D. D. G. n. 193

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.Il. 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;
VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO l'art. 68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;
VISTO l'art. 5 L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;
VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
VISTO l'art. 59 della L.R. n. 6 del 14 maggio 2009, come modificato dall'art. 13 della L.R. n. 13 del 29/12/09, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", nonché la deliberazione n. 200 del 10/06/2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il *"modello metodologico"* di cui al comma 1 della medesima norma;
VISTO il foglio prot. n. 9457 del 30/06/2008, pervenuto l'01/07/2008 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in data 02/07/2008 al n. 52586, con il quale il Comune di Torretta 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 annessi Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive;
VISTI l'ulteriore foglio, prot. n. 17934 del 15/12/2008 pervenuto il 16/12/2008 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in data 17/12/2008 al n. 93675, con il quale il Comune di Torretta ha trasmesso ulteriore documentazione in riscontro a quanto richiesto da questo Assessorato con nota prot. n. 75383 del 06/10/2008;
VISTA la nota di questo Assessorato, prot. 43591 dell'11/06/2009, con la quale, nel rilevare l'assenza del provvedimento relativo alla valutazione ambientale strategica (VAS), è stata comunicata l'interruzione dei termini di legge;
VISTA la nota prot. n. 89174 del 03/12/2009 con la quale il Servizio 2 VAS-VIA di questo Assessorato, in riferimento alla procedura relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ex L.R. n.6/2009, ha comunicato che il Piano in argomento non è assoggettabile alla procedura sopra menzionata;
VISTA la delibera della Commissione Straordinaria n. 7 del 06/02/2008 avente ad oggetto: "Adozione Strumento Urbanistico Generale e Prescrizioni Esecutive";
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 n. 7 del 06/02/2008;
VISTE la certificazione prot. n. 8605 del 13/06/2008, a firma del Segretario Generale del Comune di Torretta in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano, nonché attestante l'acquisizione di n. 30 osservazioni e/o opposizioni, entro i termini di legge e n. 6 fuori termini;
VISTO l'elenco delle osservazioni presentate avverso il Piano, nonchè i relativi elaborati di visualizzazione delle osservazioni redatti dai progettisti unitamente alla relazione contenente le determinazioni avverso le medesime;
VISTE le n. 3 osservazioni a firma Spatola Vincenza, Di Maggio Giuseppa ed altri e Ferranti Agnese e Giuseppe e i n. 3 esposti a firma Ragusa Michele ed "M.B.R. Sport", pervenuti a questo Assessorato;
VISTA la delibera della Commissione Straordinaria n. 22 del 16/06/2008 avente ad oggetto: "Presa d'atto modifiche discendenti dall'adozione dello strumento urbanistico generale e visualizzazione osservazioni ed opposizioni al PRG";
VISTO il D.R.S. n. 553 del 13/06/2008, notificato con la nota prot. n. 50150 del 23/06/2008, con il quale il Dirigente del Servizio 2 VAS–VIA di questo Assessorato ha definito, con prescrizioni, il procedimento di valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e s.m.i., relativo al Piano in argomento;
VISTA la nota prot. n. 4488/2001 dell'11/04/2006 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;
VISTA la nota prot. n. 14 del 13/05/2010 con la quale l'U.O.3.1/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 8 dell'11/05/2010, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*....

Strumento urbanistico di riferimento

Il territorio comunale di Torretta è in atto regolamentato da un Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n. del 27/01/71.

Indirizzi generali del Piano

Gli elementi qualificanti e trainanti dello sviluppo territoriale e socio - economico del Piano possono essere così

riassunte:
•Riorganizzazione delle zone residenziali attraverso, sia il coordinamento del P.R.G:, con le realtà abusive presenti nel territorio, che con il recepimento delle lottizzazioni
•Previsione di attrezzature per la residenza e valorizzazione dei beni ambientali e culturali
•Programmazione turistica e sportiva
•Ricerca di adeguate aree per attività a carattere produttivo
•Potenziamento delle infrastrutture viarie urbane
•Tutela idrogeologica
•Tutela ecologica, ambientale.

Il dimensionamento del Piano

Dai dati ISTAT forniti dal Responsabile delle statistiche territoriali di questo Dipartimento, la popolazione residente a Torretta al 1991 risulta pari a 3147 unità, mentre si attesta sul valore di 3480 al 2001, con un incremento di 233 unita .
Dai dati anagrafici estrapolati dalla relazione di Piano risultano residenti:
nell'anno 1971 numero 3063 unità
nell'anno 1981 numero 3030 unità
nell'anno 1991 numero 3147 unità (dai dati registrati all'anagrafe comunale risultano 3451iscritti)
nell'anno 1999 numero 3545 unità
nell'anno 2006 numero 3957 unità
L'analisi condotta sulla dinamica del movimento anagrafico della popolazione nell'arco temporale degli ultimi quarant'anni evidenzia un trend positivo; A parte il decennio compreso tra il 70 e l'80 in cui si è registrato un forte decremento dovuto essenzialmente al fenomeno migratorio, l'andamento degli ultimi 30 anni risulta invece positivo. Ciò dovuto a due diverse componenti, ossia:
1) il saldo naturale dovuto alla dinamica del movimento biologico della popolazione;
2) dinamica migratoria positiva.
Per quanto riguarda il primo punto, il tasso del saldo naturale, cioè la differenza tra il tasso di natalità e quello di mortalità risulta positivo dove il peso maggiore è assunto dal tasso di natalità; per il secondo punto il tasso del saldo migratorio, ottenuto dalla differenza tra il tasso d'immigrazione totale con quello di emigrazione totale, sia verso altri comuni che verso l'estero, risulta positivo.
Quest'ultimo aspetto è giustificato dalla vicinanza con la città di Palermo, che ha scelto la politica del contenimento del consumo di ulteriori aree da urbanizzare. Ciò ha comportato nei decenni passati di privilegiare i territori dei comuni limitrofi, sopra tutto quelli ubicati in prossimità delle coste, vedi Capaci, Carini, Isola delle Femmine ecc., e quando anche quest'ultimi hanno raggiunto livelli di saturazione dei propri territori la scelta è ricaduta inevitabilmente verso quei comuni che comunque possiedono, per le loro particolari caratteristiche ambientali, vocazione, inizialmente turistica e successivamente anche di tipo permanente. Infatti a fronte di un aumento della popolazione si rileva un contemporaneo aumento delle famiglie residenti, che nel ventennio ,dal '74 al '94 sono cresciute del 60,27%.
Quanto sopra, mostra la necessità di reperimento di aree con potenzialità edificatoria. Per quanto sopra, il progettista ha dimensionato il Piano di Torretta per una popolazione residente, al ventennio di validità del piano, dall'anno 1994, anno di consegna del Piano all'Amministrazione comunale, all'anno 2014, di **4296 unità**
Il patrimonio edilizio esistente al 1981 risulta pari a 886 abitazioni occupate di cui 2979 stanze e di 380 abitazioni non occupate, per un totale di 1236 vani, (tra queste ultime 225 sono utilizzate per le vacanze, per un totale di 831 vani).
Tra il 1981 ed il 1991 sono state costruite ulteriori 129 abitazioni occupate corrispondenti a 1049 vani utili e 382 abitazioni non occupate, per un numero di 1521 vani.
Pertanto il patrimonio edilizio complessivo esistente al 1991 risultava essere:
1015 abitazioni occupate + 762 abitazioni non occupate = 1777; inoltre, togliendo i vani destinati alle cucine, quelli destinati ad uso diverso dell'abitazione, e quelle destinate alle vacanze, ne risulta che i vani disponibili destinati alla prima casa risultavano essere

vani disponibili al 1981	3018
vani disponibili costruiti tra il 1981 ed il 1991	1089
Totale vani al 1991	**4827**

Dal totale dei vani disponibili al 1991 devono essere sottratti ulteriori 706 vani da utilizzare che si perdono per adeguamento igienico, e 335 per ristrutturazione a seguito di degrado edilizio.
Pertanto i vani effettivi al 1999 sono:
4827 - (706+335) = **3786**
La stima del **fabbisogno pregresso** conseguenti all'adeguamento igienico sanitario e alla ristrutturazione è pertanto: 706 + 335 = **1041 vani**
l'indice di sovraffollamento al 1991 risulta essere:
3147 (abitanti al 1991) : **3786** (vani effettivi al 1991) = **0,83** vani ad abitante.
il fabbisogno di vani per adeguare l'indice di affollamento a 0,8 ab/vano è dato da **3147** (popolazione al 1991) : **0,8** (indice di affollamento) = **3933**
e pertanto
3933 - 3786 = 207 vani di fabbisogno al 1991
Per quanto riguarda invece il fabbisogno insorgente nel ventennio di validità del piano, ossia al 2014 si ha:
popolazione stimata al 2014 - popolazione al 1991
4296 - 3147 = **1149 unità**
pertanto **1149 : 0,8** (indice di affollamento) = **1437 nuovi vani**
1437 (nuovi vani) + **207** (fabbisogno al '91) = **1664 vani (fabbisogno integrale)**

inoltre il progettista riferisce che tra il 1980 ed il 1991 la cubatura media realizzata è di 120 mc per vano, per cui **1644** vani **x 120** mc/vano = **197.280 mc.**
tale dato è stato inoltre ridotto tenendo conto degli alloggi di edilizia pubblica, convenzionata e sovvenzionata già programmati, dei volumi liberi residuali dei P.di L. approvati, e delle concessioni rilasciate per civile abitazione, compresi tra il 1991 ed il 1994 (anno di riferimento della stesura del progetto di Piano), ed assumendo una cubatura di 120 mc/ab. è stato ipotizzato un fabbisogno edilizio nel ventennio di validità del Piano di **164.000 mc** corrispondenti a **1366 vani (fabbisogno integrale).**
Il progettista ha però previsto, nel nuovo progetto di Piano Regolatore, un numero di vani corrispondente a **1333 nuovi vani al 2014,** come da tabella sotto riportata:

Capacità insediativa residenziale di P.R.G. nelle zone urbane		
zona	*superficie mq.*	*nuovi vani previsti dal P.R.G.*
B1	45011	143
B2	56980	128
B3	68961	82
C1	134105	856
C2	43839	100
CB2	44596	24
TOT.	**393492**	**1333**

In tale previsione residenziale è esclusa la capacità insediativa delle zone destinate ad edilizia stagionale.
Da quanto si può desumere dalla relazione di Piano, relativamente alle aree residenziali stagionali, attraverso l'analisi dello stato di fatto, sopra tutto nel decennio che va dall'81 ed il '91, nel comune di Torretta si è assistito ad un'intensa attività edificatoria, principalmente adibita a seconde case, concentrata nelle zone a valle, a confine con i territori di Carini e Capaci ed a monte di Piano San Nicolò. Tale fenomeno è giustificato dalla politica di contenimento di ampliamento dei territori dei comuni limitrofi a vocazione turistica, che hanno raggiunto gradi di saturazione, per cui la richiesta di aree per residenze stagionali, da parte, principalmente, di popolazione residente a Palermo, è ricaduta nel territorio di Torretta.
Il progettista, nello specifico, afferma di non valutare un fabbisogno di aree per edilizia stagionale, ma pone dei limiti compatibili, sia con la capacità ricettiva delle infrastrutture presenti, sia con la naturale vocazione agricola dei suoli, sedi di coltivazioni pregiati, quali gli uliveti; rappresenta inoltre che i suddetti agglomerati edilizi sono sorti in gran parte privi di preventivi Piani di lottizzazioni.
Allo scopo di sostenere lo sviluppo turistico nel comune di Torretta, oltre alle aree per insediamenti stagionali, in conformità con gli indirizzi di Piano, è stata prevista una zona da destinare ad insediamenti turistico ricettivi, alberghieri e ricreativi; tale zona è stata denominata "C5" e si estende per 61.692 mq., e prevedendo anche insediamenti stagionali a villette.
Alla luce delle osservazioni formulate in fase istruttoria del piano, nonché delle risultanze emesse nello studio di incidenza, e nei pareri del Genio Civile e del Servizio 2 Vas-Via prot. n. 8998 del 31/01/2008, circa la sostenibilità sotto vari profili (ambientali, consumo di territorio ecc.) delle scelte pianificatorie, in sede di adozione del P.R.G. in argomento, sono state eliminate alcune previsioni di Piano relativamente alle z.t.o. C3, C4, C5, C6 e C7; nello specifico sono individuate con i nn. 33, 45 e 48 gli ambiti territoriali ricadenti nella zona C3, con i nn. 58, 59, 60, 61 in c.da Falconeri nelle zone C4, con il n. 64, limitatamente alla previsione di edilizia stagionale, confermando la previsione di "centro polifunzionale della Protezione Civile", nella zona C4, e sempre nella zona C4 i nn. 68 e 72 e il n. 76 in c.da Curidda in zona C4; il n. 82 in zona C4 , vicino alle case Susinna; nelle zone C5, sono state eliminate le previsioni relative ai nn. 77b e 77c; tutta la zona C6, in c.da Piano S. Nicolò i cui ambiti sono stati identificati con i nn. 99/a, 99/b, 100/a, 100/b, 100/c, 101 e 102, 103, 104 e 105, allo scopo di assoggettare a mezzo di Piano di Recupero urbanistico la riqualificazione ambientale dell'intera sottozona; è stata, altresì eliminata la zona C7 identificata con il n. 107, in c.da Raffo Rosso.
Inoltre, conformemente alle prescrizioni dettate dalla Valutazione d'Incidenza e dal parere reso dal Servizio Via-Vas di questo Assessorato, è stata eliminata la previsioni della discarica comunale.
Verifica Standards D.I. 1444/68
Per quanto riguarda la dotazione di attrezzature nelle aree urbane, di progetto ed esistenti, la superficie complessiva destinata alle stesse risulta essere soddisfatta.
Dalla relazione si evince che gli standards utilizzati risultano superiori rispetto a quelli previsti dal D.M. n. 1444/68; infatti a fronte di una dotazione minima di 12 mq/ab, è stato adottato un valore complessivo di 18 mq/ab, ed in alcuni casi è stato addirittura superato.
di seguito viene riportata la tabella di verifica delle attrezzature di progetto:

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANIASTICI nelle aree urbane					
POPOLAZIONE STIMATA AL 2014 di 4296 abitanti					
attrezzature	dotazione standard mq/ab	superfici esistenti mq	Superfici di progetto mq	superfici da prevedere mq in base allo standard	superfici totali mq previste nel

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANIASTICI nelle aree urbane					
					progetto di P.R.G.
attrezzature scolastiche	4,7	8652	11915	20191	20567
verde, gioco e sport	9	16089	70184	38664	86273
attrezzature di interesse comune	2	2134	13879	8590	16.00.00
parcheggi	2,5		11108	10740	11108
totale generale	**18,2**	**26875**	**107086**	**78185**	**133961**

Nelle zone C, il soddisfacimento delle attrezzature di cui al D.I. 1444/68 è demandato alle modalità di attuazione delle medesime zone, attraverso cioè Piani di Lottizzazione; queste sono state dimensionate per 12 mq/abitante da insediare, e rispettando il rapporto di 1 abitante ogni 100 mc di costruzione; la loro dislocazione avverrà sulla base di quanto proposto dal lottizzante, atteso che le N.T.A. dettano i "Criteri per l'individuazione e localizzazione delle unità minime funzionali" in materia di lottizzazione. Il progettista riferisce inoltre che tra le attrezzature verranno predilette le aree verdi e sportive, nonchè le attrezzature di interesse comune, e vengono escluse le attrezzature scolastiche.
Il progetto di Piano prevede altresì alcune attrezzature di interesse generale, giustificate dal fatto che il comune di Torretta si trova incuneato nel contesto metropolitano della città di Palermo; le stesse sono state dimensionate come appresso indicate:

- istruzione superiore mq. 7693 corrispondente a 1,7 mq ad abitante
- parchi pubblici urbani mq 25.759
- parco territoriale mq. 101.491 corrispondente a > 15 mq/ab.

