l'ubicazione delle sedi e degli uffici pubblici e di uso pubblico, delle opere e degli impianti di interesse generale; l'indicazione della rete stradale principale; la delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 (scala 1:5.000);
14. TAV. M Planimetria di progetto del centro abitato e delle nuove previsioni insediative (residenziali, turistiche, produttive, etc.), contenete le suddivisioni del territorio in Zone Territoriali Omogenee ai sensi del D.M. 1444/68; l'indicazione delle aree per spazi di uso pubblico o con speciali prescrizioni, l'ubicazione delle sedi e degli uffici pubblici e di uso pubblico, delle opere e degli impianti di interesse generale; l'indicazione della rete stradale principale; la delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 (scala 1:2.000);
15. TAV. N Norme tecniche di Attuazione urbanistico-edilizie con la destinazione di zona ed i relativi indici di utilizzazione e vincoli previsti;
16. Regolamento Edilizio

Elaborati dello Studio Geologico, per il P.R.G., allegati alla delibera del Commissario ad Acta n.48 del 30/10/2003.

17. 1. Relazione.
18. 2. All. A - Carta Geolitologica e Geomorfologia.
19. 3. All. B - Carta Idrogeologica.
20. 4. Nuova Carta di classificaz. del territorio in classi di Suscettività all'utilizzaz. (Maggio 1999)
21. 5. All. D - Indagini Geognostiche
22. 6. All. E - Sondaggi Elettrici Verticali
23. 7. All. F - Analisi e Prove di Laboratorio Geotecnica.
24. 8. Nota Integrativa.

Elaborati dello Studio Agricolo – Forestale allegati alla Delibera di Commissario ad Acta n. 48 del 30/10/2003:

25. Relazione generale e commento alla documentazione Cartografica
26. Carta Altimetrica.
27. Carta Clivometrica.
28. Carta Morfologica.
29. Carta delle Unità Pedologiche.
30. Carta della Vegetazione e dell'uso del Suolo.
31. Carta dei Vincoli.
32. Carta del Reticolo Idrografico.
33. Carta delle Unità di Paesaggio.
34. Carta delle Aree Irrigue.
35. Carta delle Infrastrutture a Servizio dell'Agricoltura.
36. Carta delle Potenziali Aree di Espansione.

Elaborati delle PP.EE. allegati alla Delibera di Commissario ad Acta n. 48 del 30/10/2003

37. All. 1 Relazione tecnico-illustrativa.
38. All. 2 Norme tecniche d'attuazione.
39. All. 3 Relazione Economica,
40. All. 4 Relazione d'Esproprio.
41. TAVOLA N° 00 - Legenda
42. TAVOLA N° 01 - Stralcio P.R.G. - Trasposizione delle previsioni del P.R.G.
43. TAV. N° 02 - Perimetrazioni 1 e 2 - Stralcio Catastale - Indagini e Consistenza Edile -Stralcio - Relazione Geologica
44. TAV. N° 03 - Perimetrazioni 3 e 4 - Stralcio Catastale - Indagini e Consistenza Edile -Stralcio Relazione Geologica
45. TAV. N° 04 - Perimetrazione 5 - Stralcio Catastale - Indagini e Consistenza Edile - Stralcio Relazione Geologica
46. TAV. N° 05 - Perimetrazione 6 - Stralcio Catastale - Indagini e Consistenza Edile Stralcio Relazione Geologica
47. TAV. N° 06 - Perimetrazione7 - Stralcio Catastale - Indagini e Consistenza Edile Stralcio Relazione Geologica
48. TAV. N° 07 - Zone TT.OO. del P.R.G. costituenti le Perimetrazioni 1 e 2.
49. TAV. N° 08 - Zone TT.OO. del P.R.G. costituenti le Perimetrazioni 3 e 4.
50. TAV. N° 09 - Zone TT.OO. del P.R.G. costituenti la Perimetrazione 5.
51. TAV. N° 10 - Zone TT.OO. del P.R.G. costituenti la Perimetrazione 6.
52. TAV. N° 11 - Zone TT.OO. del P.R.G. costituenti la Perimetrazione 7.
53. TAV. N° 12 - Attribuzione delle qualità urbanistiche alle aree soggette a PP.EE. e ristrutturazione Urbanistica - Suddivisione in ambiti e Lotti.
54. TAV. N° 13 - Tavola di piano del P.R.P. delle PP.EE. degli ambiti urbanistici della perimetrazione n° 5.
55. TAV. N° 14 - Tavola di piano del P.R.P. delle PP.EE. degli ambiti urbanistici della perimetrazione n° 6.
56. TAV. N° 15 - Tavola di piano della ristrutturazione urbanistica delle perimetrazioni nn° 2, 3, 4, 5 e 6.
57. TAV. N° 16 - Tipologie Edilizie " T1".
58. TAV. N° 17 - Tipologie Edilizie " T2".
59. TAV. N° 18 - Tipologie Edilizie " T3".
60. TAV. N° 19 - Profili Regolatori del P.R.P. delle PP.EE. della Perimetrazione n° 5
61. TAV. N° 20 - Profili Regolatori del P.R.P. delle PP.EE. della Perimetrazione n° 6
62. TAV. N° 21 - Servizi a rete del P.R.P. delle PP.EE. della perimetrazione n° 5
63. TAV. N° 22 - Servizi a rete del P.R.P. delle PP.EE. della perimetrazione n° 6
64. TAV. N° 23 - Particolari costruttivi dei Servizi a rete.
65. TAV. N° 24 - Calibri stradali TIPO e sistema costruttivo.
66. TAV. N° 25 - Spazi o aree delle urbanizzazioni primarie e secondarie del P.R.P. delle PP.EE. delle perimetrazioni nn° 5 e 6
67. TAV. N° 26 - Tavola delle espropriaz. del P.R.P. delle perimetrazioni nn° 5 e 6.

