D. D. G. n9-7 5

REPUBBLICA ITALIANA

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

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTI i DD.II. 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968, n. 1444;
VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO l'art. 68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;
VISTO l'art. 5 L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;
VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 della L.R. 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
VISTO l'art. 59 della L.R. n. 6 del 14 maggio 2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", nonché la successiva 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;

Premesso che:

- Con foglio prot. n. 10150 del 03/10/2005, il Comune di Villafrati 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 le Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio, adottati con delibera del Commissario ad Acta n. 36 del 03/08/2004;
- Con nota Dirigenziale prot. n°27673 del 13/04/2006 questo assessorato, nel richiedere alcune integrazioni alla documentazione acquisita, ha evidenziato la non decorrenza dei termini per l'approvazione previsti dalla vigente normativa;
- Con foglio comunale prot. n. 3887 del 04/04/2007, pervenuto l'11/10/2007 ed assunto al protocollo generale di questo Assessorato in data 12/04/2007 al n. 27541, il Sindaco del Comune di Villafrati ha trasmesso la documentazione richiesta;
- Con successiva nota Dirigenziale prot. n° 51225 del 06/07/2007 con la quale, preso atto della nota del Servizio 2 VAS – VIA - prot. n. 40402 del 30/05/07 - rappresentante l'impossibilità di definire il procedimento di rilascio del provvedimento di incidenza ex art. 5 del DPR n° 357/97 e ss.mm.ii., è stato evidenziato al Comune di Villafrati di non poter dare esito, in assenza di tale provvedimento, agli adempimenti di approvazione dello strumento urbanistico generale con la conseguente non decorrenza dei termini di legge;
- Acquisito il DRS n°211 del 19/03/2008, con cui il Servizio 2 VAS – VIA ha definito il procedimento di valutazione di incidenza del P.R.G. in argomento, con nota dirigenziale prot. n° 27704 del 08/04/2008 il Comune di Villafrati è stato informato dell'avvio degli adempimenti di competenza per l'approvazione dello strumento urbanistico trasmesso con le note sopra richiamate;

VISTA la delibera n. 36 del 03/08/2004, con la quale il Commissario ad Acta del Comune di Villafrati ha adottato il Piano Regolatore Generale con annessi Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio;
VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera del Commissario ad Acta n. 36 del 03/08/2004;
VISTA l'attestazione datata 17/09/2004, a firma del Sindaco del Comune di Villafrati in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano, nonché attestante l'acquisizione, entro i termini di legge, di n. 22 osservazioni e/o opposizioni, e di n. 1 fuori termine, avverso il Piano adottato;
VISTO l'elenco delle osservazioni presentate avverso il Piano, nonché i relativi elaborati di visualizzazione redatti dal Progettista unitamente alla relazione contenente le determinazioni relative alle medesime;
VISTO il parere del 31/12/2003 (Sez. D-Gruppo Geologi prot. 21207 del 04/11/2002, prot. n. 18076 del 30/09/2003, prot. n. 21647 del 17/11/2003) con il quale l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, si è espresso favorevolmente, con prescrizioni, in merito al P.R.G. in argomento;
VISTO il parere del 07/08/2003, Sez. D-Gruppo Geologi prot. 6991 del 15/04/2003, con il quale l' Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, si è espresso favorevolmente, con prescrizioni, in merito alla variante dell'area per insediamenti produttivi del Comune di Villafrati;
VISTO il D.R.S. 211 del 19/03/2008 con il quale il Servizio 2/V.A.S.-V.I.A. ha espresso parere di incidenza con prescrizioni, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/07, in ordine alle previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Villafrati;
VISTA la nota prot. n. 50 del 11/09/09 con la quale l'U.O. 3.2/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio

Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 16 del 30/10/08, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:
<<...*Omissis*...

D) INQUADRAMENTO TERRITORIALE - STORICO

Il territorio comunale di Villafrati è esteso 25 Kmq., esso confina con i comuni di Bolognetta, Baucina, Ciminna, Mezzojuso, Cefalà Diana e Marineo.

Il Centro, raggiungibile dalla veloce 121 (PA - EN), situato a 450 m.s.m., dista 34 km. da Palermo; sorge alle pendici di Rocca Busambra su terreni di conglomerati più o meno cementati.

Borgo di fondazione feudale della prima metà del sec.XVIII, ad opera della famiglia Filangeri Conti di S. Marco, sono presenti resti di età neolitica.

Impianto urbanistico settecentesco originato sull'impianto simmetrico della Villa/Palazzo del Signore (Filangeri) ed individuabile sull'asse viario principale attraverso architetture ordinate emergenti, con comparti rettangolari paralleli ad esso, seguite da espansioni a N.O. rispetto la piazza e la Chiesa Madre, e da espansioni ottocentesche compatte e aggreganti *posti di casa* con schema a spina e a blocco nell'area centrale a ridosso della Villa/Palazzo (denominato Baglio) e a schiera negli allineamenti di margine; lo stato di conservazione appare mediocre.

Il C.S.U. mantiene, il ruolo di centralità abitativa, civile e commerciale.

Nel piccolo centro agricolo e manifatturiero, soggetto a fenomeni migratori, recentemente tuttavia, si sono presentati fenomeni di stabilizzazione nella popolazione residente, connessi alle imprese manifatturiere locali e le prospettive di sviluppo sono legate alla riconversione agricola e al potenziamento delle iniziative imprenditoriali miste.

PIANO PAESISTICO REGIONALE

Nel Piano Paesistico regionale, sono state individuate e catalogate una serie di emergenze storiche, archeologiche e paesaggistiche qui di seguito riportate, facente parte dell'ambito n.4.

Centri e Nuclei Storici

Amb.	N.	Denom.	Clas.	Localizz.Geograf.	Comune al 1881 al 1936	Prov.al 1881 e al 1936	Circond.1881	Pop.1881	Pop. 1936	F.	Q.-Or.
4	69	Villafrati	C	collina	Villafrati	PA	Palermo	3101	2926	259	IV-NO

Siti Archeologici

Amb	Comune	Località	N.	Descrizione	I.G.M. 1:25000			
					Tipo	F.	Q.	Or.
4	PA	Pizzo Chiarastella	75	Insediamento greco indigeno, poi occupato in età medievale	A1	259	IV	N.O.

Beni Isolati

Amb.	N.	Tipo oggetto	Qualif del tipo	Denominaz.	Cl.	X.U.T.M	Y.U.T.M.	Fogl	Denominaz	Data
4	722	abbeveratoio			D5	367149	4199080	259	Ventimiglia di Sicilia	1912
4	723	cimitero		Villafrati (di)	B3			259	Ciminna	1930
4	724	fontana			D5			259	Ventimiglia di Sicilia	1912
4	725	masseria		Mulinazzo	D1			259	Ventimiglia di Sicilia	1912
4	726	masseria		Serre (le)	D1			259	Ventimiglia di Sicilia	1912
4	727	masseria		Stallone	D1			259	Ventimiglia di Sicilia	1912
4	728	mulino	ad acqua	Buffa	D4			259	Ventimiglia di Sicilia	1912
4	729	mulino	ad acqua	Favarotta	D4			259	Ciminna	1930

Biotopi

Amb	N.	Denominaz.	Comp	Tipo	Caratteristiche	Habitat presenti	Regime di tutela
4	62	Chiarastella	D	Biotopi puntuali o omogenei	Affioramenti calcarei bianchi, grigi, cerulei con aspetti di steppa e prateria secondaria; presenza ai piedi del rilievo di di sorgente termale di interesse storico (Bagni di Cefalà Diana)	6	Piano Reg. R.N.