Considerazioni

Dalle tabelle sopra riportate si evince che le superfici esistenti destinate a servizi, nelle aree urbane, ammontano a mq. 26.875, mentre quelle di progetto a mq. 107.086, a fronte di una popolazione di 4.296 abitanti previsti per il 2014. Quindi il Piano in esame prevede una superficie complessiva su tutto il territorio comunale di mq. 133.961 destinata a servizi ed attrezzature per il soddisfacimento degli standards di cui al D.M. 1444/68; da ciò, la dotazione minima per abitante sarà pari a (133.961 : 4.296) mq. 31,18 mq/ab., dato questo certamente elevato rispetto agli standards minimi indicati dal D.M. 1444/68.

Ancor di più, se a questo valore si aggiungono gli ulteriori mq. 99.713 di attrezzature di interesse generale, che per quanto non rientrino nel computo delle attrezzature strettamente necessarie per il soddisfacimento degli standards previsti per legge, rappresentano la volontà dell'Amministrazione ad elevare i livelli di qualità e vivibilità più alta rispetto agli standards di vita comune, ed anche in ragione del fatto che tali attrezzature risultano consoni ad un prevedibile sviluppo turistico del comune, per cui la superficie destinata a servizi ed attrezzature complessivamente si attesta sul valore di 62,59 mq/ab.. Quantità notevolmente elevata, peraltro non motivata da particolari necessità della collettività e che esporrebbe il comune a notevoli sborsi per espropri, in considerazione della validità quinquennale dei vincoli espropriativi, impegnando parti di territorio, senza una sicura attuazione degli stessi, rappresentato, tra l'altro, dal progettista a pag. 97 della relazione generale allegata al progetto di Piano.

Alla luce delle superiori considerazioni si disattendono in questa fase tutte le attrezzature di interesse generale previste dal progetto di piano, che nello specifico sono rappresentate da: il parco urbano contraddistinto nella tav. 6 di P.R.G. con il n. 35, definito "verde attrezzato" che impegna una superficie di mq. 25.759 ubicato nella zona denominata "Cozzo di Sopra", il parco sub-urbano di mq. 73.954,contraddistinto nella tav. di P.R.G. con il n. 98, localizzato nella zona di Monte Columbrino - Grotta della "za Minica e il centro scolastico polivalente per l'istituzione di istituti per l'istruzione superiore, previsto nella zona di Piano Monaco, a ridosso della strada Provinciale Carini - Torretta, di superficie 7.963 mq., contraddistinto nella tav. 6 di P.R.G. con il n. 54, che assumono la destinazione di zona "E" di verde agricolo.

Per le motivazioni sopra riportate si disattendono anche, nella zona "Cozzo di Sopra", le zone di verde attrezzato contraddistinto nella tav. 6 di P.R.G. con il n. 38 di mq. 13.274 e verde di arredo con il n. 37 di mq. 21.938, e la zona di verde attrezzato (sport), sito sopra la c.da Piano del Monaco contraddistinto nella tav. n. 6 del P.R.G. con il n. 62 di superficie 67.073 mq., per una superficie complessiva di mq. 102.285, che assumono la destinazione di zona "E" di verde agricolo.

Si avrà pertanto che:

mq. 133.961 - (superficie complessiva destinata ad attrezzature previste nel Piano)
mq. 102.285 = (superficie destinata ad attrezzature disattesa da questo Assessorato)
mq. 31.676 (superficie destinata ad attrezzature da prevedere per il soddisfacimento degli standards di cui al D.M. 1444/68
mq. 26.875 +(superficie esistente destinata ad attrezzature)
mq. 31.676= (superficie destinata ad attrezzature da prevedere per il soddisfacimento degli standards

di cui al D.M. 1444/68)
mq. 58551 (superficie definitiva destinata ad attrezzature)
la verifica degli standards di cui al D.M. 1444/68: mq. 58.551/4296 ab = mq/ab. 13,629, risulta soddisfatta, e comunque, a fronte di specifiche necessità, supportate da concrete capacità finanziarie resta sempre la possibilità per il Comune di adottare apposite varianti urbanistiche.
La quantità, che si attesta a 1,629 mq/ab, di attrezzature in eccesso si può ritenere accettabile, in virtù di quanto rappresentato nel superiore parere circa l'appetibilità turistica e residenziale del territorio comunale da parte sopra tutto della cittadinanza di Palermo, per fornire in tal modo, anche attraverso la suddetta dotazione di attrezzature, la possibilità di raggiungere livelli più alti di qualità della vita.
Verbale di consistenza di cui all'art. 8 del Disciplinare di Incarico
Dal verbale di consistenza, a firma, a firma del Progettista incaricato e dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, allegato al progetto di Piano Regolatore, prot. comunale n. 6793 del 22/06/1999, risulta che a seguito di sopralluogo congiunto, effettuato in data 18/06/1999, sulla scorta degli elaborati di progetto, tutte le aree destinate, nelle previsioni di P.R.G. e delle PP.EE. all'uso pubblico per la localizzazione delle attrezzature pubbliche (verde pubblico, attrezzature scolastiche e comunitarie in genere) e per l'apertura di nuova viabilità, sono libere da costruzioni e risultano tutte disponibili. Il suddetto documento è stato datato il 22/06/1999.
Zonizzazione e Norme di Attuazione
Zona A - Residenziale dei nuclei antichi (art. 41)
Comprendono le parti del territorio interessate dalle strutture insediative aggregate, storicamente consolidate, delle quali occorre preservare e valorizzare la specificità storico-urbanistico-architettoniche o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi in stretto ed inscindibile rapporto, per caratteristiche paesaggistico-ambientali, con gli agglomerati stessi.
La Zona A sarà disciplinata con appositi Piani Particolareggiati esecutivi, e allo scopo di tutelare il patrimonio edilizio esistente, nelle more della loro formazione saranno consentiti solamente interventi conservativi (restauri, ristrutturazioni e ripristini), ai sensi delle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78, senza alterazione di volume e con divieto di edificare nelle aree libere. Sarà pertanto rimandata alla fase di esecutività, ai sensi della L. 457/78 sia le demolizioni, sia le nuove costruzioni che le sopra elevazioni.
Emergenze monumentali, edifici di particolare interesse, beni isolati (art. 42)
Il Progetto di Piano ha individuato gli edifici di particolare interesse storico-architettonico con contorno ingrossato e numerato progressivamente, sulla scorta degli indirizzi dettati dalle Linee Guida del P.T.P.R..
Per tali edifici, sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78.
Gli interventi devono prevedere anche il restauro degli esterni, senza alterazione delle originarie sistemazione, nonché la conservazione ed il potenziamento delle alberature esistenti.
Per tutti gli interventi da effettuare su tali edifici è necessario che venga acquisito il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA. Sezione Architettura e Urbanistica, **purché tali edifici risultino vincolati ope legis. e non già vincolati dal progetto di piano.**
Zone B - Residenza consolidata e/o di saturazione e di completamento. (art.43)
Si tratta di aree totalmente o parzialmente edificate, al contorno del centro urbano nelle quali l'edificazione presenta una superficie coperta superiore ad 1/8 della superficie totale e una densità territoriale superiore a 1,5 mc./mq.
La modalità di intervento avviene con Concessione, Autorizzazione o con Piani di recupero o piani attuativi pubblici
Nei casi di demolizioni e ricostruzioni, sopraelevazione ed ampliamenti nonchè di utilizzazioni di lotti interclusi a scopo residenziale sono ammesse le seguenti deroghe ai sensi della L.R. 19/72 e ss.mm.ii.:
- per lotti di terreno inferiori a 120 mq. la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza di ml. 11 (salvo norme più restrittive previste dalla normativa antisismica).
- per lotti di terreno con superficie compresa tra 120 e 200 mq. il volume massimo consentito è di 1.000 mc. e l'altezza max di ml. 11.
- per lotti di terreno aventi superficie superiore a 200 mq. valgono gli indici previsti per ogni sottozona.

inoltre:
rapporto di copertura (Rc.) = 75%
altezza degli edifici (He) = quella prevalente al contorno, con un limite max di ml. 13,50, fatte salve le norme più restrittive previste dalla norma antisismica.
Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B sono:
residenziali, servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi, uffici professionali ecc..., attività direzionali e di interesse pubblico; per le attività commerciali, in coerenza con il D.P.R.S. 11/07/2000, sono ammesse quelle al dettaglio corrispondente alle medie strutture di vendita (superficie compresa tra 101 e 600 mq.) ed esercizi di vicinato (superfici non inferiori a 100 mq.) e centri commerciali limitati alla categoria di "mercato coperto". La dotazione dei parcheggi pertinenziali deve rispettare gli indici fissati dalla normativa di settore sopra richiamata.
La zona B si condivide ad eccezione dell'altezza max prevista di mt. 13,50, che dovrà essere riportata al valore max di mt. 11. Inoltre, si prescrive che dovrà essere precisato che il limite di 9 mc/mq potrà essere raggiunto nell'ipotesi in cui il lotto sia esistente alla data di approvazione del primo strumento urbanistico generale, successivo all'entrata in vigore della legge n.° 19/72 (vedasi il condiviso orientamento del CGA espresso in sede consultiva con parere n. 493/97 del 20/05/1997, ed in sede giurisdizionale **con sentenza n°. 1001/2005 del 28/12/2005)**
Le zone B si distinguono in B1, B2 e B3
Sottozona B1

Parte urbana consolidata che conserva caratteri edilizi e misura urbanistica dell'epoca di formazione e non rientrante nella classificazione della zona A
Le tipologie consentite sono libere e comunque in armonia con l'impianto urbanistico esistente

If.	<= alla media della zona circostante con max mc./mq. 7,00
H max	altezza max degli edifici circostanti
n. elevazioni F.T.	3
Rc	0,75
distanze dai fabbricati	10 mt. da pareti finestrate

mt. 6,00 fra pareti cieche (se non in aderenza)
mt. 5,00 dai confini del lotto
allineamento edilizio esistente dai confini stradali.
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 43 delle N.T.A. e agli allegati alle suddette norme, all.1 e 2.
Sottozona B2
Parte urbana consolidata caratterizzata da insediamenti privi in generale di caratteristiche particolari. Comprende zone sature e di completamento.
Le tipologie consentite sono libere

If.	max mc./mq. 5,00
H max	11 mt.
n. elevazioni F.T.	3
Rc	0,75
distanze dai fabbricati	10 mt. da pareti finestrate

mt. 6,00 fra pareti cieche (se non in aderenza)
mt. 5,00 dai confini del lotto
allineamento edilizio esistente dai confini stradali.
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 43 delle N.T.A. e agli allegati alle suddette norme, all.1 e 2.
Sottozona B3
Zona residenziale esterna al centro urbano, di completamento
Le tipologie consentite sono libere

If.	max mc./mq. 2,50
H max	11 mt.
n. elevazioni F.T.	3
Rc	0,50
distanze dai fabbricati	10 mt. da pareti finestrate

mt. 6,00 fra pareti cieche (se non in aderenza)
mt. 5,00 dai confini del lotto
allineamento edilizio esistente dai confini stradali.
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 43 delle N.T.A. e agli allegati alle suddette norme, all.1 e 2.
Relativamente alle sottozone B3 individuate con gli ambiti territoriali 84/a e 84/b, prossime al torrente Ciachea, caratterizzati da edilizia sorta per lo più abusivamente, in contrasto con le disposizioni ed i divieti imposti dal R.D. n. 523/1904, il progetto di Piano prevede interventi di regimentazione idraulica del corso del fiume, atti a preservare gli edifici, posti sulla sponda destra e sinistra del torrente, da rischi di inondazione, conformemente alla Valutazione di Incidenza resa dal Serv. 2 Via-Vas, e alle prescrizioni dettate dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 rese da quest'ultimo, con la nota dell'11/04/2006.
In particolare tutti gli interventi di sistemazione idraulica del torrente Ciachea devono essere preventivamente sottoposti alle procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ex D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e di Valutazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.
Definizioni, Prescrizioni e Vincoli
Ambito A1
Nel suddetto ambito, individuato nel progetto di piano, di pertinenza fluviale, vigono le regole di assoluta protezione del corso d'acqua corrispondente agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua nonché alle aree comprese nelle due fasce dalla larghezza di ml. 10, adiacenti al torrente, misurate a partire dal ciglio di sponda.
All'interno dell'ambito A1, non è consentito rilasciare concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie, autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva
Ambito A2
l'ambito corrispondente alle due fasce immediatamente esterne all'ambito A1 che hanno larghezza di 20 ml. per lato, è un ambito moderatamente vincolato. In tale ambito, non è consentito nessuno intervento urbanistico edilizio, fino a che non verrà realizzata la sistemazione idraulica del canale a cielo aperto, conformemente al progetto preventivamente sottoposto alle procedure di VIA e di Valutazione di incidenza inoltre non è consentito, nelle more, il rilascio di Concessioni edilizie in sanatoria ed anzi, si dovrà procedere alla revoca delle C.E. eventualmente rilasciate in contrasto con l'art. 93 e segg. del R.D. 523/1904.
Dopo l'intervento di regimazione idraulica del torrente, nell'ambito A2 sono consentiti tutti gli interventi previsti che discendono dalla pianificazione della zona B3, il rilascio delle Concessioni edilizie in sanatoria, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Sono altresì consentite le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti ed opere idrauliche esistenti.