Elaborati dello Studio Geologico, per le PP.EE., allegati alla delibera del Commissario ad Acta n. 48 del 30/10/2003:

68. Relazione
69. All. 1 Planimetria con ubicazione delle indagini Tav. 1.1
70. All. 1 Planimetria con ubicazione delle indagini Tav. 1.2
71. All. 1 Planimetria con ubicazione delle indagini Tav. 1.3
72. All. 2 Carta geologica Tav. 2.1
73. All. 2 Carta geologica Tav. 2.2
74. All. 2 Carta geologica Tav. 2.3
75. All. 3 Carta geomorfologia Tav. 3.1
76. All. 3 Carta geomorfologia Tav. 3.2
77. All. 3 Carta geomorfologia Tav. 3.3
78. All. 4 Carta Litotecnica Tav. 4.1
79. All. 4 Carta Litotecnica Tav. 4.2
80. All. 4 Carta Litotecnica Tav. 4.3
81. All. 5 Carta delle Pericolosità Geologiche Tav. 5.1
82. All. 5 Carta delle Pericolosità Geologiche Tav. 5.2
83. All. 5 Carta delle Pericolosità Geologiche Tav. 5.3
84. All. 6 Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale Tav. 6.1
85. All. 6 Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale Tav. 6.2
86. All. 6 Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale Tav. 6.3
87. All. 7 Carta di Zonizzazione in Classi di Idoneità all'Urbanizzazione Tav. 7.1
88. All. 7 Carta di Zonizzazione in Classi di Idoneità all'Urbanizzazione Tav. 7.2
89. All. 7 Carta di Zonizzazione in Classi di Idoneità all'Urbanizzazione Tav. 7.3
90. All. 8 Indagini Acquisite.

ART.4) Il Comune di San Cipirello 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, nonché apportare le modifiche conseguenti a quanto approvato con il D.Dir. n. 276 del 30/03/2007, affinché per gli Uffici e per l'utenza risulti un testo definitivo e completo.

ART.5) Ai sensi dell'art. 13, comma III del D.P.R. 327/01 e successive modifiche, i decreti di espropriazione relativi alle aree destinate dalle Prescrizioni esecutive all'espropriazione di pubblica utilità, possono essere emanati entro il termine di cinque anni dalla data di efficacia dello strumento urbanistico approvato con il presente decreto, fatta salva la proroga fino a due anni che potrà essere disposta ai sensi del comma V del citato art. 13.

ART.6) Lo strumento urbanistico approvato dovrà essere depositato, unitamente ai relativi allegati, a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.

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

Palermo, 21-5-04

IL DIRIGENTE GENERALE
(Arch. Giuseppe Libassi)

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

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