Inoltre nel Piano, nella Tav.. AT.03 – Caratteri Ambientali, Paesistici ed Architettonici, scala 1:10.000, vengono individuate le tipologie di paesaggio agrario, Aspetti Storici, Paesistici e Architettonici, oltre che i siti

archeologici, anche bagli, masserie, case rurali, abbeveratoi ect.;
negli elaborati: Tav. AU.03.- Sviluppo urbano storico ed emergenze architettoniche, scala 1:2.000 e nella Tav. P.03 – Classificazione tipologica – Interventi ammissibili, scala 1:1.000 vengono individuati edifici di interesse storico – architettonico, la loro tipologia e il tipo di intervento ammissibile.
Emergenze storico – architettoniche (Tav. AU.02):
1 – Chiesa Madre (San Giuseppe) 1750-1765
2 – Palazzo Giunta, sec. XVIII-XIX
3 – Palazzo Brancato, sec. XVIII – XIX
4 – Palazzo Traina, sec. XVIII – XIX
5 – Villa Filangeri dei Conti di S. Marco, sec. XVIII
6 – Area e corpi di servizi di pertinenza della villa Filangeri, sec. XVIII
7 – Palazzo Scaccia, sec. XVIII – XIX
8 – Palazzo Traina, sec. XVIII – XIX
9 - Palazzo Caltabellotta-Buccola, sec. XIX
10 – Palazzo Santomauro, sec. XIX
11 – Palazzo Traina, sec. XVIII – XIX (poi Municipio, oggi Istituto di istruzione)
12 – Chiesa del Colleggio di Maria, sec
13 – Ex Collegio di Maria, sec. XIX
14 – Calvario, sec. XIX
15 – Chiesa del SS. Crocifisso, sec. XIX

LO STUDIO GEOLOGICO E GEOTECNICO

Il comune di Villafrati, nel procedere alla redazione del piano regolatore generale, ha affidato al geologo dr. Pasquale Fradella, l'incarico di redigere lo studio geologico del territorio comunale giusto disciplinare d'incarico del 03.05.1997.
Lo studio geologico, geomorfologico, idrogeologico, delle suscettività e geologico – tecnico relativo alle aree interessate dal piano regolatore generale è stato redatto in conformità alla circolare ARTA n. 2222/95. Sullo stesso è stato rilasciato il previsto parere dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74.
Le zone sconsigliate all'edificazione sono quelle classificate nella tavola a scala 1: 10.000 " carta pericolosità geologiche e suscettività" dello studio geologico.
Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto che il Piano Regolatore possa essere esaminato, fatto salvo il parere espresso dal Consiglio Regionale dell'urbanistica, dove sono presenti al suo interno specifiche professionalità che potranno ulteriormente valutare lo studio geologico.

ASSETTO IDROGEOLOGICO

Decreto 4 luglio 2000. piano Straordinario per l'assetto idrogeologico Estratto dalla allegata relazione "Il territorio e i bacini idrografici" Capitolo 2 "I bacini idrografici"
16 - BACINO IDROGRAFICO PRINCIPALE: FIUME MILICIA
Generalità
Versante: Settentrionale
Provincia: Palermo
Compartimento idrografico: Palermo
Bacino idrografico principale: F. Milicia
Recapito del corso d'acqua: Mare Tirreno
Superficie totale del bacino imbrifero (Kmq): 122,9
Affluenti: Fiume Buffa, Vallone Sercia
Serbatoi ricadenti nel bacino:
Altitudine minima (m.s.m.): 0,00
Altitudine massima (m.s.m.): 1.257
Altitudine media (m.s.m.): 458
Lunghezza dell'asta principale (Km): 25
Utilizzazione prevalente del suolo: Seminativo 72%, Prato e pascolo 12%, Bosco 10%
Comuni ricadenti nel bacino:
Altavilla Milicia, Baucina, Bolognetta, Casteldaccia, Cefalà Diana, Villafrati.

Descrizione:

Il bacino idrografico del F. Milicia ricade nel versante settentrionale della Sicilia e si estende, per circa 123 Km, in territorio della provincia di Palermo. Esso si inserisce tra il bacino del F. Eleuterio ad ovest, il bacino del F. Azziriolo a sud ed il bacino del F. S. Leonardo ad est. Nel bacino ricadono i centri abitati di Cefala Diana, Villafrati, Baucina, Bolognetta e Altavilla Milicia. Il F. Milicia nasce nei pressi del bosco di Cappelliere in territorio di Marineo e lungo il suo percorso di circa 25 Km riceve le acque di diversi affluenti, tra i quali il F. Buffa che nasce nei pressi del centro abitato di Godrano e confluisce in destra in territorio di Villafrati e il V.ne Sercia che nasce a nord del centro abitato di Baucina e confluisce in destra presso Passo Garretta al confine tra il territorio di Bolognetta e di Casteldaccia.
Il F. Milicia sfocia nel Mar Tirreno a nord del centro abitato di Altavilla Milicia.

LO STUDIO AGRICOLO FORESTALE

In applicazione dell' art. 3 della L.R. 15/91 che interviene sulla gestione e conservazione del territorio, il Comune di Villafrati, nel procedere alla redazione del PRG, ha affidato nel 1998 al Dott. Agronomo Salvatore Alaimo, l'incarico per l'aggiornamento dello studio agricolo forestale del territorio comunale, con le indicazioni fornite dalla Commissione Consiliare Sviluppo Economico e Territorio, verbalizzate il 29.01.1998, giusta delibera n°56 del 17/04/1998 della Giunta Municipale di Villafrati.

L'agronomo, con nota del 21.06.2002, assunta al protocollo del Comune al n° 5506 il 24.06.2002, certifica la compatibilità dello studio agricolo forestale, redatto il 30.11.1998, con la legge n° 13/99 art. 4.
Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto che il Piano Regolatore possa essere esaminato, fatto salvo il parere espresso dal Consiglio Regionale dell'urbanistica, dove sono presenti al suo interno specifiche professionalità che potranno ulteriormente valutare lo studio agricolo - forestale estendendo le considerazioni alla rispondenza del Piano alla vigente normativa.