Le zone B si condividono, ad esclusione dei due ambiti territoriali 84/a, rispettivamente di mq. 6.743 e mq. 1010, destinate dal piano a zona B3, prossime al torrente Ciachea. Per gli stessi, dopo gli interventi di regimazione idraulica del corso d'acqua, atteso che i suddetti ambiti sono caratterizzati da costruzioni realizzate in assenza di una pianificazione attuativa e prive quindi delle necessarie opere di urbanizzazioni primarie e secondarie e con carico abitativo permanente e non stagionale, si prescrive la verifica da parte del Comune sulla situazione amministrativa di tali agglomerati al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuta sanatoria delle stesse o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima.

Dopo tale verifica il comune dovrà determinarsi in ordine all'individuazione degli ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata; nelle more di detti adempimenti le suddette aree verranno classificate zone agricole "E"

Zone C - Residenziali di espansione (art. 44)

Parti urbane destinate a nuovi insediamenti residenziali, sia fissi che stagionali, inedificate o dove l'edificazione esistente non presenti le caratteristiche di cui all'art. 2 lett.b del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Le zone C si attuano attraverso strumenti urbanistici attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, ed in casi particolari, ove le N.T.A. lo consentono con Autorizzazione o con Concessione.

Le zone C sono suddivise in: C1, C2, CB2, C3, CB3, PEEP, C4, C5, C6 e zone C con lottizzazioni approvate.

Il piano ha recepito alcuni piani di lottizzazioni legittimamente approvati, nella fattispecie:

P.di L. ditta Mignano Rosario ed altri

P.di L. ditta Pagano Erasmo e altri in c.da Susinna

P.di L. ditta Rizzuti Franca in c.da Parchisceddu;

I suddetti P.di L. ricadono all'interno di più ampie aree destinate dal P.R.G. a zottozone C. con lottizzazioni approvate. Atteso che già il progetto di Piano ha destinato altre vaste aree a residenze stagionali, e che il dimensionamento del Piano, pur nella considerazione della vocazione turistica del Comune, non giustifica un impegno così esteso di territorio per la suddetta destinazione, si prescrive che le zone "C con lottizzazioni approvate" debbano comprendere esclusivamente gli ambiti di intervento dei relativi P. di L. regolarmente approvati, disattendendo le aree circostanti che vanno classificate zone E di verde agricolo.

All'interno di una sottozona C con lottizzazioni approvate l'ambito 83 che ricade in prossimità del torrente Ciachea, risulta in contrasto con li divieti di cui agli artt. 93 e seguenti del R.D.523/1904; il progetto di Piano prevede interventi di regimazione idraulica del corso del fiume, atti a preservare gli edifici, posti sulla sponda destra e sinistra del torrente, da rischi di inondazione, conformemente alla Valutazione di Incidenza resa dal Serv. 2 Via-Vas, e alle prescrizioni dettate dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 rese da quest'ultimo, con la nota dell'11/04/2006.

In particolare tutti gli interventi di sistemazione idraulica del torrente Ciachea devono essere preventivamente sottoposti alle procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ex D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e di Valutazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.

Definizioni, Prescrizioni e Vincoli

Ambito A1

Nel suddetto ambito, individuato nel progetto di piano, di pertinenza fluviale, vigono le regole di assoluta protezione del corso d'acqua corrispondente agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua nonché alle aree comprese nelle due fasce dalla larghezza di ml. 10, adiacenti al torrente, misurate a partire dal ciglio di sponda.

All'interno dell'ambito A1, non è consentito rilasciare concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie, autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva

Ambito A2

l'ambito corrispondente alle due fasce immediatamente esterne all'ambito A1 che hanno larghezza di 20 ml. per lato, è un ambito moderatamente vincolato dove possono concedersi interventi ed autorizzazioni urbanistiche, nel rispetto delle zonizzazioni di Piano e rilascio di concessioni edilizie in sanatoria soltanto dopo l'avvenuta realizzazione degli interventi di regimentazione idraulica del torrente che verifichino l'assenza del rischio di esondazione. Prima dell'intervento di regimentazione idraulica del torrente non è consentito nessuno intervento urbanistico edilizio, fino a che non verrà realizzata la sistemazione idraulica del canale a cielo aperto, conformemente al progetto preventivamente sottoposto alle procedure di VIA e di Valutazione di incidenza inoltre non è consentito, nelle more, il rilascio di Concessioni edilizie in sanatoria ed anzi, si dovrà procedere alla revoca delle C.E. eventualmente rilasciate in contrasto con l'art. 93 e segg. del R.D. 523/1904.

Dopo l'intervento di regimazione idraulica del torrente, nell'ambito A2 sono consentiti tutti gli interventi previsti che discendono dalla pianificazione della zona C e CB, il rilascio delle Concessioni edilizie in sanatoria degli edifici esistenti, nonchè le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono altresì consentite le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti ed opere idrauliche esistenti.

Le sottozone C1 sono le parti di territorio interessate dalle Prescrizioni Esecutive e si suddividono in C1/1 comparto di Via Trento, C1/2 comparto Sopra Comune, e C1/3 comparto Cozzo di Sopra.

.Le sopracitate sottozone C1 sono regolamentate dalle N.T.A. delle PP.EE.

Sottozona C2

Parte urbana consolidata con caratteristiche semi intensivo

Le tipologie consentite sono libere e comunque devono armonizzarsi con l'impianto urbanistico preesistente.

It.	1,00 mc./mq.
H max	7,50 mt.
n. elevazioni F.T.	2

Rc 0,50
distanze dai fabbricati 10 mt.
mt. 5,00 dai confini del lotto
dai confini stradali come da D.M. 1444/68
lotto minimo 500 mq.
indice di piantumazione 60 P/ha
L'edilizia di nuovo intervento è subordinata all'approvazione di preventivi P.di L. pubblici o privati; l'estensione, concertata tra l'interessato e l'A.C., sentito l'U.T.C., e la localizzazione proposta dall'interessato, dei P.di L. di iniziativa privata devono rapportarsi alle unità minime funzionali dei singoli comparti edilizi, individuati dal piano, e riportati nelle N.T.A., allegati 1 e 2. ; per l'edilizia esistente è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo.
Le zone C2, insieme alle zone B e CB definiscono il Centro Urbano e contribuiscono a soddisfare il fabbisogno residenziale nel ventennio di validità del P.R.G; mentre le unità minime funzionali previste per tali zone determinano il soddisfacimento dei servizi e delle attrezzature per l'intero Centro Urbano.
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C.

Sottozone CB2

Parte urbana di espansione semintensiva e consolidata di saturazione.
Le tipologie consentite sono libere e comunque devono armonizzarsi con l'impianto urbanistico preesistente.
It. 1,00 mc./mq.
H max 7,50 mt.
n. elevazioni F.T. 2
Rc 0,50
distanze dai fabbricati 10 mt.
mt. 5,00 dai confini del lotto
dai confini stradali come da D.M. 1444/68
lotto minimo 500 mq.
indice di piantumazione 60 P/ha
Nella bona CB2 le modalità di attuazione, in generale sono le stesse delle zone C2 .
L'edilizia di nuovo intervento è subordinata all'approvazione di preventivi P.di L. pubblici o privati; e con singola concessione nei casi di lotti interclusi; per l'edilizia esistente è consentita la demolizione e ricostruzione, *sopraelevazioni ed ampliamenti.*
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C.
L'estensione minima della lottizzazione è estesa all'intero comparto, delimitato da aree pubbliche o da lotti edificati

Sottozone C3

Parte suburbana di nuovo insediamento con edilizia a carattere stagionale estensivo
Le tipologie consentite sono libere
It. *0,85 mc./mq.*
H max 7,50 mt.
n. elevazioni F.T. 2
Rc 0,50
distanze dai fabbricati 10 mt.
mt. 5,00 dai confini del lotto
dai confini stradali come da D.M. 1444/68
lotto minimo 600 mq.
indice di piantumazione 60 P/ha
le suddette sottozone si attuano attraverso piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata
L'edilizia di nuovo intervento è subordinata all'approvazione di preventivi P.di L. pubblici o privati; l'estensione, per l'individuazione delle aree per i servizi di cui al D.M. 1444/68, concertata tra l'interessato e l'A.C., sentito l'U.T.C., e la localizzazione proposta dall'interessato, dei P.di L. di iniziativa privata devono rapportarsi alle unità minime funzionali dei singoli comparti edilizi, individuati dal piano, e riportati nelle N.T.A., allegati 1 e 2. ; per l'edilizia esistente è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo.
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C.

Sottozona CB3

Parte suburbana di espansione semintensiva di saturazione.
Le tipologie consentite sono libere
It. 0,85mc./mq.
H max 7,50 mt.
n. elevazioni F.T. 2
Rc 0,50
distanze dai fabbricati 10 mt.
mt. 5,00 dai confini del lotto
dai confini stradali come da D.M. 1444/68
lotto minimo 600 mq.
indice di piantumazione 60 P/ha

Nella zona CB3 le modalità di attuazione, in generale sono le stesse delle zone C3 .
L'edilizia di nuovo intervento è subordinata all'approvazione di preventivi P.di L. pubblici o privati; e con singola concessione nei casi di lotti interclusi; per l'edilizia esistente è consentita la demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti.
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C.
L'estensione minima della lottizzazione è estesa all'intero comparto, delimitato da aree pubbliche o da lotti edificati.
Gli ambiti territoriali 83, 85/a e 85/b , in prossimità del Torrente Ciachea, che presentano caratteristiche di zone residenziali sorte per lo più abusivamente, risultano in contrasto con li divieti di cui agli artt. 93 e seguenti del R.D.523/1904; il progetto di Piano prevede interventi di regimazione idraulica del corso del fiume, atti a preservare gli edifici, posti sulla sponda destra e sinistra del torrente, da rischi di inondazione, conformemente alla Valutazione di Incidenza resa dal Serv. 2 Via-Vas, e alle prescrizioni dettate dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 rese da quest'ultimo, con la nota dell'11/04/2006.
In particolare tutti gli interventi di sistemazione idraulica del torrente Ciachea devono essere preventivamente sottoposti alle procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ex D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e di Valutazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.

Definizioni, Prescrizioni e Vincoli

Ambito A1

Nel suddetto ambito, individuato nel progetto di piano, di pertinenza fluviale, vigono le regole di assoluta protezione del corso d'acqua corrispondente agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua nonché alle aree comprese nelle due fasce dalla larghezza di ml. 10, adiacenti al torrente, misurate a partire dal ciglio di sponda.
All'interno dell'ambito A1, non è consentito rilasciare concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie, autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva

Ambito A2

l'ambito corrispondente alle due fasce immediatamente esterne all'ambito A1 che hanno larghezza di 20 ml. per lato, è un ambito moderatamente vincolato. In tale ambito, non è consentito nessuno intervento urbanistico edilizio, fino a che non verrà realizzata la sistemazione idraulica del canale a cielo aperto, conformemente al progetto preventivamente sottoposto alle procedure di VIA e di Valutazione di incidenza inoltre non è consentito, nelle more, il rilascio di Concessioni edilizie in sanatoria ed anzi, si dovrà procedere alla revoca delle C.E. eventualmente rilasciate in contrasto con l'art. 93 e segg. del R.D. 523/1904.
Dopo l'intervento di regimazione idraulica del torrente, nell'ambito A2 sono consentiti tutti gli interventi previsti che discendono dalla pianificazione delle zone C e CB, il rilascio delle Concessioni edilizie in sanatoria, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Sono altresì consentite le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti ed opere idrauliche esistenti.
Le sottozone CB3 si condividono, ad esclusione degli ambiti territoriali 85/a e 85/b, prossime al torrente Ciachea. Per gli stessi, dopo gli interventi di regimazione idraulica del corso d'acqua, atteso che i suddetti ambiti sono caratterizzati da costruzioni realizzate in assenza di una pianificazione attuativa e prive quindi delle necessarie opere di urbanizzazioni primarie e secondarie e con carico abitativo permanente e non stagionale, si prescrive la verifica da parte del Comune sulla situazione amministrativa di tali agglomerati al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuta sanatoria delle stesse o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima.
Dopo tale verifica il comune dovrà determinarsi in ordine all'individuazione degli ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata; nelle more di detti adempimenti le suddette aree verranno classificate zone agricole "E"

Sottozona PEEP

Parte del territorio prossima al centro urbano destinata ad edilizia residenziale pubblica.
Gli interventi consentiti sono quelli relativi alla residenza pubblica, agevolata, convenzionata e sovvenzionata, attraverso Programmi Costruttivi, in cui sono ammesse le tipologie di edifici multipiano.