STUDIO DI INCIDENZA

Il territorio di Villafrati è interessato da un Sito di Importanza Comunitaria denominato "Rocche di Ciminna", codice sito ITA 020024.
Tale sito è esteso 656.403 ettari, ed è ubicato a nord – est del territorio di Villafrati, coincide con la Riserva Naturale di Chiaristella, zona A e B, con la Zona E3 e parzialmente con la zona E1. Una piccola porzione del SIC ricade anche nel territorio comunale di Cefalà Diana.
Per la riserva Naturale di Chiaristella, istituita con D.A. n°970 del 10/06/1991, le N.T. di A. (art. 41) prevedono la non ammissibilità delle trasformazioni edilizie e di ogni attività volta alla modifica dei luoghi, è consentito lo svolgimento delle attività agro-pastorali, ed è fatto divieto di ogni forma di captazioni idriche.
Per le zone E1, nelle N.T.A. (art. 38), è ammessa la trasformazione edilizia con gli indici per il verde agricolo.
Per le zone E3, nelle N.T.A. (art. 40), è ammessa la trasformazione edilizia con gli indici per il verde agricolo, ed è consentita anche l'attività del turismo rurale e dell'agriturismo.
Lo studio agricolo forestale, nella tav. "carta di uso del suolo e della vegetazione", per il Sito individua aree con seminativo e pascolo, aree con pascolo, incolti, gariga e macchia bassa ed aree con rocciosità affiorante.
Lo studio di incidenza redatto dal progettista incaricato alla stesura del Piano, da quanto in esso riferito, verte sostanzialmente a mantenere in uno stato di conservazione soddisfacente gli habitat e le specie per il quale il sito è stato individuato.
Il Consiglio Comunale, con deliberazione n° 13 del 15 marzo 2007, prende atto dello studio ecologico territoriale a supporto della procedura di incidenza ambientale del P.R.G. e dichiara che tale studio non modifica le previsioni contenute all'interno dello stesso Piano.

VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Con nota del Dipartimento Territorio di prot. n° 23375 del 20 marzo 2008, Il Servizio 2 VAS–VIA, notificava al comune di Villafrati il D.R.S. n° 211 del 19/03/2008, relativo alla valutazione di incidenza rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., del Piano Regolatore Generale.
Il predetto parere di valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 5 del predetto DPR 357/97, inerente le previsioni di Piano, contiene delle considerazioni e delle prescrizioni, definiti in 11 punti.
Si premette che la cartografia di Piano non riporta il perimetro del SIC, nonché le aree limitrofe ad esso.
Lo studio di incidenza prodotto dal progettista consiste in una relazione, assunta al protocollo del comune al n° 7261 il 29/07/04, che il Consiglio Comunale ne prende atto con deliberazione n° 13 del 15/03/07.
Dal DRS n°211 del 19/03/2008 si rileva che in fase istruttoria sono stati prodotti dal Comune ulteriori elaborati inerente lo Studio ecologico-territoriale a supporto della procudura di incidenza del Piano, in particolare:
1. Relazione generale;
2. Carta dei vincoli – sc. 1:10.000;
3. Carta della vegetazione e degli habitat – sc. 1:10.000;
4. Carta dell'uso dell'uso del suolo – sc. 1:10.000;

In considerazione che il citato decreto prevede che i suddetti *elaborati dello studio di incidenza, le planimetrie e i formulari natura 2000 relativi al SIC - ITA 210024 "Rocche di Ciminna", devono essere allegati e far parte integrante degli elaborati di Piano,* questo Ufficio ritiene che in sede di controdeduzione, il Consiglio Comunale è tenuto ad adottare lo "Studio ecologico-territoriale a supporto della procedura di incidenza del Piano", composto dai su citati elaborati.
Con riferimento al D.R.S. n° 211 del 19/03/2008, questo Ufficio, nell'ambito delle proprie competenze sugli aspetti urbanistici del PRG in esame, ed al fine di tutelare il presente parere sotto il profilo di legittimità, prende atto del parere di compatibilità ambientale di cui al DPR 357/97 ad eccezione delle seguenti prescrizioni:
- per quanto attiene alla prescrizione del punto 1.

"La previsione di piano che individua le aree perimetrate come SIC nonché quelle ad esso limitrofe nelle quali la carta degli habitat di cui allo studio di incidenza presentato ha individuato habitat ecologicamente riferibili a quelli inclusi nell'allegato I alla Direttiva 92/43/CEE come E1 è da disattendere;" ai fini dei contenuti urbanistici del PRG è necessario che nelle tavole di zonizzazione sia visualizzato il perimetro dell'area SIC.
La prescrizione che riguarda le zone "E1", può avere valenza sotto l'aspetto urbanistico solamente per l'area interessata attualmente dal SIC, mentre per "*quelle ad esso limitrofe*" non si può condividere tale prescrizione in considerazione che all'area limitrofa" non è stato data nessuna quantificazione metrica.
- Per quanto attiene alla prescrizione del Punto 3. lettera c)

"*consentire il recupero dell'edilizia esistente e la nuova edificazione solo a condizione che queste siano funzionale alla conduzione di un fondo produttivo già in essere*", si evidenzia che sotto il profilo urbanistico tale limitazione non può essere imposta, tenuto conto che la normativa vigente assegna alla zona "E" verde agricolo un indice fondiario 0,03 mc./mq., e peraltro tale specificità non è stata prevista nel Piano.
- Per quanto riguarda la prescrizione al punto 4.

"*Per tutte le Zone "E":*
devono essere inserite apposite norme nei regolamenti comunali (norme tecniche di attuazione, regolamento edilizio) atte a contrastare il fenomeno della frammentazione dei fondi e la polverizzazione delle aziende evitando la suddivisione del territorio in lotti non funzionali all'agricoltura ma che potrebbero assumere la forma di lottizzazioni in verde agricolo con la conseguente presenza di agglomerati residenziali e delle

connesse opere di urbanizzazione e le conseguenti pressioni incompatibili con la conservazione degli habitat tutelati."

La prescrizione trae motivazione da considerazioni soggettive non supportate da elementi che possono assumere una valenza sotto il profilo urbanistico, peraltro non è in alcun modo evidenziata la connessione tra le possibili incidenze tra il SIC che occupa un'area delimitata ed il restante territorio comunale.

VINCOLI L.R. 27/86

Il Comune è dotato del P.A.R.F. Piano Attuativo della rete fognaria, approvato con D.A. n° 1349 del 02/11/1988, che prevede la doppia rete fognaria (acque nere ed acque bianche) e l'impianto di depurazione.

L'Impianto di Depurazione esistente

Ubicazione	Abitanti		Corpo ricettori			Limiti di accettabilità dei reflui depurati		
	In atto serviti	Non allacciati	Tipo	Nome	Stato dell'Impianto di depurazione	Tabella L.R. 27/86	BOD in entrata (mg. /l)	BOD in uscita (mg. /l)
C.da Piano Colosi	3229	380	V	Buffamolinazzo	Esercizio	4	3427	30

VINCOLI

I vincoli esistenti sul territorio comunale sono visualizzati nella tavola AT.02 a scala 1:10.000 e nella tav. "Carta dei vincoli e delle aree da proteggere dell'intero territorio comunale comprese le are di espansione" sc. 1:10.000, dello studio Agricolo Forestale sono:

Vincoli di tutela storico - ambientale

- Riserva Naturale Orientata – D.A. 970 del 10/06/1991 – Zona A , Preriserva – Zona B, denominata "Bagni di Cefalà Diana e Chiarastella", Cefalà Diana e Villafrati Provincia di Palermo.
- Vincolo Archeologico - Legge 1089/1939 (Area di Monte Chiarastella D. A. n° 1251 del 11/05/1987)

Vincoli di tutela ecologica

- Aree boscate
- Fascia di rispetto aree boscate
- Vincolo idrogeologico derivante dal R.D. 30/12/1923 n. 3267 e successive modifiche
- Aste fluviali
- Fascia di rispetto Aste fluviali – Legge 431/85 e Legge 1497/1939
- Fascia di rispetto Risorse Idriche
- Fascia di rispetto Cimitero – RD 27 luglio 1934 n° 1265

Vincoli di tutela funzionale

- Fasce di rispetto strada Statale D.M. 1404/68
- Fasce di rispetto strada Provinciale D.M. 1404/68
- Fascia di rispetto Impianto di Depurazione L.R. 27/86
- Discarica comunale D.P.R. 915/84
- Laghetti artificiali

Alcuni di questi vincoli non vengono visualizzati nelle tavole di zonizzazione (es. vincolo idrogeologico, aree boschive ecc.) a scala 1: 10.000 e/o 1:2.000, pertanto per una maggiore comprensione e per una facile lettura delle tavole di zonizzazione si raccomanda di inserire tutti i vincoli e le relative fasce di rispetto, nei suddetti elaborati di Piano.

Inoltre si rappresenta che il perimetro delle riserve naturali "Chiarastella" e "Bagni di Cefalà Diana", rappresentato nell'elaborato AT.02 "Vincoli territoriali", non coincide con il limite delle riserve rappresentato graficamente nell'elaborato "Carta dei vincoli e delle aree da proteggere dell'intero territorio comunale comprese le aree di espansione" sc. 1:10.000, dello studio Agricolo Forestale, ne tanto meno coincide con il perimetro rappresentato graficamente nell'elaborato P.01bis, pertanto si chiede di verificare l'esatto limite delle riserve naturali "Chiarastella" e "Bagni di Cefalà Diana" e conseguentemente adeguare i suddetti elaborati.

EDILIZIA COMMERCIALE (L.R. 28/99) D.P.R.S. 11 luglio 2000

Il progettista, in relazione alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale in verifica degli indirizzi di programmazione commerciale di cui al DPRS del 11.07.2000, ha redatto una scheda di sintesi , l'elaborato "R2.1".

Il piano prevede la possibilità di attività commerciali in tutte le zone territoriali omogenee a destinazione residenziali e in più vasta scala, nella zona "D" – Prevalente destinazione produttiva commerciale.

La Programmazione Urbanistica Commerciale così come prevista nelle N. T.A. si condivide.

STRUMENTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Il territorio comunale di Villafrati è in atto regolato dal Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio, approvato con D.A. n° 288 del 29/11/1969

Piano Particolareggiato di Recupero degli agglomerati abusi nn° 1, 2, 4 e 5 adottato con Delibera Consiliare n° 94 del 29.11.1994.

Con delibera Consiliare n° 99 del 28/05/1991, è stato adottato il Piano Regolatore Generale, le Prescrizioni Esecutive e il nuovo Regolamento Edilizio.

Con nota Ass.le n° 7679 del 24/05/1996 è stato notificato il voto n° 315 del 15/05/1996, con il quale il C.R.U. ha espresso il parere di restituire il P.R.G., P.E. e R.E. per la rielaborazione totale.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Dai dati ISTAT, in possesso di questo Assessorato, la popolazione residente a Villafrati al 1991 risulta pari a

3.420 unità con un decremento di 51 unità nel 2001.

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE - U.0 - 2.1 - STATISTICHE TERRITORIALI
OSSERVATORIO SULL'EVOLUZIONE DELLLA COMPAGINE DEMOGRAFICA - Elaborazioni a cura dell'U.O 2.1 – Resp. Dott A. Tumminello.
BANCA DATI DEL MOVIMENTO ANAGRAFICO DEL COMUNE di VILLAFRATI (PA) DAL 1985 AL 2001 -

INDICATORI	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	2000	2001
POPOLAZIONE TOTALE	3400	3407	3422	3434	3474	3463	3420	3449	3461	3473	3473	3437	3442	3425	3425	3394	3369

L'analisi condotta dal progettista, sull'evoluzione demografica nell'arco temporale dal 1981 al 1991, evidenzia un incremento della popolazione.
Le famiglie al censimento del 1981 risultano 1.045 con una popolazione di 3.184 abitanti,
al 1991 le famiglie risultano 1.220 con una popolazione di 3.403 abitanti (tab. 2 e 3 Relazione analitica stato di fatto) pertanto si ha un aumento della popolazione pari a circa 1,5 % e un aumento di n° 175 famiglie pari a 15%, il nucleo familiare medio risulta composto da 2,8 componenti.
Il patrimonio edilizio esistente al 1991 risulta pari a 1.893 abitazioni (n°1.192 abitazioni occupate e n° 701 non occupate, tab. 05 Relazione analitica stato di fatto) con 5.212 vani, con un indice di affollamento pari a 0,65 ab./vano, si sottolinea pertanto un sovradimensionamento confrontando il numero degli abitanti al patrimonio complessivo dei vani.
Analizzando i dati relativamente alle solo abitazioni occupate n°1.192 vi è una corrispondenza con le famiglie residenti 1.220, le stanze occupate risultano pari a n° 3.985 con 3.389 abitanti, con un indice di affollamento di 0,85 ab./vano, valore che si ritiene accettabile per il rapporto tra abitanti e vani, il volume è di circa mc. 916.080.000.
Abitazioni non occupate al 1991 complessivamente sono di n° 701 (tab. 06 Relazione analitica stato di fatto), il motivo dell'esistenza di un ampio patrimonio abitativo edilizio non utilizzato è costituito dalle seconde case, che risulta essere pari a n° 496, oltre che n° 37 vengono utilizzate per lavoro, n° 2 per altri motivi e n° 166 (n°732 stanze) non vengono utilizzate.
Da tutto ciò si evidenzia un notevole incremento edificatorio per le case di villeggiatura (dislocate in ambito extra urbano) che rappresentano un patrimonio edilizio non disponibile per il mercato, di conseguenza non utilizzabile ai fini del dimensionamento del piano, inoltre sono state individuate anche quelle costruite al di fuori dalla pianificazione urbanistica, oltre quelli, con evidenti condizioni di degrado, presenti nel centro urbano storico, anch'esse non computabili ai fini del dimensionamento.
Difatti su n°701 abitazioni non occupate soltanto 8 abitazioni risultano disponibili per la vendita, n° 2 per l'affitto e n° 1 per l'affitto e vendita, di conseguenza n°671 abitazioni non risultano disponibile sul mercato (dati ISTAT censimento 1991 - tab. 07 Relazione analitica stato di fatto) .
Sulla condizione abitativa il progettista mette in relazione le abitazioni occupate e i componenti per numero di stanze (tab. 08 Relazione analitica stato di fatto) e ne desume la necessità di un fabbisogno pregresso per un miglioramento della condizione abitativa.
Il Piano di Villafrati è stato dimensionato prevedendo al 2020 una popolazione residente di 3.914 abitanti, con un incremento stimato di 511 unità rispetto al dato del 1991 (3.403 ab.).
511 abitanti /0,85 (ab./vano) = 601 stanze pari a 180 abitazioni.
Valore calcolato in considerazione di un incremento demografico, del potenziamento delle attività agricole, dello sviluppo delle attività commerciali, artigianali e turistiche, della riqualificazione, valorizzazione e recupero del patrimonio storico, nonché riqualificazione e valorizzazione delle risorse ambientali e del potenziamento della viabilità di collegamento con l'area metropolitana di Palermo.
Il progettista sostiene che malgrado la presenza in eccesso di abitazioni non utilizzate (n° 166), gran parte di questo patrimonio edilizio non è disponibile sul mercato, per cui esiste un fabbisogno pregresso, e individua la soluzione in :