If.	quello discendente dal P.C.
H max	quello discendente dal P.C.
n. elevazioni F.T.	quello discendente dal P.C.
Rc	quello discendente dal P.C.
distanze dai fabbricati	10 mt.
dai confini del lotto	5,00 mt
dai confini stradali	come da D.M. 1444/68
lotto minimo	l'intero comparto
indice di piantumazione	60P/ha

In tale zona è consentita la realizzazione di un centro servizi, salvo quanto disposto dal successivo art. 49, circa la possibilità di conversione dell'area destinata all'attrezzatura segnata, ad altro uso. Le aree per parcheggi e per verde pubblico di servizio alla zona PEEP, discendono dalle previsioni planovolumetriche dei P.C. approvati.
La zona PEEP viene condivisa sia come localizzazione che come normativa, ad eccezione degli indici urbanistici non specificati, che rimandano l'applicazione degli stessi ai P.C. di futura elaborazione. Si prescrive pertanto che in fase di controdeduzione l'indice volumetrico fondiario, l'altezza massima degli edifici, il numero dei vani fuori terra ed il rapporto di copertura siano indicati, tenendo altresì conto degli indici urbanistici che disciplinano le zone C

Sottozona C4
Parte urbana di nuovo insediamento con edilizia a carattere stagionale estensivo
Tale zona si attua mediante preventivi piani attuativi sia pubblici che privati in cui sono ammesse tipologie a villette singole o accorpate.

If.	0,60
altezza max	7,50 mt
numero elevazioni f.t.	2
rapporto di copertura	0,50
distanze dai fabbricati	10 mt.
dai confini del lotto	5,00 mt
dai confini stradali	come da D.M. 1444/68
lotto minimo	800 mq.

L'edilizia di nuovo intervento è subordinata all'approvazione di preventivi P.di L. pubblici o privati; per i P.di L. valgono le norme indicate negli 'allegati 1 e 2 "Criteri sulla individuazione e localizzazione delle unità minime di intervento"
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C.
La sottozona C4 così come adottata dalla Commissione Straordinaria con Delibera n. 7 del 06/02/2008 si condivide.
Sottozona C5
Parte di territorio destinata ad insediamenti turistico - ricettivo - alberghiere e ricreative, oltre a villette singole per la residenza stagionale.
Tale zona si attua mediante preventivi piani attuativi sia pubblici che privati che prevedono una estensione minima della lottizzazione di mq. 10.000, con tipologia libera.

If.	0,50
altezza max	7,50 mt
numero elevazioni f.t.	2
rapporto di copertura	0,50
distanze dai fabbricati	10 mt.
dai confini del lotto	5,00 mt
dai confini stradali	come da D.M. 1444/68
lotto minimo	1000 mq.
indice di piantumazione	60P/ha

Gli interventi consentiti, per l'edilizia esistente, sono la manutenzione ordinaria e secondaria, la ristrutturazione edilizia ed eventuale restauro conservativo.
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C.
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C.
La sottozona C5, così come adottata con Delibera della C.S. n. 7 del 06/02/2008, si condivide.
Sottozona C6 località San Nicolò o Pian dell'Occhio .
Tutti gli interventi da attuarsi in tale zona deve essere sottoposta a pianificazione di recupero e Riqualificazione ambientale di iniziativa pubblica, estesa all'intera sottozona, avendo riguardo delle aree di rispetto di 200 mt. intorno alle sorgenti dei pozzi adibiti al consumo umano, di cui al parere espresso dall'Ufficio del Genio Civile, rilasciato ai sensi dell'art. 13 L. 64/74, con nota dell'11/04/2006, e dovrà contenere apposito studio di settore, redatto ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.Lgs. 152/99. Nelle more della redazione dei piani attuativi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.
Così come rappresentato nella relazione di Piano la sottozona C6 localizzata in zona Piano S. Nicolò o Pian dell'Occhio è caratterizzata da lottizzazioni abusive.
Zone D - Insediamenti produttivi: artigianali e industriali. (art. 45)
Parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi, quali piccole industrie, attività artigianali o ad esse assimilabili.
Le zone D si distinguono in D1 e D2
Cautele per attività moleste. Salvaguardia dei Siti Natura
La perimetrazione delle zone D è sempre esterna ai Siti Natura 2000 zone SIC "Raffo Rosso, Monte Cuccio e Vallone Sagana" e ZPS "Monte Pecoraro e Pizzo Cirina", ma data la loro vicinanza con le suddette zone dovrà essere prevista una fascia di rispetto dai confini delle aree protette di almeno 200 metri, opportunamente alberata e sottoposti a studio di incidenza di cui all'art. 5 dela D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii..
Le attività escluse sono quelle dichiarate insalubri di prima classe di cui all'elenco allegato al D.M. 19/11/1981, mentre sono consentite le attività dichiarate insalubri di seconda classe, purchè vengano attivate procedure particolari per ridurre o eliminare gli inconvenienti nell'ambito della rumorosità, della luminosità dell'odore, dei reflui solidi e liquidi, da predisporre con appositi progetti che dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia Integrata con un esperto del settore
Sottozone D1
Parti del territorio a destinazione artigianale
Le modalità di attuazione della suddetta zona è: con concessione per gli interventi relativi ad eventuali aziende esistenti, relativamente agli interventi di ristrutturazione, di ricostruzione, di ammodernamento degli impianti esistenti, con Autorizzazione per gli interventi conservativi degli edifici esistenti e con Piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata per le aree inedificate esteso all'intera zona.

If.	mc/mq
altezza max	8,00 mt
numero elevazioni f.t.	2
rapporto di copertura	0,40
rapporto di copertura	0,10 per alloggio del titolare dell'azienda
distanze dai fabbricati	10 mt. (distanze interne)
distanze dai fabbricati	20 mt. (distanze esterne)
dai confini del lotto	10,00 mt
dai confini stradali	come da D.M. 1444/68
lotto minimo	2.500 mq.
indice di piantumazione	60P/ha

La tipologia edilizia preferenziale è quella unifamiliare che consente l'alloggio del titolare del laboratorio al primo piano dell'edificio.
Prescrizioni di natura geologica :
Ove necessario, sopra tutto nelle aree localizzate in prossimità delle pendici di Grotta za Minica, a monte della strada provinciale, vanno previsti interventi di difesa di tipo attivo e passivo per la protezione e bonifica, a causa di blocchi pericolanti. Le soluzioni progettuali devono discendere da uno studio geotecnico a corredo della pratica edilizia.
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute dall'art. 45 delle N.T.A. relative alle zone D e D2.
Sottozona D2
Parte di territorio destinata ad attività produttiva per la piccola industria.
Le modalità di attuazione della suddetta zona è: con concessione per gli interventi relativi ad eventuali aziende esistenti, relativamente agli interventi di ristrutturazione, di ricostruzione, di ammodernamento degli impianti esistenti, con Autorizzazione per gli interventi conservativi degli edifici esistenti e con Piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata per le aree inedificate esteso all'intera zona.
La tipologia edilizia preferenziale è libera.
In questa tipologia di interventi non è ammesso l'uso residenziale del titolare dell'industria ad eccezione del custode o di personale tecnico la cui presenza risulta strettamente indispensabile nello stabilimento.

If.	mc/mq
altezza max	8,00 mt
numero elevazioni f.t.	2
rapporto di copertura	0,40 per gli edifici industriali e servizi connessi
rapporto di copertura	0,05 per alloggio del custode e personale tecnico
distanze dai fabbricati	10 mt. (distanze interne)
distanze dai fabbricati	20 mt. (distanze esterne)
dai confini del lotto	10,00 mt
dai confini stradali	come da D.M. 1444/68
lotto minimo	2.500 mq.
indice di piantumazione	60P/ha

Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute dall'art. 45 delle N.T.A. relative alle zone D e D2.
Le sottozone D1 e D2 si condividono.
Insediamenti commerciali (art. 46)
Zone del territorio destinate ad insediamenti commerciali o ad esse assimilabili.
In tali zone sono consentite le medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali classificati "medio centro commerciale" e "grande centro commerciale" nonché le attività terziarie ed amministrative a servizio delle stesse
Gli indici edilizi ed urbanistici sono gli stessi delle zone D1, così come le modalità di intervento.
Le funzioni compatibili sono proporzionate alla superficie lorda di pavimento; il loro dimensionamento deve essere verificato all'interno dell'unità di intervento, nel caso di P.A. o del lotto nel caso di singola concessione, e va rispettato anche nel caso di ricostruzione o di ristrutturazione.
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute dall'art. 46 delle N.T.A.
Gli insediamenti commerciali si ritengono condivisibili.
L'art. 46 si condivide
Zone E - agricole (art. 47)
Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, ma perseguono anche obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.
La destinazione per le z.t.o. della zona E, prevede quattro specificità, distinte in sottozona E1, E2, E3 ed E4
Sottozona E1
territorio extraurbano a destinazione agricola, ricadente a distanza inferiore a mt. 200 dagli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G.
Detta sottozona si attua con intervento diretto attraverso Concessione e Autorizzazione. Per la realizzazione di depositi attrezzi e similari di altezza non inferiore a 3,00 mt. di altezza non è prevista alcuna superficie minima del lotto. In tali sottozone sono consentiti destinazioni di cui all'art. 23 della L.R. n. 71/78 (agriturismo), ma non sono consentiti interventi di cui all'art. 22 della L.R. n. 71/78 e ss.mm.ii. per l'installazione di manufatti edilizi per attività agricole ricomprese nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe.

If. 0,03 mc/mq. per le residenze unifamiliari;
rapportato alle esigenze del fondo per gli altri usi consentiti.
altezza max 7,50 mt
numero elevazioni f.t. 2
rapporto di copertura 50% della superficie coperta per i corpi aggiuntivi quali portici, verande tettoie, pergolati ecc..
distanze dai fabbricati 20 mt. (distanze interne)
dai confini del lotto 10,00 mt
dai confini stradali 20,00 mt.
lotto minimo 5.000 mq. per le residenze unifamiliari.
La sottozona E1 si condivide.

Sottozona E2

Territorio extraurbano a destinazione agricola, ricadente a distanza superiore a mt. 200 dagli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G.
Detta sottozona si attua con intervento diretto attraverso Concessione e Autorizzazione. Per la realizzazione di depositi attrezzi e similari di altezza non inferiore a 3,00 mt. di altezza non è prevista alcuna superficie minima del lotto. In tali sottozone sono consentiti destinazioni di cui all'art. 23 della L.R. n. 71/78 (agriturismo); per gli interventi di cui all'art. 22 della L.R. n. 71/78 e ss.mm.ii. si applicano i parametri edilizi ed urbanistici previsti dall'art. 6 della L.R. 15/91.
Gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. n. 71/78, sono consentiti esclusivamente su lotti di terreno con superficie non inferiore a mq. 6.000.
la tipologia consentita è degli edifici isolati di tipo rurale.
If. 0,03 mc/mq. per le residenze unifamiliari;
rapportato alle esigenze del fondo per gli altri usi consentiti.
altezza max 7,50 mt
numero elevazioni f.t. 2
rapporto di copertura 50% della superficie coperta per i corpi aggiuntivi quali portici, verande tettoie, pergolati ecc..
distanze dai fabbricati 20 mt. (distanze interne)
dai confini del lotto 10,00 mt
dai confini stradali 20,00 mt.
lotto minimo 5.000 mq. per le residenze unifamiliari.
La sottozona E2 si condivide.

Sottozone E3

Territorio extraurbano a destinazione agricola, ricadente all'interno dei Siti Natura 2000, Sic "Raffo Rosso, Monte Cuccio e Vallone Sagana", e ZPS "Monte Pecoraro e Pizzo Cirina.
Detta sottozona si attua con intervento diretto attraverso Concessione e Autorizzazione.
Sono consentiti magazzini, deposi attrezzi, tettoie, residenze rurali limitate ad una per ogni azienda agricola, mentre non sono consentiti interventi di cui all'art. 22 della L.R. n. 71/78 e ss.mm.ii..
All'interno di tali aree sono individuate con apposito perimetro le aree di interesse paesistico-ambientale.
If. 0,03 mc/mq. per le abitazioni rurali rapportato alle esigenze del fondo per gli altri usi consentiti;
altezza max 3,50 mt
numero elevazioni f.t. 1
rapporto di copertura 50% della superficie coperta per i corpi aggiuntivi quali portici, verande,tettoie, pergolati ecc..
distanze dai fabbricati 20 mt.
dai confini del lotto 10,00 mt
dai confini stradali 20,00 mt. salvo le maggiori distanze fissate dal D.P.R. n. 495/92 come modificato dal D.P.R. n. 14/93
lotto minimo 10.000 mq. per le residenze rurali unifamiliari.
La sottozona E3 si condivide.

Sottozone E4

Territorio extraurbano a destinazione agricola, interessato da superfici boscate, fasce forestali e relative fasce di rispetto, il cui perimetro, desunto dallo studio agricolo forestale è stato riportato nelle tavole di Piano, ricadente all'interno dei Siti Natura 2000, Sic "Raffo Rosso, Monte Cuccio e Vallone Sagana", e ZPS "Monte Pecoraro e Pizzo Cirina.
Le destinazioni d'uso ammesse sono i magazzini, deposito attrezzi, tettoie e costruzioni residenziali, limitatamente a quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.
Negli edifici esistenti compresi all'interno delle zone boscate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, mente per le strutture edilizie esistenti aventi i caratteri del patrimonio tradizionale rurale sono consentiti interventi di manutenzione e restauro conservativo. Non è consentita la nuova edificazione anche di tipo rurale all'interno delle zone E4 e della fascia di rispetto di 200 mt. dal limite del bosco, nè interventi di cui all'art. 22 della L.R. n. 71/78.
Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute dall'art. 47 delle N.T.A. relative alle zone E1, E2, E3 ed E4.
La sottozona E4 si condivide.

Zone per le attrezzature (art. 48)

Aree destinate ad attività pubbliche distinte in:
•attrezzature scolastiche

•attrezzature di interesse comune
•aree di verde ed attrezzature sportive
•aree per il parcheggio

Nuove attrezzature pubbliche su immobili confiscati alla mafia

Nell'ambito delle attrezzature pubbliche sono state assegnate e da assegnare al comune di Torretta una serie di immobili confiscati alla mafia per l'utilizzo ai fini pubblici. La destinazione d'uso degli stessi è inderogabile e vale a tempo indeterminato.

I suddetti immobili sono stati visualizzati nelle tavole di piano di cui 6, dalla lettera a alla f ricadono nel comparto "Cozzo di Sopra", uno in via Panagulis, identificato con la lettera g, uno in c.da Piano Monaco, identificato con la lettera h ed uno in c.da Gioia Columbrino identificato con la lettera i.

art. 48.1-

1) istruzione dell'obbligo: asili nido, scuole materne, scuole elementari scuole medie d'obbligo.