	Alloggi	stanze	Abitanti insediabili
Edilizia sovvenzionata	14	47	40
Edilizia convenzionata	43	145	123
Miglioramento condizioni abitative	70	266	226
Totale	127	458	389

Per cui si avrà un fabbisogno totale di :

	Alloggi	stanze	Abitanti insediabili
fabbisogno pregresso	127	458	389
fabbisogno futuro	180	601	511
totale	305	1.059	900

I vani previsti per soddisfare i fabbisogni vengono individuati dal progettista:
a) all'interno dell'area urbana storica, attraverso il recupero del patrimonio abitativo non utilizzato,
b) nella zona B4, attraverso l'attuazione del riordino urbanistico
c) nel completamento delle Z.T.O. "B"
d) nei programmi di edilizia sovvenzionata e convenzionata in corso di realizzazione.

Patrimonio disponibile e in previsione			
	Alloggi	stanze	Abitanti insediabili
Programmi Edilizia Convenzionata	43	145	123
Programmi Edilizia Sovvenzionata	14	47	40
Piani di Recupero PPRU	85	288	245
Completamento ZTO B	50	209	161
Prescrizione Esecutive	60	202	171
Recupero Centro Storico	50	209	161
Totale	302	1.147	901

La previsione di incremento di 302 alloggi, per soddisfare i fabbisogni pregressi e futuri, per il prossimo ventennio, dello strumento urbanistico in trattazione, così come proposto dal progettista può ritenersi assentibile.
Il progettista rileva inoltre, dall'analisi dello stato di fatto, che la dotazione dei servizi è carente, in quanto non sono state attuate ed in parte disattese le stesse previsioni del Programma di Fabbricazione, in particolare non esistono aree utilizzate per parcheggio e per il verde pubblico ed attrezzato.

	Esistenti	Varianti	PPRU	Totale
Interesse collettivo	4.438,33	00.0000	00.0000	4.438,33
Parcheggi	00.00,00	1.965,57	6.093,72	8.059,29
Verde pubblico ed attrezzato	2.458,50	7.773,90	14.669,15	24.901,55
Istruzione	7.038,04	00.00,00	00.00,00	7.038,04
Totale	13.934,87	9.739,47	20.762,87	44.437,21

Dalla tabella si evince che le superficie per i servizi passano da mq. 13.934,87 a mq. 44.437,21 pertanto su una popolazione **di 3.442 abitanti**, al 1997, con una crescita del 15% pari a 3.958 abitanti prevista dal progettista per il prossimo ventennio, si avrebbe uno dotazione di 11,23 mq. per abitante.
Pertanto il progettista in considerazione che la dotazione dei servizi per abitante è di 11,23 mq., al di sotto degli standard minimi, individua nuove aree oltre a quelle previste nei PPRU e nelle varianti, allo scopo di portare lo standard a mq. 18 per abitante.

ZONIZZAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, il nuovo strumento urbanistico generale ha suddiviso il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee, individuate nelle tavole a scala 1:10.000 e 1:2.000:

Z.T.O. "A " e "A1" (art. 22 delle N.T.A.) **Aree di interesse storico – ambientale e architettonico.**

Le zone "A" comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale e loro pertinenze.

La zona "A" - Zona Urbana storica

Gli Interventi ammessi sono quelli previsti nel titolo III delle norme di attuazione, che di seguito verranno esaminati.

Il Perimetro del Centro storico così come individuato nella Tav. P02 bis di Piano e le destinazione d'uso indicate per la zona A, si condividono.

Zona "A1" – Edifici, ville, giardini e loro pertinenze in ambito extraurbano.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento edilizio, di ristrutturazione edilizia, non è ammessa la demolizione e ricostruzione.

Gli immobili di interesse storico artistico classificati nel PRG, sono indicati nella tav. AT. 03, si ritiene necessario che gli stessi vengono riportati nella tav. di Piano "P01 bis".

Si condividono gli interventi indicati per la zona "A1", gli stessi dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali.

Z.T.O. "B" (artt. 23 e 24 delle N.T.A.) **Aree a prevalente destinazione residenziale.**

Suddivisa nelle sottozone B1,B2, B3, B4,

Zona B1 (art. 25 delle N.T.A.) Zone contigue all'area urbana storica

Tipologia edilizia di case in linea
indice di fabbricabilità fondiaria max 5 mc/mq,
altezza max 10.00 ml.
elevazioni fuori terra 3

SI condivide quanto previsto dalle norme sia relativamente alle destinazioni s'uso, che agli interventi ammessi, nonché ai parametri urbanistici – edilizi.

Zona B2 (art. 26 delle N.T.A.) Zone parzialmente edificate, che costituiscono tessuti urbani di margine soggetti a completamento.

Tipologia edilizia di case a schiera con giardino privato di pertinenza.
indice di fabbricabilità fondiaria max 4,5 mc/mq,
altezza max 10.00 ml.
elevazioni fuori terra 3
superficie coperta larghezza del lotto per una profondità di ml.14.00

SI condivide quanto previsto dalle norme sia relativamente alle destinazioni d'uso, che agli interventi ammessi, nonché ai parametri urbanistici – edilizi

Zona B3 *(art. 27 delle N.T.A.) Zone di recente formazione parzialmente edificate ai margini o in continuità* con le zone B, disciplinate dai PPRU ex art. 14, l.r. 37/85, delibera consiliare n. 47 del 28/06/95 di approva-

zione, resi esecutivi dal voto CRU n. 523 del 17.08.1997, essi riguardano gli agglomerati nn. 1, 2, 4 e 5.
Le zone B3 **si condividono,** nelle stesse si applicano le norme e i parametri che regolano i PPRU, che si intendono recepite dal presente Piano.
Zona B4 (art. 28 delle N.T.A.) Zona di riordino urbano e recupero urbanistico, interessata da Prescrizioni esecutive, ex art. 2 della l.r. 71/78.
Si rimanda pertanto per le dovute valutazioni all'esame della PP.EE.
Z.T.O. "C" (art. 29 delle N.T.A.) **Aree di sviluppo urbano a prevalente destinazione residenziale.**
Suddivisa nelle sottozone C1, C2, C2p, C3, CT.
Nelle zone C l'attività edilizia si attua attraverso Piani particolareggiati esecutivi o Piani di lottizzazione convenzionati. Tali Piani devono interessare una estensione non inferiore di 5.000 mq.
Zona C1 (art. 30 delle N.T.A.)
Zona di intervento per programmi costruttivi di iniziativa privata con fondi pubblici.
La zona C1 è oggetto di intervento a seguito della D.C.C. n° 103 del 24/11/1995 e della relativa approvazione da parte degli organi regionali del relativo programma costruttivo.
I parametri urbanistici sono quelli previsti dal programma costruttivo approvato e in atto vigente.
La zona C1 si condivide.
Zona C2 (art. 31 delle N.T.A)
Zona di trasformazione urbana destinata ad edilizia residenziale di bassa densità, con tipologia di casa unifamiliare. L'attività edilizia si attua attraverso Piani di lottizzazione, con i seguenti indici e parametri:

Lotto minimo	600	mq.
Indice di fabbricabilità territoriale	1,5	mc./mq.
Altezza max	7,20	ml.

La zona C2 si condivide.
Zona C2p (art. 33 delle N.T.A.)
Zona di espansione a prevalente destinazione residenziale per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica. L'attività edilizia è subordinata all'approvazione di piani attuativi o programmi costruttivi ai sensi l.r.22/96, con i seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità fondiaria	2.5	mc./mq.
distanza minima tra i fabbricati	7.00	ml.
Distanza minima dai confini	5.00	*ml.*
Distanza minima tra pareti finestrate	10.00	ml.
altezza max edifici	7.20	ml.
elevazioni fuori terra	2	
Rapporto copertura	50 %	

Tipologia edilizia di case a schiera.
La zona C2p si condivide.
Zona C3 (art. 33 delle N.T.A.)
Zona destinata ad interventi di edilizia residenziale che si renderanno necessari al fine dell'attuazione delle Prescrizione Esecutive relative alle Zone B4.
Nella zona C3, l'attività edilizia si attua attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica, predisposto dall'Amministrazione comunale, cedendo le aree ai privati proprietari (coloro che saranno soggetti alle procedure di esproprio delle aree comprese all'interno della zona B4) per la costruzione della prima casa, e stipulando con essi una apposita convenzione.
La zona C3 si condivide.
Zone CT (art. 34 delle N.T.A) Residenziali – Stagionali e Turistico - Ricettive
L'intervento edilizio si attua attraverso piani di lottizzazione convenzionati, con i seguenti parametri urbanistici edilizi:

Superficie minima d'intervento	5.000	mq.
Densità fondiaria	0,20	mc./mq.
Lotto minimo	2.000	mq.
Distanza dai confini	5.00	ml.
Altezza max degli edifici	7,20	ml.
Superficie coperta	*1/8*	

Aree a parcheggio 1/10 della superficie del lotto.
La suddetta zona non discende dallo strumento urbanistico precedente non è peraltro supportata da uno studio accurato che possa giustificare la vasta superficie destinata a residenza con caratteristiche stagionali.
Pertanto la suddetta **zona CT viene disattesa** e le aree vengono classificate "verde agricolo" con i parametri dell'ambito adiacente e precisamente "E2", di conseguenza l'art. 34 delle N.T.A. dovrà essere eliminato.
Z.T.O. "D" (art. 35 delle N.T.A.) **Prevalente destinazione produttiva commerciale**
Le zone D comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi esistenti a prevalente destinazione commerciale.
Tale zona si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento, con i seguenti parametri:
indice di edificabilità fondiaria 4,00 mc/mq.
rapporto di copertura < 45 %
distacco minimo tra gli edifici 10.00ml.
distanza dal filo stradale 10.00ml.
altezza max 7,20 ml.
Area a parcheggio > 80 % della S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento)
La Z.T.O. D si ritiene condivisibile, nel rispetto della normativa inerente la programmazione commerciale,

secondo i criteri previsti dal Decreto Presidenziale 11 luglio 2000, con la prescrizione che la suddetta zona si attua mediante il piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera zona omogenea e non con intervento diretto e il lotto minimo sarà definito dal predetto PUE, di conseguenza va modificato il secondo comma dell'art. 35 delle N.T.A.

Zona P.I.P. (art. 36 delle N.T.A.)

I parametri urbanistici ed edilizi attuativi della zona si desumono dal P.I.P., che nella fattispecie costituisce prescrizioni esecutive del PRG, ex art. 2 della l.r. 71/78.

Si rimanda pertanto per le dovute valutazioni all'esame della PP.EE.

Si evidenzia che la suddetta zona deve essere classificato come Z.T.O. prevista dall'art. 2 del D.M. 1444/68, in quanto il suddetto articolo non contempla la destinazione "Zona PIP".

Z.T.O. "E" (art. 37 delle N.T.A.) - **Verde Agricolo**

Zone destinate all'esercizio all'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Essa è suddivisa nelle sottozone E1, E2, E3

Zona E1 (art. 38 delle N.T.A.) ambito agricolo produttivo caratterizzato da una geomorfologia moderatamente ondulata e da colture erbacee ed arboree.

L'edificazione è ammessa nei limiti consentiti dall'art. 22 della l.r. 71/78;

Indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc./mq.

Altezza max 7.20 ml., con 2 elevazioni fuori terra

Distanza dei confini > 7,50 ml.

Area parcheggio >1/5 dell'area interessata dalla costruzione.

Zona E2 (art. 39 delle N.T.A.) verde agricolo di tutela paesaggistica, ambientale ed idrogeologica interessato da evidenti condizioni di dissesto geologico ed idrogeologico.

In questa zona è consentita l'attività agricola, la piantumazione di alberi ed assenze alboree autoctone, la bonifica idrologica e ogni altro tipo di intervento a difesa del suolo.

Densità fondiaria ammissibile è di 0,01 mc./mq.

Zona E3 (art. 40 delle N.T.A.) zone agricole collinari limitrofi alla Riserva Naturale Orientale di Pizzo Chiarastella.

E' consentita l'attività di sfruttamento agricolo del suolo, oltre l'attività del turismo rurale e dell'agriturismo, con i seguenti parametri urbanistici:

lotto minimo	5.000 mq.
cubatura max ammissibile	1.500 mc.
Altezza max	7,20 ml.

Insediamenti ricettivi all'interno della Zona E3 potranno effettuarsi fino ad un max di 20.000 mc.

E' ammessa la destinazione residenziale a servizio della conduzione agricola.

Zona RN (art. 41 delle N.T.A.) verde agricolo facente parte della Riserva Naturale di Pizzo Chiarastella, istituita con D.A.n° 970 del 10/06/1991.