Le suddette aree saranno regolamentate delle vigenti leggi e dai regolamenti ministeriali relativi alla materia.

Rc	0,50
parcheggi	12 mq./100mc
altezza e distanze	in conformità alle N.T. della zona residenziale più vicina
indice di piantumazione	60 lp/ha

2) istruzione secondaria: scuole secondarie con tutti gli impianti ad essi annessi

Nelle nuove costruzioni si applicano le vigenti leggi e i regolamenti ministeriali relativi alla materia, con gli indici e parametri massimi consentiti dalla zona residenziale più vicina.

Rc	0,50
parcheggi	10% della superficie.

La previsione di aree destinate all'istruzione secondaria si disattendono, come da superiore parere, reso da questo servizio 3°/DRU, relativamente alle attrezzature di interesse generale, fermo restando evidentemente la possibilità di proporre una variante in caso di dimostrata effettiva necessità della suddetta opera pubblica e della disponibilità finanziaria alla sua realizzazione.

art. 48.2

1)attrezzature comunitarie: religiosi (chiese e servizi religiosi), culturali (bibblioteche, musei, cinema, auditorium, teatro, sale pubbliche, ecc.), sociali, assistenziali e sanitarie, amministrativi e pubblici servizi.

Il dimensionamento di tali attrezzature saranno approntati dai progetti esecutivi.

indici, parametri altezze e distanze in conformità alle N.T. della zona residenziale più vicina

Rc	0,35
parcheggi	20 mq/100 mc
indice di piantumazione	60P/ha

2) attrezzature di quartiere: dotazione minima inderogabile di infrastrutture necessarie alla collettività, e trovano posto in tutte le zone .

art. 48.3

1) verde attrezzato per il tempo libero e lo svago: chioschi, edicole, stazioni di servizio, piccole attrezzature turistiche, ecc..

•nei giardini pubblici sono consentite le costruzioni limitatamente al servizio della zona con:

if	0,05 mc/mq
Rc	0,02 mc/mq
superficie pavimentata	20% dell'intera area del lotto
n. elevazioni f.t.	1
H max.	3,50 mt.
distanza dai fabbricati	10 mt
distanze dai confini	5,00 mt
indice di piantumazione	120 P/ha

l'esecuzione dovrà avvenire mediante un progetto unitario

•nel parco urbano sono consentite costruzioni ad una sola elevazione per il ristoro e l'assistenza dei turisti itineranti (ristoranti, distributori caffè); è inoltre consentita la costruzione di edificio per l'alloggio del custode secondo i seguenti parametri:

if		0,07 mc/mq
Rc		0,20 mc/mq
H max.		3,50 mt.
distanza dai fabbricati		10 mt
distanze dai confini del lotto		5,00 mt
superficie pavimentata	<	15% superficie del lotto

La destinazione a parco urbano si disattende, come da superiore parere, reso da questo servizio 3°/DRU, relativamente alle attrezzature di interesse generale

2) verde attrezzato per lo sport

le suddette aree devono essere ubicate nelle immediate vicinanze dei centri abitati

i campi da gioco, le palestre, le piscine ed altro possono essere costruite per iniziativa privata.

Dette opere devono essere realizzate con progetti dell'Amministrazione Comunale o di Enti pubblici secondo un preordinato schema di esecuzione

In località Pian dell'Occhio il piano ha riportato un "impianto sportivo polivalente" in esecuzione di una variante urbanistica, da zona E a zona per attrezzatura, approvata dall'Assessorato Territorio e Ambiente con D. Dirigenziale n. 580 del 29/07/2002, nonché le previsioni di massima contenute negli elaborati grafici e tecnici allegati al citato Decreto. Dovrà inoltre rispettare le condizioni e le prescrizioni contenute D.D.S. n. 1248 del

20/12/2002 A.R.T.A. Servizio 7 VIA, con il quale è stato rilasciato il giudizio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 91 della L.R. 6/2001, recepito dal D.P.R. 12/04/96, nonchè alle condizioni e limiti e prescrizioni contenute nel D.R.S. n. 118 del 24/02/2006 A.R.T.A. - D.R.T.A. - Servizio 2 V.A.S.-V.I.A. con il quale è stato espresso giudizio di compatibilità ambientale sul progetto, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 12/04/96 e ss.mm.ii.. Il progetto deve acquisire ogni altra autorizzazione, concessione e/o nulla-osta degli enti preposti.

3) verde di arredo e decoro urbano

in tali aree non è consentita alcuna edificazione ad eccezione dell'allocazione di cabine di trasformazione ENEL del tipo prefabbricato.

4) aree di parco sub-urbano

in tali aree è consentita la realizzazione di verde, specchi d'acqua superficiali, la costruzione di modesti impianti sportivi, di piazzole per le fiere periodiche, di circhi, teatri tenda, teatri all'aperto ecc..

Le aree destinate al parco sub-urbano si disattendono, come da superiore parere, reso da questo servizio 3°/DRU, relativamente alle attrezzature di interesse generale

art. 48.4

Aree per il parcheggio

1) parcheggi ed attività connesse al traffico: impianti di erogazione carburante e stazioni di servizio, sono autorizzabili a seguito di un piano attuativo e convenzione

2) i distributori di G.P.L. sono autorizzabili se posizionati a distanza regolamentare dagli edifici esistenti, nelle fasce laterali delle strade nel rispetto della normativa vigente in materia.

3) i depositi di olii minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone produttive, nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute dall'art. 48 delle N.T.A.

Le zone per attrezzature si condividono, con le precisazioni fornite nel superiore parere.

Criteri operativi per le attrezzature di uso pubblico (art. 49)

Le utilizzazioni delle aree hanno carattere indicativo e - fermo restandone l'uso pubblico - possono variare con piano attuativo, o piano pluriennale attuativo per le aree di proprietà pubblica, o con piano attuativo convenzionati per le aree di proprietà di altri enti o private

Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute dall'art. 49 delle N.T.A.

L'art. 49 si condivide

Aree stradali (art. 50)

Aree destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli e dei pedoni.

La rete stradale si articola in:

Strade esterne extracomunali

strade urbane primarie

strade di connettivo

strade locali o di lottizzazioni

strade ciclo pedonali

Le previsioni relative alle strade di interesse sovracomunale e alle strade di interesse urbano hanno carattere vincolante, e quindi qualunque modifica al tracciato comporta variante allo strumento urbanistico, mentre la viabilità locale e quella pedonale hanno carattere indicativo, per cui, i successivi Piani di attuazione stabiliranno la percorrenza anche in difformità al P.R.G. senza che questa comporti variante al suddetto, ad eccezione delle aree destinate a tale uso, sottoposte dal P.R.G. a vincolo preordinato all'esproprio.

Per tutto quanto non specificato nel presente parere, gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute dall'art. 50 delle N.T.A.

L'art. 50 si condivide.

Zone di rispetto (art. 51)

Le suddette zone sono destinate alla protezione di determinati impianti, manufatti ed attrezzature di uso pubblico o pubblici. Sono pertanto inedificabili:

- le fasce di rispetto delle strade, stabiliti dal codice della strada
- le zone di rispetto cimiteriale, stabilite dalle norme di polizia mortuaria
- zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse (depuratori, ferrovie ecc..)
- zone di rispetto di elettrodotti ed altre canalizzazioni, aeree ed interrate
- zone di rispetto di specchi o corsi d'acqua, sorgenti e pozzi le cui acque vengono utilizzate a fine pubblico, quando ciò sia prescritto dalle leggi o previsto dal P.R.G.

Per le sorgenti ed i pozzi (tutela delle acque dall'inquinamento L. 319/76, modificata dalla L. 650/79 ed in particolare D.P.R. n. 236/88 "attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi dell'art. 15 della L. 183/87), si ha la zona di tutela ed inedificabilità assoluta che si estende per un raggio di mt. 10 dal punto di captazione ed una zona di rispetto estesa per un raggio di mt. 200, dal punto di captazione.

Resta richiamata la prescrizione di sistemazione dell'alveo del torrente Ciachea nel tratto A-B con interventi volti a mitigare il rischio di esondazione da sottoporre preventivamente alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ex D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. e di Valutazione di Incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/97, nonché ad autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile.

- zone attraversate da faglie
- aree caratterizzate da pendii ad acclività da media ad elevata (10 : 30%)

Per tutto quanto non specificato nel presente parere, valgono le norme contenute nell'art. 51 delle n.t.a.

L'art. 51 si condivide; si prescrive però che in fase di controdeduzioni venga prodotta una tavola detta

"carta dei vincoli". nella quale vengano rappresentati tutte le fasce o zone di rispetto, discendenti da normative e da P.R.G. presenti sul territorio comunale.

Zone Archeologiche (art. 52)

le suddette zone sono sottoposte a tutela allo scopo di consentire la giusta valorizzazione e la conservazione delle potenzialità didattiche, scientifiche e/o turistiche delle stesse.

L'art. 52 si condivide.

Zone soggette a vincolo idrogeologico (art. 53)

Le trasformazioni nelle aree assoggettate a tale vincolo, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/1923, che coprono circa il 70% dell'intero territorio comunale, possono essere effettuate previo acquisizione del parere rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

L'art. 53 si condivide.

Zone franose (art. 54)

In tali zone sono consentite soltanto opere di contenimento e di bonifica.

Le stesse sono inedificabili, salvo diverse considerazioni contenute nell'apposito studio geologico-tecnico che accompagna il progetto di P.R.G.

L'art. 54 si condivide.

Demolizioni (art. 55)

Nelle more dell'esproprio di edifici per pubblica utilità, per gli stessi sono consentiti esclusivamente opere di manutenzione ordinaria.

L'art. 55 si condivide

art. 55 bis

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)

Valutazione di Incidenza (Siti Natura 2000) (art. 55 bis)

Nel territorio comunale si applicano le norme contenute nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii., concernenti la Valutazione Ambientale Strategica e la Valutazione di Impatto Ambientale e nel D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 e ss.mm.ii. circa la possibilità di ottenere la Valutazione di Incidenza per tutte la fattispecie che possono produrre incidenze significative sui Siti della Rete Natura 2000.

Per tutto quanto non specificato nel presente parere valgono le norme contenute nell'art. 55 bis delle n.t.a. allegate al presente progetto di P.R.G..

L'art. 55 bis si condivide

Norme transitorie finali

Edifici in contrasto con la destinazione di zona (art. 56)

Si condivide

Edifici abusivi (art. 57)

Si condivide

Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia vigente (art. 58)

Si condivide

Salvaguardia del P.R.G. (art. 59)

Si condivide

Prescrizioni Esecutive

Da quanto rappresentato Il progetto di Piano individua nell'ambito delle PP.EE. 3 zone esterne al centro urbano consolidato, ma in diretta continuità con lo stesso; queste sono state destinate a completamento ed a espansione residenziale C1, in particolare:

- Comparto Via Trento
- Comparto Sopra Comune
- Comparto Cozzo di Sopra

Prescrizione Esecutiva "Via Trento"

Da quanto rappresentato nella relazione allegata al progetto di Piano Regolatore e delle PP. EE., il piano particolareggiato del comparto in esame ha lo scopo di intervenire su un'area cui è legato il futuro sviluppo residenziale del territorio di Torretta; questo, parte da un dato programmato che è quello degli abitanti da insediare, per disegnare un contesto residenziale su misura e dotarlo di infrastrutture e servizi. Queste ultime sono state dimensionate in quantità superiore rispetto agli indici fissati dal D.M.; la parte eccedente ha lo scopo di riequilibrare gli standards del nucleo urbano consolidato (zone A e B) che non risultano soddisfatti in sede loro.

La prescrizione esecutiva in oggetto prevede una nuova edificazione composta da 13 lotti, e contemporaneamente accoglie ulteriori 5 lotti al cui interno insistono 5 edifici già realizzati.

I servizi e le attrezzature sono identificati nella tav. 6 del P.R.G. con i numeri:

21 verde attrezzato
22 verde attrezzato
23 interesse comune - centro polifunzionale
24 parcheggio
43 verde attrezzato
44 parcheggio

Destinazione di zona C1/1

abitanti da insediare n. 160 (nei soli lotti da edificare)

superficie territoriale comparto mq. 47.424

superficie fondiaria :

lotti edificati		mq. 4.022
lotti di nuova edificazione		mq. 9.918
	totale	**mq 13.940**
distacco dai confini		mt. 5,00
distacco dai fabbricati		mt. 10,00
altezza max		mt. 7,50
alloggi da realizzare		n. 40
volume da realizzare	(160 ab x 120mc/ab)	mc. 19.200
densità fondiaria nuova edificazione (19.200/9.918)		**mc/mq 1,93**
lotti edificati		n. 5
superficie coperta lotti edificati		mq. 717
volume lotti edificati		mc. 6.615
densità fondiaria edifici esistenti (6.615/4.022)		**mc/mq 1,64**

Attrezzature:

superficie fondiaria complessiva delle attrezzature	mq. 23.783
viabilità di P.R.G. e di sistemazione zone	mq. 9.701
Verifica standards (mq. 23.783/160) =	**mq/ab148,64> 12 mq./ab**

Dalla verifica degli standards urbanistici cui la suddetta P.E. è dotata, si evince che la quantità di attrezzature in essa prevista è di 148,64 mq/ab. Tale previsione risulta, ovviamente, di gran lunga superiore a quanto indicato dal D.M. 1444/68 che prevede una dotazione di attrezzature di 12 mq./ab, nei casi di popolazione al di sotto di 10.000 abitanti.
Tale condizione, pur nella considerazione che i servizi previsti nella suddetta P.E. servono a riequilibrare la quantità di standards insufficienti del centro urbano consolidato (zone A e B), si pone come dato improponibile sia dal punto di vista numerico che da quello prettamente urbanistico.
Inoltre il progetto prevede l'inserimento di costruzioni già presenti su questa parte di territorio senza che dia informazioni relative alla legittimità degli stessi, oltre a non quantizzare gli abitanti che vi risiedono, per cui la P.E. è stata dimensionata per 160 abitanti che andranno ad occupare l'edilizia di nuova previsione.
Per quanto sopra, questo Serv 3° propone lo stralcio della P.E. "Via Trento" affinché la stessa possa essere rimodulata in funzione di quanto stabilito dalla normativa vigente (D.M. 1444/68) compatibilmente con il limite temporale stabilito dal D.P.R. 327/01 che stabilisce la durata dei vincoli espropriati in cinque anni; ciò allo scopo di evitare impegno di parti di territorio senza una reale e pronta attuabilità delle attrezzature medesime. Inoltre, codesta Amministrazione resta onerata ad effettuare una verifica tecnico amministrativa sugli edifici già presenti nella P.E. in oggetto, e nel caso risultassero abusivamente realizzate, la loro eventuale ammissibilità o meno alla sanatoria.
Nelle more di detti adempimenti le suddette aree verranno classificate zone agricole "E" Gli interventi consentiti sull'esistente saranno normati dall'art. 20 della L.R. n. 71/78, lettera a), b) e c).