Non sono ammesse trasformazioni edilizie ed ogni attività volta alla modifica dei luoghi.

E' consentita l'attività agro – silvo – pastorali ed è fatto divieto di ogni forma di captazioni idriche.

Zona parco Fluviale (art. 42 delle N.T.A.)

L'ambito del parco fluviale si estende lungo gli alvei del Fiume Mulinazzo e del Vallone Buffa.

E consentita l'attività turistico – ricettiva per la fruizione del parco, impianti sportivi all'aperto e per il tempo libero, ed è ammessa la destinazione per attività di ristorazione.

La nuova edificazione è consentita con i seguenti parametri:

Lotto minimo	5.000 mq.
Cubatura massima ammissibile	1.200 mc.
Altezza max edifici	4,50 ml
Corpi accessori	0,03 mq./mq
Area a verde	50% del lotto

Il piano si attua per intervento diretto su una superficie minima di 5.000 mq.

Per gli impianti sportivi e per il tempo libero l'indice di utilizzazione fondiario è pari 0,10 mq/mq.

Le zone E, RN e Parco Fluviale si ritengono condivisibili in base a quanto previsto dalle N.T.A..

Z.T.O. "F" (art. 43 delle N.T.A.) – **Attrezzature pubbliche di interesse generale**

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

F1 Cimitero

F2 Attrezzature sportive (if 2 mc/mq., h max 7,00, superficie coperta 1/5 dell'area)

F3 Parchi urbani e territoriali (if 0,10 mc/mq, h max 4,00 ml.)

F5 Terminal autolinee extraurbane (if 3 mc/mq., h max 10,00, superficie coperta 1/3 dell'area)

F6 Attrezzature culturali, museali ed espositive

F7 Impianti tecnologici (if 3 mc/mq., h max 10,00, superficie coperta 1/3 dell'area)

F8 attrezzature socio assistenziali e luoghi di cura (if 3 mc/mq., h max 10,00, superficie coperta 1/3 dell'area)

F9 Depuratori (if 2 mc/mq., h max 7,00, superficie coperta 1/5 dell'area)

Le zone F si ritengono condivisibili. Si ritiene opportuno sottolineare che le zone "F6 - Attrezzature culturali, museali ed espositive" benché citate nella distinzione delle zone F nell'art. 43 N. di A., non risultano normate dallo stesso articolo, oltre che non visualizzate nell'elaborato P.02 di Piano, pertanto va eliminata la dicitura "F6 - Attrezzature culturali, museali ed espositive" all'interno dell'art. 43 delle N.T.A. (pag. 28).

NORME ZONA URBANA STORICA

Zona urbana storica (art. 44 delle N.T.A.)

La delimitazione della zona urbana storica individuata nelle tavole di Piano costituisce perimetro del Centro

urbano Storico, tale zona è classificata "A".
All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente secondo la classificazione tipologica dei successivi articoli.
I nuovi interventi nelle aree che si sono rese libere dovranno contenersi entro i limiti dei 5 mc/mq.
Individuazione degli edifici nell'area urbana storica (art. 45 delle N.T.A).
Le tipologie sono individuate nella tav. P.03
1) Edifici speciali e complessi
a)di tipo civile: Villa Filangeri dei Conti di San Marco (Baglio)
b) di tipo religioso: Chiesa Matrice Maria SS. della Trinità
2) Palazzetti:
- Edifici residenziali unifamiliari con caratteristiche di pregio storico
3) Cortine edilizie di valore storico ambientale:
- Isolati storici con valore storico ambientale
4) Ruderi : Isolati o parti di isolati in cui non è più riconoscibile la caratteristica storica.
Individuazione delle parti degli edifici (art. 46 delle N.T.A)
I – *Esterno degli edifici su spazi pubblici* che comprende:
a) le fronti con i relativi risvolti e raccordi
b) le coperture
c) ciascun elemento prospettante uno spazio pubblico
II – *Sistema distributivo* comprendente:
a) gli ambienti d'ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie)
b) gli ambienti di distribuzione verticale (scalone e scale interne ed esterne)
III – *Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi* comprendenti :
a) le superfici scoperte, pavimentate o piantumate
b) le fronti interne che delimitano gli spazi di cui al punto a)
IV – *Interno dei corpi di fabbrica* comprendenti:
a) gli ambienti delimitati dalle fronti esterne e interne degli edifici e dalla copertura ad esclusione degli ambienti che formano il sistema distributivo principale.
Gli interventi di manutenzione ordinaria nella Zona Urbana Storica (art. 47 delle N.T.A)
Rientrano nella manutenzione ordinaria le opere previste nell'art. 47 delle N.T.A., in relazione alle parti degli edifici individuate nell'art. 46 N.T.A..
Interventi di manutenzione straordinaria (art. 48 delle N.T.A)
Rientrano nella manutenzione straordinaria le opere previste nell'art. 48 delle N.T.A. oltre agli interventi elencati nell'art. 47 delle N.T.A. (manutenzione ordinaria), in relazione alle parti degli edifici individuate nell'art. 46 delle N.T.A.
Interventi di restauro conservativo (art. 49 delle N.T.A)
Rientrano nel restauro conservativo le opere previste nell'art. 49 delle N.T.A., in relazione alle parti degli edifici individuate nell'art. 46 delle N.T.A.
Interventi di risanamento conservativo (art. 50 delle N.T.A)
Rientrano nel risanamento conservativo le opere previste nell'art. 50 delle N.T.A., oltre agli interventi elencati per la manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, in relazione alle parti degli edifici individuate nell'art. 46 delle N.T.A.
Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 51 delle N.T.A)
Rientrano nella ristrutturazione edilizia le opere previste nell'art. 51 delle N.T.A., oltre agli interventi elencati per la manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, in relazione alle parti degli edifici individuate nell'art. 46 delle N.T.A.
Interventi di demolizione senza ricostruzione (art. 52 delle N.T.A)
Gli interventi di demolizione edilizia senza ricostruzione sono individuati di color giallo nella tav. di zonizzazione, essi sono finalizzazti all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni abitative e alla creazione e riqualificazione di spazi urbani.
Interventi di demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni in aree libere (art. 53 delle N.T.A)
La demolizione e contestuale ricostruzione è ammessa per situazioni di estremo degrado edilizio, per edifici minori e per l'edilizia di recente realizzazione senza caratteri di pregio, nel rispetto delle indicazioni di Piano e dei parametri urbanistici - edilizi prescritti dalle norme vigenti in materia d'intervento nei centri storici.
Tipo di intervento per tipologia edilizia e per parti di edificio nella Zona urbana storica (art. 54 delle N.T.A)
All'interno della zona "A", gli interventi ammessi sono quelli indicati negli articoli 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 delle N.T.A. riferite alle tipologie indicate nella tavola P.03 e alle quattro parti dell'edificio individuate nell'art. 46 delle N.T.A
La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo quanto previsto negli articoli 47 e 48 delle N. T.A.
Edifici speciali e complessi (art. 55 delle N.T.A)
L'intervento ammesso è il restauro conservativo per ciascuna parte dell'edificio come individuate dall'art. 49
Palazzetto (art. 56 delle N.T.A)
Gli interventi ammessi sono:
a) esterno degli edifici su spazi pubblici: restauro conservativo;
b) sistema distributivo principale: risanamento conservativo
- sistema distributivo secondario: ristrutturazione edilizia;
c) Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi: risanamento conservativo