Prescrizione Esecutiva "Sopra Comune"

Da quanto rappresentato nella relazione allegata al progetto di Piano Regolatore e delle PP. EE., così come per la P.E. "Via Trento", il piano particolareggiato del comparto in esame ha lo scopo di intervenire su un'area cui è legato il futuro sviluppo residenziale del territorio di Torretta; questo, parte da un dato programmato che è quello degli abitanti da insediare, per disegnare un contesto residenziale su misura e dotarlo di infrastrutture e servizi. Queste ultime sono state dimensionate in quantità superiore rispetto agli indici fissati dal D.M.; la parte eccedente ha lo scopo di riequilibrare gli standards del nucleo urbano consolidato (zone A e B) che non risultano soddisfatti in sede propria.
La prescrizione esecutiva in oggetto prevede una nuova edificazione composta da 19 lotti, e contemporaneamente accoglie 1 lotto con una costruzione esistente.
I servizi e le attrezzature sono identificati nella tav. 6 del P.R.G. con i numeri:

10 istruzione - scuola materna **esistente**
11 istruzione - asilo nido **esistente**
39 interesse comune - casa protetta **in fase di esecuzione**

sono inoltre previste aree destinate a parcheggio ed a verde di arredo, non individuati da alcun numero che li identifica e *"che vengono fuori dall'urbanizzazione dell'area"*

Destinazione di zona	C1/2	
abitanti da insediare		n. 232 (nei soli lotti da edificare)
superficie territoriale comparto		mq. 33.003
superficie fondiaria :		
lotti edificati		mq. .925
lotti di nuova edificazione		mq.16.204
	totale	**mq 17.1293**
distacco dai confini		mt. 5,00

distacco dai fabbricati mt. 10,00
altezza max mt. 7,50
alloggi da realizzare n. 58
volume da realizzare (232 ab x 120mc/ab) mc. 27.840
densità fondiaria nuova edificazione (27840/16.204) **mc/mq 1,72**

lotti edificati n. 1
superficie coperta lotti edificati mq. 195
volume lotti edificati mc. 1.247
densità fondiaria edifici esistenti (1247/925) **mc/mq 1,35**

Attrezzature e servizi:
superficie fondiaria complessiva delle attrezzature mq. 7.953
parcheggi mq. 511
verde primario di arredo urbano mq. 769
viabilità di P.R.G. e di sistemazione zone mq. 6.641
totale **mq. 15.874**

Verifica standards
(mq. 9.233/232) = **mq/ab 39,79 > 12 mq/ab.**
La P.E. "Sopra Comune" si condivide, ancorchè la dotazione di attrezzature risulta notevolmente in eccesso rispetto allo standard minimo inderogabile di 12 mq. ad abitante di cui al D.M., le stesse però non risultano di nuova previsione, ma già presenti sul territorio, pertanto l'eccedenza servirà a soddisfare la carenza di attrezzature che è stata registra nelle zone urbane consolidate (zone A e B).
Prescrizione Esecutiva "Cozzo di Sopra"
Da quanto rappresentato nella relazione allegata al progetto di Piano Regolatore e delle PP. EE., così come per la P.E. "Cozzo di Sopra", il piano particolareggiato del comparto in esame ha lo scopo di intervenire su un'area cui è legato il futuro sviluppo residenziale del territorio di Torretta; questo, parte da un dato programmato che è quello degli abitanti da insediare, per disegnare un contesto residenziale su misura.
Non sono state previste nuove attrezzature in quanto all'interno del comparto in esame insistono alcune attrezzature di interesse comune, costituite dai beni confiscati alla mafia che sono rientrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune.
La prescrizione esecutiva in oggetto prevede una nuova edificazione composta da 49 lotti, e contemporaneamente accoglie 29 lotti con altrettanto edifici esistenti.
I servizi e le attrezzature sono identificati nella tav. 6 del P.R.G. con le lettere:
a, area villetta attrezzata
b, centro di aggregazione sociale
c, centro socio culturale o assistenziale
d, centro socio culturale o assistenziale
e, centro socio culturale o assistenziale
per una superficie complessiva di 9.465 mq.

Destinazione di zona C1/3
abitanti da insediare n. 464 (nei soli lotti da edificare)
superficie territoriale comparto mq. *95.820*
superficie fondiaria lotti
lotti edificati mq. 32.660
lotti di nuova edificazione mq. 43.265
totale **mq 75.925**

distacco dai confini mt. 5,00
distacco dai fabbricati mt. 10,00
altezza max mt. 7,50
volume da realizzare (464 ab x 120 mc/ab) mc. 55.680
densità fondiaria nuova edificazione (55.680/43265) **mc/mq 1,28**
lotti edificati n. 29
superficie coperta lotti edificati mq. 7.654
volume lotti edificati mc. 63.199
densità fondiaria edifici esistenti (64.861/31.584) **mc/mq 1,93**
I dati forniti dal progettista, relativi alla densità fondiaria delle aree edificate risultano errati, e pertanto si avrà:
densità fondiaria edifici esistenti (63.199/32.660) **mc/mq 1,93**

Attrezzature e servizi:
attrezzature comunitarie (beni confiscati) mq. 9.465
parcheggi mq. 1.280
verde pubblico ed attrezzato mq. 777
viabilità (ampliamento e nuova formazione) mq. 8.373
totale **mq. 19.895**

Verifica standards di cui al D.M. 1444/68
(mq. 11.522/464) = mq/ab 24,83 > 12 mq/ab.

Le aree destinate a parcheggio ed a verde di arredo, non sono stati individuati da alcun numero che li identifica ma *"vengono fuori dall'urbanizzazione dell'area"*
La Prescrizione Esecutiva "Cozzo di Sopra" si condivide, previo verifica tecnico amministrativa degli edifici presenti ed in essa inglobati. Nella suddetta P.E. la dotazione delle attrezzature di interesse comune risulta ampiamente soddisfatta dalla presenza dei beni confiscati alla mafia, e destinati ad attività socio-culturale-assistenziale, che sono entrati a far parte del patrimonio indisponibile del Comune; per tale motivo il progettista non prevede ulteriori servizi, ma si limita a dotare la P.E. di piccole aree destinate a verde e parcheggi.

Regolamento Edilizio

Il Regolamento edilizio, adottato contestualmente al P.R.G. si compone di 87 articoli che disciplinano l'applicazione della normativa edilizia nel territorio comunale.
In linea generale può ritenersi condivisibile, tuttavia, l'art. 4 "Composizione della Commissione edilizia" dovrà essere integrato, nel caso di rilascio di concessioni riguardanti edilizia residenziale pubblica, con un Perito Industriale, nonchè con componenti delegati da ciascun Ente o Ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti, come previsto dall'art. 10 della L.R. n. 25/97.
Per quanto riguarda la durata in carica dei componenti nominati dal Sindaco, deve prevedersi come rinnovo, esteso a tutta la C.E.C., cinque anni, come previsto dall'art. 7 della L.R. 71/78.

Osservazioni e/o opposizioni

A seguito delle pubblicazioni effettuate ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78, sono state prodotte nei termini di legge n. 30 osservazioni ed opposizioni e n. 6 fuori i termini di legge; di tutte le osservazioni presentate n. 32 riguardano il P.R.G. e n. 4 riguardano le Prescrizioni esecutive.
Tutte le osservazioni sono state dedotte dal progettista e visualizzate in 2 tavole denominate tav. 11 "planimetria d'insieme **Visualizzazione osservazioni al P.R.G.**", e tav. 12 **"Visualizzazione osservazioni al P.R.G"**, e sono state esaminate dalla Commissione Straordinaria con Atto n. 22 del 16/06/2008.
Sono pervenute in Assessorato n. 3 osservazioni, una a nome di Spatola Vincenza che è la riproposizione dell'osservazione n. 26 già dedotta dal progettista e deliberata dalla C.S e sulla quale questo Servizio ha espresso il proprio parere.; e due, una a nome di Di Maggio Giuseppa, comproprietaria con Di Maggio Francesco, Di Maggio Girolama, Di Maggio Pietro, Di Maggio Rita, Di Maggio Roberto, Di Maggio Roberto, Di Maggio Salvatore, pervenuta direttamente in Assessorato ns. prot. di ingresso n. 77806 del 16/10/09, quindi fuori termine, ed una a nome di Ferranti Agnese e Giuseppe, trasmessa anch'essa fuori termine direttamente a questo Assessorato ed introitata al ns. prot. con il n. 4338 il 06/10/2010.
Alla luce di quanto sopra le stesse verranno trasmesse al comune affinché possa formulare le proprie deduzioni in sede di C.C. e trasmetterle a questo Ufficio congiuntamente alle controdeduzioni di rito.
Sono inoltre pervenute in tempi diversi (prot. Assessorato n. 61336 del 01/08/2008; n. 91712 del 16/12/2009; n. 27124 del 19/04/2010) esposti, uno a firma del sig. Michele Ragusa, altri due con sigle apposte al timbro "M.B.R. Sport.", indirizzate anche a varie Amministrazioni, che fanno riferimento a tutta una serie di questioni e fra queste, alle procedure di adozione da parte della Commissione Straordinaria. Vengono in particolare evidenziate, contestandole, le decisioni comunali assunte in sede di deduzioni alle osservazioni contrassegnate con i nn. 4 e 21, presentate avverso il P.R.G.. Tali esposti non sono oggetto di deduzioni in quanto non assumono la veste di osservazioni ex art. 4 L.R. 71/78.
Con riferimento alla regolarità del procedimento di adozione del P.R.G., questo Ufficio non ha da aggiungere altro rispetto a quanto già riportato nella premessa del presente proposta, fatti salvi gli eventuali provvedimenti che saranno adottati dagli Uffici per i profili di rispettive competenze, ai quali i sopracitati esposti sono stai indirizzati.
Relativamente alle osservazioni sopracitate, sulle stesse la C.S. si è espressa dichiarando la propria volontà a non accogliere l'ampliamento dell'impianto sportivo in oggetto e quindi accoglie l'osservazione solo parzialmente.

num.	*DITTA*	*parere prog*	*parere Delib. C.S.*	*Par. Serv. 3°*	*destinazione richiesta nelle osservazioni*
1	Rieli Angela Maria	parzialmente accolta	non accolta	non accolta conformemente alla decisione assunta dalla C.S. con Atto Deliberativo n. 22 del 16/06/2008	da zone di rispetto geologico, di cui al parere del Genio Civile Prot. n. 4488/2001 del 11/04/2006. ad area edificabile
2	SO.SVI.SI. s.r.l.	parzialmente accolta	non accolta	non accolta conformemente alla decisione assunta dalla C.S. con Atto Deliberativo n. 22 del 16/06/2008	da zone di rispetto geologico, di cui al parere del Genio Civile Prot. n. 4488/2001del

num.	*DITTA*	*parere prog*	*parere Delib. C.S.*	*Par. Serv. 3°*	***destinazione richiesta nelle osservazioni***
					11/04/2006 a verde privato di rispetto e zona C4
3	Davì Carlo Salvatore	accolta	accolta	accolta	da verde di arredo e decoro urbano a zona B3
4	Prestigiacomo Salvatore Amodeo e Prestigiacomo Giuseppe	non accolta	non accolta per lo spostamento dell'impianto sportivo esistente, ed accolta relativamente all'indicazione di limitare l'intervento antropico relativo all'ampliamento dell'impianto sportivo	parzialmente accolta conformemente alla decisione assunta dalla C.S. con Atto Deliberativo n. 22 del 16/06/2008	spostamento in prossimità del centro abitato dell'impianto sportivo polivalente, sia per la parte già approvato con D.Dir. n. 580/2002, che per l'ampliamento all'impianto già approvato, finalizzato alla conservazione dell' habitat naturale
5	Caruso Salvatore ed altri	non accolta	non accolta	non accolta, conformemente alla decisione assunta dalla C.S. con Atto Deliberativo n. 22 del 16/06/2008	da verde agricolo a destinazione urbanistica consone all'agglomerato urbano circostante
6	Cipriano F.sca, Di Maggio Calogero, Maia Antonella e Salvatore Giuseppe	non accolta	non accolta	non accolta, conformemente alla decisione assunta dalla C.S. con Atto Deliberativo n. 22 del 16/06/2008	da parcheggio a zona B3
7	Scalici Giovanni e Croce Maria	trattasi di osservazione alla P.E. "Via Trento". Non accolta	non accolta	l'osservazione non viene esaminata in quanto ricadente all'interno della P.E. "Via Trento" stralciata da questo Serv., come da superiore parere reso sul P.R.G. in esame.	da parcheggio a destinazione per lo sfruttamento edilizio della proprietà di che trattasi
8	Anselmo Salvatore e Naimo M. Stella	parzialmente accoglibile come zona B2	non accolta	non accolta, conformemente alla decisione assunta dalla C.S. con Atto Deliberativo n. 22 del 16/06/2008	da verde agricolo a zona C c
9.	Cipriano g.ppe e Campo Salvatrice	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	da strada di P.R.G. e verde di arredo ad area edificabile
10	Caruso Domenico	parzialmente accolta per la	parzialmente accolta	parzialmente accolta conformemente alle	spostamento della sagoma

num.	DITTA	parere prog	parere Delib. C.S.	Par. Serv. 3°	destinazione richiesta nelle osservazioni
		parte riguardante la libertà di ubicazione della sagoma dell'edificio all'interno del lotto	conformemente alle deduzioni formulate dal progettista	deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	dell'edificio e eliminazione della viabilità di accesso al lotto
11	Lauro Adriana ed Agata	trattasi di osservazione alla P.E. "Cozzo di Sopra" Accolta per lo spostamento della viabilità di P.R.G., accoglibile per il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo a C4 limitatamente alla particella 259, non accolta per le particelle nn. 753, 754 e 755	accolta per lo spostamento della viabilità di P.R.G., non accolta per la modifica di destinazione da verde agricolo a C4 di tutte le particelle interessate dall'osservazione	parzialmente accolta conformemente alla decisione assunta dalla C.S. con Atto Deliberativo n. 22 del 16/06/2008	spostamento della viabilità di P.R.G. e da verde agricolo a C4
12	Mannino Lina	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	da verde attrezzato per il tempo libero e lo sport a terreno edificabile
13	Davì G.ppe e Salv.re Di Maggio Salv.re e Lucrezia	accolta	accolta	accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	eliminazione di strada di P.R.G.
14	Gambino Rita e Salvatore	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	da verde di arredo e decoro urbano a zona B
15	Di Maggio Benedetto	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	da verde di arredo e decoro urbano a zona B
16	Guercia Giuseppe	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	da zona C6 assoggettata a piano di recupero urbanistico e riqualificazione a C2/a
17	Badalamenti Salv.re, Vitale Rosaria,	accoglibile	non accolta	non esaminabile in quanto area ricadente all'interno di una zona non condivisa e	da verde attrezzato a area da includere nella

num.	DITTA	parere prog	parere Delib. C.S.	Par. Serv. 3°	destinazione richiesta nelle osservazioni
	Badalamenti Antonino, Giuseppe, Emanuele, Roberto			quindi ricondotta a verde agricolo, come da superiore parere reso da questo Servizio a proposito delle attrezzature di interesse generale	P.E. "Cozzo di Sopra"
18	Russotto Nicola Bertè Antonia	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. 22 del 16/06/2008, anche in virtù della *destinazione a* riqualificazione ambientale attribuita alla zona C6	da verde agricolo su cui insiste un fabbricato destinato ad insediamento produttivo, giusta C.E. n. 27/03 a *zona C6*
19	La Bianca Giovanni, Di Gregorio Silvana	non accolta	non accolta	non accolta conformemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. 22 del 16/06/2008, anche in virtù della destinazione a *riqualificazione ambientale* attribuita alla zona C6	da verde agricolo a C6
20	Rinchiusa Mario	trattasi di osservazio e alla P.E. "Cozzo di Sopra". Accoglibile con riserva	accoglibile con riserva così come proposto dal progettista	accoglibile nei termini previsti dal progettista e decisi dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	diversa distribuzione delle aree a parcheggio che fronteggiano i lotti di proprietà del ricorrente
21	Calogero Eduardo, Prestigiacomo, Giuseppa Prestigiacomo	non accolta	parzialmente accolta così come previsto per l'osservazione n. 4	non accolta nei termini previsti per l'osservazione n. 4	da C3 per attrezzature per impianto sportivo polivalente a seguito di variante approvata con D.Dir. n. 580/2002 a verde agricolo
22	Vitale M. Teresa, Rosaria, Giuseppina, Teresa, Giuseppe	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	da verde di arredo e decoro urbano a zona B
23	Costanzo Bartolo	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	da verde agricolo a C1
24	Nobilia Giuseppa	accolta	non accolta in conformità alle deduzioni riportate nella Delibera di adozione del P.R.G. n. 7 del 06/02/2008	non accolta conformemente a quanto deliberato dalla Commissione Straordinaria con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/20 a	da verde agricolo a zona C non meglio specificata) con indice territoriale 0,75 mc/mq.

num.	DITTA	parere prog	parere Delib. C.S.	Par. Serv. 3°	destinazione richiesta nelle osservazioni
				proposito dello stralcio degli ambiti 58, 59 60 e 61, identificati come zona C4 turistica, e condiviso da questo Servizio nel superiore parere.	
25	Rizzo Rosario	non accolta	non accolta in conformità alle deduzioni riportate nella Delibera di adozione del P.R.G. n. 7 del 06/02/2008	non accolta conformemente a quanto deliberato dalla Commissione Straordinaria con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/20 a proposito dello stralcio degli ambiti 68 e 72, identificati come zona C4 turistica, e condiviso da questo Servizio nel superiore parere.	da verde agricolo a C4 disattesa
26	Spatola Vincenzo, Puglisi Baldassarre, Pipitone Calogero, Gmbino Giobattista, Armena Pietro, Cariollo Francesco, Cariollo Giuseppe Gaetano, Campo Vincenzo	si rimette al parere della Commissione Straordinaria In ogni caso per l'aspetto relativo alla riduzione delle aree destinate a zone per villeggiature, ritiene che le aree per villeggiature, ai fini del dimensionamento del piano, sono svincolate dall'andamento demografico della popolazione residenziale; inoltre considera che la vicinanza ad una zona di faglia non comporta un divieto assoluto sull'edificazione *anche se si* pone come dato sensibile, da tenere in considerazione *insieme ad altre* considerazioni di natura urbanistico pianificatoria.	non accolta in conformità alle deduzioni riportate nella Delibera di adozione del P.R.G. n. 7 del 06/02/2008	non accolta conformemente a quanto deliberato dalla Commissione Straordinaria con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/20 a proposito dello stralcio degli ambiti 33, 45 e 48, identificati come zona C3 turistica, e condiviso da questo Servizio nel superiore parere.	da verde agricolo a C3
27	Italcementi	non accolta	conformemente alle deduzioni formulate dal progettista	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. *con Atto Deliberativo* n. n. 22 del 16/06/2008	da sottozona E4 (zona di bosco) a zona di cava

num.	DITTA	parere prog	parere Delib. C.S.	Par. Serv. 3°	destinazione richiesta nelle osservazioni
28	Intravaia Salvatore	non accolta relativamente ai suggerimenti relativi alle osservazioni, denominati 1°, 2° e 3° principi, mentre si coglie l'occasione del 4° suggerimento relativo alla sistemazione dell'ingresso della grotta "za Minica" per modificare le tavole di piano in queste aree, allo scopo di sovrapporre alle aree interessate il simbolo grafico di "vincolo archeologico". Lo stesso dicasi per una seconda grotta denominata "grotta del Fico", vincolata dalla Soprintendenza che ricade all'interno di una lottizzazione approvata, in località "Parchisceddu, cui verrà sovrapposto il vincolo archeologico	la C.S. prende atto di quanto dedotto dal progettista e lo adotta.	si concorda con quanto formulato dal progettista e deciso dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	grotta "Za Minica" e grotta "del Fico"
29	Ugdulena Gregorio	accolta	accolta nei termini previsti dal progettista	accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/2008	da verde attrezzato per lo sport a verde agricolo
30	Millocca Iginio	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/20	da verde agricolo a zona C
31	Bona Mariano, Adragna Giuseppe, Candela Francesco, Di Maggio Antonino, Enea Benedetto, Enea Salvatore	accolta (vedasi osservazione n. 24)	non accolta in conformità alle deduzioni riportate nella Delibera di adozione del P.R.G. n. 7 del 06/02/2008	non accolta conformemente a quanto deliberato dalla Commissione Straordinaria con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/20 a proposito dello stralcio degli ambiti 58, 59 60 e 61, identificati come zona C4 turistica, e condiviso da	da verde agricolo a zona C non meglio specificata) con indice territoriale 0,75 mc/mq.

num.	DITTA	parere prog	parere Delib. C.S.	Par. Serv. 3°	destinazione richiesta nelle osservazioni
				questo Servizio nel superiore parere.	
32	Del Cuore Francesco	accolta (vedasi osservazione n. 24)	non accolta in conformità alle deduzioni riportate nella Delibera di adozione del P.R.G. n. 7 del 06/02/2008	non accolta conformemente a quanto deliberato dalla Commissione Straordinaria con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/20 a proposito dello stralcio degli ambiti 58, 59 60 e 61, identificati come zona C4 turistica, e condiviso da questo Servizio nel superiore parere.	da verde agricolo a zona C non meglio specificata) con indice territoriale 0,75 mc/mq.
33	Ori Pancamo Santa Teresa	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/20	eliminazione delle previsione di strada
34	Enea Giovanni, Caruso Cecilia	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/20	eliminazione delle previsione di strada e di verde attrezzato
35	Mignano Calogero	non accolta	non accolta in conformità alle deduzioni riportate nella Delibera di adozione del P.R.G. n. 7 del 06/02/2008	non accolta conformemente a quanto deciso dalla Commissione Straordinaria con Atto Deliberativo n. n. 22 del 16/06/20 a proposito dello stralcio degli ambiti 68 e 72, identificati come zona C4 turistica, e condiviso da questo Servizio nel superiore parere.	da verde agricolo a zona CB3
36	Ing. Nicoletti Gabriele	non accolta	non accolta	non accolta, concordemente alle deduzioni formulate dal progettista e decise dalla C.S. con Atto Deliberativo n. 22 del 16/06/20	da D1 e D2 a verde agricolo

CONSIDERAZIONI

Per tutto quanto sopra rappresentato questo Servizio III° è del parere che il Piano Regolatore Generale, Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio del Comune di Torretta sia da ritenere approvabile con le prescrizioni, condizioni e stralci riportati nel superiore parere. **Le osservazioni presentate sono decise alla luce delle superiori considerazioni.>>;**

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 280 del 15/09/2010, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis....*

Valutate le argomentazioni, il Consiglio dopo ampia discussione ritiene di condividere il parere dell'Ufficio n. 8 dell' 11.05.2010 che è parte integrante del presente voto, con l'introduzione delle seguenti considerazioni:

- E' fatto obbligo di osservare i vincoli di cui al R.D. 523/1904 con riguardo alla edificazione e/o uso urbanistico entro la fascia di mt.10,00 per ciascuna sponda, anche, per l'edificato esistente ancorché in sanatoria.

Sono fatti salvi gli attraversamenti e le opere di regimazione idraulica e/o manutentiva e quanto contenuto nel suddetto R.D.

Per le aree esposte a pericolosità geologica oggetto di prescrizioni da parte del Genio Civile con riferimento alle nuove edificazioni si ribadiscono le limitazioni ed i divieti contenuti nel parere espresso ex art.13 L.64/74.;

- OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI

Le osservazioni ed opposizioni presentate vengono decise in conformità alla proposta del Servizio 3, ad eccezione delle osservazioni nn. 4 e 21 che si ritengono accoglibili essendo state le motivazioni espresse dal progettista nella sua relazione sulle osservazioni, favorevoli all'accoglimento, suffragate dal parere espresso dal Servizio VIA-VAS in sede di Valutazione di Incidenza Ambientale e della osservazione n. 8 che si ritiene accoglibile, riguardando un'area di limitata estensione, già individuata dal vecchio P.d.F. come zona C1 con densità 4,5 mc./mq. è limitrofa e terminale della zona B2 della quale costituisce un unico contesto e per il quale permangono verificati i parametri stabiliti dal D.M.2/4/68;

Per quanto sopra il Consiglio esprime PARERE

Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale, delle Prescrizioni Esecutive e del Regolamento Edilizio del comune di Torretta, adottati con delibera n. 7 del 06.02.2008 dalla Commissione Straordinaria, in adesione alla citata proposta di parere n. 8 dell'11.05.2010 del Servizio 3, salvo quanto considerato con il presente voto.>>;

VISTA la propria nota prot. n. 74474 del 29/11/2010 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 Torretta di adottare le controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al, condiviso, voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 280 del 15/09/2010 e sono state, altresì, trasmesse le n. 2 osservazioni a firma Di Maggio Giuseppa ed altri e Ferranti Agnese e Giuseppe, pervenute fuori termini direttamente a questo Assessorato;

VISTA la nota prot. n. 28 del 03/02/2011, con la quale il Servizio 2/DRU di questo Assessorato, nel rilevare che risultano decorsi i termini ex art. 4 – comma 6° - della L.R. n. 71/78 assegnati al Comune di Torretta per la formulazione delle controdeduzioni alle determinazioni di cui al voto del C.R.U. n. 280 del 15/09/2010, ha evidenziato che il citato voto non riporta con chiarezza l'intendimento del Consiglio Regionale dell'Urbanistica in merito alle osservazioni nn. 4 e 21 così come, invece, rappresentato nel verbale della seduta del 15/09/2010;

VISTO il voto n. 299 del 15/02/2011 con il quale il Consiglio Regionale dell'Urbanistica ha preso atto della problematica evidenziata dal Servizio 2/DRU provvedendo all'integrazione del precedente voto C.R.U. n. 280 del 15/09/2010, nella parte in cui sono state determinate le osservazioni indicate ai nn. 4 e 21;

VISTA la propria nota prot. n. 12802 dell'01/03/2011 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 Torretta di adottare le controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al, condiviso, voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 299 del 15/02/2011;

VISTA la nota prot. n. 80 del 25/03/11 con la quale il Servizio 2/DRU, nel comunicare i termini di inoltro della sopracitata nota di richiesta di controdeduzioni al voto n. 299 del 15/02/11, ha trasmesso il fascicolo relativo al procedimento in argomento per le determinazioni conseguenti;

RITENUTO, di dovere procedere, ai sensi dell'8° comma dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, all'approvazione degli strumenti urbanistici in argomento in condivisione alle determinazioni portate a conoscenza del Comune con nota prot. N. 74474 del 29/11/2010 e con esclusione di quanto, in tale fase, indicato in merito alle osservazioni nn. 4 e 21, per le quali, invece, si rinvia a successivo provvedimento integrativo che sarà assunto da questo Assessorato a conclusione della procedura, ex art. 4 - comma 6 - della L.R. 71/78, attivata con la citata nota prot. n. 12802 del 01/03/1;

RITENUTO, pertanto, di dovere condividere il voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 280 del 15/09/2010, assunto con riferimento alla proposta del Servizio 2/DRU n. 8 dell'11/05/2010 e rilevata l'impossibilità di potere dare seguito a, eventuali, determinazioni in ordine alle osservazioni già trasmesse per le valutazioni del Consiglio Comunale di Torretta, in quanto lo stesso non ha provveduto a fornire le deduzioni richieste con la sopra citata nota di questo Assessorato prot. n. 74474 del 29/11/2010;

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 al parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 280 del 15/09/2010, nonché alle prescrizioni contenute nei pareri degli Uffici in premessa citati, è approvato il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio del Comune di Torretta, adottato con delibera della Commissione Straordinaria n. 7 del 06/02/2008.

ART.2) Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso gli strumenti urbanistici in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nel parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 280 del 15/09/2010, salvo per quanto, in detto voto, indicato in merito alle osservazioni nn. 4 e 21 per le quali si rinvia a successivo provvedimento integrativo, da assumersi successivamente alla definizione della procedura, ex art. 4 - comma 6 - della L.R. 71/78, attivata con la citata nota prot. n. 12802 del 01/03/11.

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. 8 dell'11/05/2010 del resa dall'U.O. 3.1/DRU di questo Assessorato;
2. Voto n. 280 del 15/09/2010 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
3. Delibera della Commissione Straordinaria n. 7 del 06/02/2008;
4. Delibera della Commissione Straordinaria n. 22 del 16/06/2008;

Elaborati di Piano

Elaborati di cui alla delibera della Comm. Straord. n. 7 del 06/02/2008

5. Tav. R1 Relazione generale sullo stato di fatto e sulle previsioni di piano
6. Tav. R2 Programma e fasi di attuazione
7. Tav. R3 Norme di attuazione

8.Tav. R4 Regolamento edilizio
9. Tav. R5 Legenda relativa alle tavole di piano
10. Tav. R6 Note di aggiornamento giugno 2005.- Relazione integrativa;
11. Tav. 1 Schema Regionale scala 1:50.000
12.Tav. 2.1 Planimetria del territorio comunale - stato di fatto scala 1:10.000
13.Tav. 3.1 Planimetria del centro urbano - stato di fatto - consistenza edilizia scala 1:2.000
14.Tav. 3.2 Planimetria Orioles - stato di fatto - consistenza edilizia scala 1:2.000
15.Tav. 3.3 Planimetria Gioia - Columbrino - stato di fatto - consistenza edilizia scala 1:2.000
16.Tav. 3.4 Planimetria Piano S. Nicolò -stato di fatto - consistenza edilizia scala 1:2.000
17.Tav. 4 Assetto territoriale e rete generale delle comunicazioni scala 1:10.000
18.Tav. 5.1 Planimetria del centro urbano - progetto di piano scala 1:2.000
19.Tav. 5.2 Planimetria Orioles - progetto di piano scala 1:2.000
20.Tav. 5.3 Planimetria Gioia - Columbrino - progetto di piano scala 1:2.000
21.Tav. 5.4 Planimetria Piano S. Nicolò - progetto di piano scala 1:5.000
22.Tav. 6 Planimetria d'insieme - Delimitazione ed estensione zone scala 1:2.000
23.Tav. 7 Planimetria del centro urbano - zone oggetto di PP.EE.
24.All.1 – All.2 Norme di attuazione -Criteri sulla individuazione e localizzazione delle unità minime funzionali in materia di lottizzazione

Elaborati delle PP.EE.

25.Tav. R.P.E.1 Relazione generale
26. Tav. R.P.E.2 Norme di attuazione
27. Tav. R.P.E.3 Previsioni del costo delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
28.Tav. R.P.E.4 Piano particellare di esproprio

Comparto Via Trento

29.Tav. 8.1 Planimetria del P.P. su mappa catastale scala 1:500
30.Tav. 8.2 Schemi planovolumetrici scala 1:500
31.Tav. 8.3 Profili regolatori scala 1:500
32.Tav. 8.4 Progetto di massima rete fognante scala 1:500
33.Tav. 8.5 Progetto di massima rete idrica e gas metano scala 1:500
34.Tav. 8.6 Progetto di massima rete elettrica e telefonica scala 1:500

Comparto Sopra Comune

35.Tav. 9.1 Planimetria del P.P. su mappa catastale scala 1:500
36.Tav. 9.2 Schemi planovolumetrici scala 1:500
37.Tav. 9.3 Profili regolatori scala 1:500
38.Tav. 9.4 Progetto di massima rete fognante scala 1:500
39.Tav. 9.5 Progetto di massima rete idrica e gas metano scala 1:500
40.Tav. 9.6 Progetto di massima rete elettrica e telefonica scala 1:500

Comparto Cozzo di Sopra

41.Tav. 10.1 Planimetria del P.P. su mappa catastale scala 1:500
42.Tav. 10.2 Schemi planovolumetrici scala 1:500
43.Tav. 10.3 Profili regolatori scala 1:500
44.Tav. 10.4 Progetto di massima rete fognante scala 1:500
45.Tav. 10.5 Progetto di massima rete idrica e gas metano scala 1:500
46.Tav. 10.6 Progetto di massima rete elettrica e telefonica scala 1:500
47.Tav. 11Sezioni tipo delle sedi stradali delle PP.EE.

Studio Geologico PRG

48.Relazione
49.Relazione integrativa
50.All.1 carta geologica
51.All.2 carta geomorfologica scala 1:10.000
52.All.3 carta idrogeologica scala 1:10.000
53.All. 4 carta del rischio geologico e ambientale scala 1:10.000
54.All. 5 carta di zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo scala 1:10.000
55.Tav. 1 carta del rischio geologico e sismico scala 1:10.000
56.Tav. 2 carta del rischio geologico e sismico scala 1:2.000
57.Tav. 2 carta del rischio geologico e sismico - completamento scala 1:2.000
58.Tav. 3 carta del rischio geologico e sismico scala 1:2.000
59.Tav. 4 carta del rischio geologico e sismico scala 1:2.000
60.Tav. 5 carta del rischio geologico e sismico scala 1:2.000

Studio Geologico Tecnico-Piani Particolareggiati scala 1:2.000

61. Relazione
62.All.1 Risultato delle indagini geofisiche
63.All. 2 Risultato delle prove di laboratorio
64.Elab. 1/2 Consulenza geotecnica inerente alcune zone stralciate, oggetto di prescrizioni da parte del Genio Civile di Palermo, riguardanti il P.R.G. del Comune di Torretta
65.Elab. 2/2 Consulenza geotecnica inerente alcune zone stralciate, oggetto di prescrizioni da parte del

Genio Civile di Palermo, riguardanti il P.R.G. del Comune di Torretta

66. Studio idraulico del torrente Ciachea, aggiornamento giugno 2005

Studio Agricolo – Forestale

67.Tav. 1 carta delle unità del paesaggio scala 1:25.000
68.Tav. 1/1 carta altimetrica scala 1:25.000
69.Tav. 1/2 carta clivometrica scala 1:25.000
70.Tav. 1/3 carta del reticolo idrografico scala 1:25.000
71.Tav. 1/4 carta dei vincoli scala 1:25.000
72.Tav. 1/5 carta pedologica scala 1:25.000
73.Tav. 1/6 carta della vegetazione e dell'uso del suolo scala 1:25.000
74.Tav. 2 carta delle possibili aree d'espansione scala 1:10.000
75.Tav. 3 carta delle possibili aree d'espansione: clivometrica scala 1:10.000
76.Tav. 4 carta della vegetazione e dell'uso del suolo e delle possibili aree d'espansione scala 1:10.000
77.Tav. 5 carta delle infrastrutture al servizio dell'agricoltura scala 1:10.000
78.Relazione
79.Note di aggiornamento datate 13/04/2004

Studio di incidenza ambientale sui S.I.C."Raffo Rosso, M. Cuccio e Vallone Sagana", Z.P.S. "Monte Pecoraro e Pizzo Cirina" e iba "Monte Pecoraro e Pizzo Cirina".

80.Relazione generale
81.Tav. 1 Siti Natura 2000 ricadenti nel territorio comunale scala 1:10.000
82.Tav. 2 stralcio di carta destinazione uso delle aree ambito territoriale scala 1:10.000
83.Tav. 3 stralcio della carta geomorfologica scala 1:10.000
84.Tav. 4 stralcio della carta geologica scala 1:10.000
85.Tav. 5 stralcio della carta idrogeologica scala 1:10.000
86.Tav. 6 stralcio della carta della vegetazione (habitat) scala 1:10.000
87.Tav. 7 stralcio della carta degli habitat natura 2000 (non elencata in delibera) scala 1:10.000

Elaborati di cui alla delibera della Comm. Straord. n. 22 del 16/06/08 adeguati alle modifiche introdotte con delibera Comm. Straord. n. 7 del 06/02/08

88.Tav. R1 Relazione generale sullo stato di fatto e sulle previsioni di piano
89.Tav. R2 Programma e fasi di attuazione
90.Tav. R3 Norme di attuazione
91.Tav. R4 Regolamento edilizio
92.Tav. R5 Legenda relativa alle tavole di piano
93.Tav. 1 Schema Regionale scala 1:50.000
94.Tav. 2.1 Planimetria del territorio comunale - stato di fatto scala 1:10.000
95.Tav. 3.1 Planimetria del centro urbano - stato di fatto - consistenza edilizia scala 1:2.000
96.Tav. 3.2 Planimetria Orioles - stato di fatto - consistenza edilizia scala 1:2.000
97.Tav. 3.3 Planimetria Gioia - Columbrino - stato di fatto - consistenza edilizia scala 1:2.000
98.Tav. 3.4 Planimetria Piano S. Nicolò -stato di fatto - consistenza edilizia scala 1:2.000
99.Tav. 4 Assetto territoriale e rete generale delle comunicazioni scala 1:10.000
100.Tav. 5.1 Planimetria del centro urbano - progetto di piano scala 1:2.000
101.Tav. 5.2 Planimetria Orioles - progetto di piano scala 1:2.000
102.Tav. 5.3 Planimetria Gioia - Columbrino - progetto di piano scala 1.2.000
103.Tav. 5.4 Planimetria Piano S. Nicolò - progetto di piano scala 1:2.000
104.Tav. 6 Planimetria d'insieme - Delimitazione ed estensione zone scala 1:5.000
105.Tav. 7 Planimetria del centro urbano - zone oggetto di PP.EE. Scala 1:2.000
106.All.1 – All.2 Norme di attuazione -Criteri sulla individuazione e localizzazione delle unità minime funzionali in materia di lottizzazione

Elaborati delle PP.EE.

107.Tav. R.P.E.1 Relazione generale
108. Tav. R.P.E.2 Norme di attuazione
109. Tav. R.P.E.3 Previsioni del costo delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
110.Tav. R.P.E.4 Piano particellare di esproprio

Comparto Via Trento

111.Tav. 8.1 Planimetria del P.P. su mappa catastale scala 1:500
112.Tav. 8.2 Schemi planovolumetrici scala 1:500
113.Tav. 8.3 Profili regolatori scala 1:500
114.Tav. 8.4 Progetto di massima rete fognante scala 1:500
115.Tav. 8.5 Progetto di massima rete idrica e gas metano scala 1:500
116.Tav. 8.6 Progetto di massima rete elettrica e telefonica scala 1:500

Comparto Sopra Comune

117.Tav. 9.1 Planimetria del P.P. su mappa catastale scala 1:500
118.Tav. 9.2 Schemi planovolumetrici scala 1:500
119.Tav. 9.3 Profili regolatori scala 1:500
120.Tav. 9.4 Progetto di massima rete fognante scala 1:500
121.Tav. 9.5 Progetto di massima rete idrica e gas metano scala 1:500
122.Tav. 9.6 Progetto di massima rete elettrica e telefonica scala 1:500

Comparto Cozzo di Sopra

123.Tav. 10.1 Planimetria del P.P. su mappa catastale	scala 1:500
124.Tav. 10.2 Schemi planovolumetrici	scala 1:500
125.Tav. 10.3 Profili regolatori	scala 1:500
126.Tav. 10.4 Progetto di massima rete fognante	scala 1:500
127.Tav. 10.5 Progetto di massima rete idrica e gas metano	scala 1:500
128.Tav. 10.6 Progetto di massima rete elettrica e telefonica	scala 1:500

129.Tav. 11Sezioni tipo delle sedi stradali delle PP.EE.

Elaborati con la modifica introdotta per l'adeguamento al dispositivo di cui al D.R.S. n. 553 del 13/06/2008 A.R.T.A. - Dip.R.T.A. - Serv. V.A.S. - V.I.A. di approvazione del P.R.G. ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii.

130.Tav. R3 (Stralcio) Norme di attuazione

131.Tav. R4 (Stralcio) Regolamento edilizio

ART. 4) Ai sensi dell'art. 13, comma III del D.P.R. 327/01 e successive modifiche, i decreti di esproprio delle aree interessate dalle Prescrizioni esecutive all'espropriazione per 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 articolo 13. Alle medesime Prescrizioni esecutive dovrà darsi attuazione entro i termini di durata dei vincoli imposti sulle aree preordinate all'espropriazione, salva la possibilità, in relazione alle specifiche condizioni di esecuzione degli stessi piani attuativi, di proroga nel limite del termine decennale previsto dall'art. 16 della L.R. 1150/42.

ART. 5) Il Comune resta obbligato a provvedere in merito alle prescrizioni di cui alle determinazioni notificate con nota prot. n. 74474 del 29/11/10 e, specificamente, relative alla redazione della "carta dei vincoli" indicante tutte le fasce o zone di rispetto derivanti da norme e dalla relativa pianificazione del PRG, nonché a provvedere all'integrazione dei parametri urbanistico-edilizi della sottozona PEEP, in quanto ritenuti insufficienti per la sua attuazione. Quest'ultimo adempimento, da considerarsi quale atto obbligatorio, dovrà essere oggetto di apposito atto deliberativo ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 71/78. Nelle more dell'adozione del medesimo adempimento, le previsioni urbanistiche adottate per la sottozona PEEP devono intendersi sospese per il termine di giorni 90 dalla notifica del presente decreto, in applicazione dell'art. 21- quater della L. n. 241/90, ciò nella considerazione di dover mantenere le previsioni urbanistiche adottate dal Comune di Torretta per le finalità di edilizia residenziale di interesse pubblico quale è quella avente carattere di edilizia economica e popolare.

ART. 6) Il Comune di Torretta 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. 7) 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. 8) Ai sensi dell'art. 10 della L. n. 1150/42, il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 31 MAR. 2011

IL DIRIGENTE GENERALE
(Dott. Sergio Gelardi)

Il Dirigente dell'U.O.
(Arch. E. Rallo)

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