d) interno dei corpi di fabbrica: ristrutturazione edilizia;
Edilizia di interesse storico ambientale (art. 57 delle N.T.A)
Gli interventi ammessi sono oltre il restauro conservativo:
a) esterno degli edifici su spazi pubblici: risanamento conservativo;
b) sistema distributivo: ristrutturazione edilizia;
c) Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi: ristrutturazione edilizia
d) interno dei corpi di fabbrica: ristrutturazione edilizia
Edilizia di recente formazione (art. 58 delle N.T.A)
Gli interventi ammessi sono: oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione quest'ultima con if < 5mc/mq.
Edifici degradati (art. 59 delle N.T.A)
L'intervento ammesso è la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 53 delle N.T.A.
Le norme della Zona Urbana Storica si ritengono condivisibili.
Tutti gli interventi nella Zona Urbana Storica "A" dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali.
AREE PER SERVIZI E NORME AMBIENTALI
Aree per servizi (art. 60 delle N.T.A.)
Sono quelle che ricomprendono le aree destinate a servizi a livello di quartiere, sia esistenti che di progetto, che costituiscono gli standard di cui all'art. 3 del DM 1444/68.
Aree per l'istruzione (art. 61 delle N.T.A)
Comprendono le aree destinate per l'istruzione secondo i seguenti simboli funzionali:
n. Asilo nido
m. Scuola materna
E. Scuola elementare
M Scuola Media
PL Centro Polifunzionale
L'edificazione nelle suddette aree avverrà nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle leggi e dai regolamenti specifici in vigore.
Il rapporto di copertura deve essere < 30% dell'area destinata a servizi per l'istruzione.
Aree per attrezzature di interesse comune (art. 62 delle N.T.A)
Comprendono le aree destinate per attrezzature di interesse comune secondo le seguenti tipologie e distinti per simboli funzionali:
Chiese e luoghi di culto
A Edifici pubblica amministrazione
Palazzo Municipale
U.Struttura Sanitaria (ASL)
Cs. Cultura e Spettacolo
Pt. Uffici Postali
Sa. Attrezzature socio assistenziali
B. Biblioteche
I parametri edilizi - urbanistici vanno riferiti alla normativa del settore relativa alla specifica destinazione d'uso.
Aree a verde pubblico ed attrezzature sportive (art. 63 delle N.T.A)
Comprendono le aree destinate a spazi attrezzati per verde pubblico, parchi, per il dei bambini e per lo sport a servizio del quartiere secondo i seguenti simboli funzionali:
V1. Spazi pubblici a verde
V2. Spazi a verde per il gioco dei bambini
V3. Attrezzature sportive
Non sono ammesse edificazioni se non quelle dei servizi connessi (chioschi, servizi igienici, spogliatoi) strettamente necessari all'espletamento delle funzioni stabilite.
Si ritiene opportuno evidenziare che dal verbale di consistenza delle aree vincolate, redatto dal progettista e dal responsabile dell'UTC risulta un'area classificata "V1 - Verde pubblico" prospiciente su viale Europa, angolo con via Moro, la medesima area nell'elaborato Tav. P.02 bis non viene rappresentata come V1 bensì viene utilizzato il retino della zona B4, si prescrive che in fase di controdeduzione codesto comune chiarisca questa discrasia.
Aree a parcheggi (art. 64 delle N.T.A)
Le aree destinate a parcheggio sono identificate con il simbolo P nelle tavole di Piano.
L'art. 64 va integrato con la normativa di settore inerente i parcheggi.

Riepilogo dei servizi esistenti, in programmazione ed in progetto.

Tipologia servizi	Esistenti (mq.)	Varianti approvate (mq.)	PPRU (mq.)	Progetto (mq.)	TOTALE (mq.)
Istruzione	6.803,12			11.664,47	18.467,59
Interesse comune	6.872,32			3.397,84	10.576,77
Verde pubblico	1.637,06	7.773,9	14.669,15	11.919,64	35.241,48
Parcheggio		1.965,57	6.093,72	3.188,03	11.247,32

TOTALE	15.312,50	9.739,47	20.762,87	30.169,98	75.226,55

Verifica degli standard (DM 1444/68) - popolazione al 2020 di 3.914 abitanti

Tipologia servizi	Superficie (mq.)	Standard di Piano (mq./ab.)	Standard DM 1444/68 (mq./ab.)
Istruzione	18.467,59	4,72	4,50
Interesse comune	10.576,77	2,70	2,00
Verde pubblico	35.241,48	9,00	9,00
Parcheggio	11.247,32	2,87	2,50
TOTALE	75.226,55	19,29	18,00

Il progettista ha scelto di raggiungere lo standard pieno per far fronte all'aumento della popolazione nei mesi estivi, e di una popolazione fluttuante dovuta al ritorno degli emigranti e di coloro che risiedono in altri comuni per ragioni di lavoro.

Si ritiene che, le aree per i servizi residenziali risultano sufficientemente distribuiti in funzione dell'abitato esistente e di espansione, con uno standard medio, per ciascuno dei 3.914 abitanti previsti al 2020, pari a 19,29 mq., numero superiore rispetto ai limiti minimi di legge di cui al D.M.1444/68.

Occorre precisare che *"Nei comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazi è fissata a 12 mq./ab"*, ed in considerazione che il progettista prevede il 19,29 mq./ab., esporrebbe il Comune a notevoli esborsi per espropri ovvero a non attuare gran parte delle previsioni con un inutile gravame sui terreni oggetto delle previsioni di cui sopra.

Sulla base di quanto prescrive il Decreto Interministeriale 02/04/68, e le considerazione su esposte, questo Ufficio prescrive che le aree destinate dal Piano "PL" e "V1", ubicate nella parte sud del centro urbano in prossimità dell'insediamento di edilizia pubblica (Zona C2p) e degli insediamenti di tipo turistici (Zona "CT") siano disattese e le relative aree siano classificate zona "E2" verde agricolo di interesse ambientale, avvalorata anche dal fatto che la citata area individuata dal Piano "PL", risulta inserita in un'area per colture specializzate, tipo di coltivazione "Uliveto", come si evince dallo Studio Agricolo -"Carta uso del suolo e della vegetazione dell'intero territorio" sc.1:10.000, confermata in parte dal verbale di consistenza delle aree vincolate redatto dal progettista e dal Responsabile dell'UTC, scheda di rilevamento n° 1, tipo di coltivazione per la medesima area, è "Vigneto, Uliveto e seminativo".

Norme di tutela ambientale (art. 65 delle N.T.A)

Le norme dell'art. 65 si applicano in tutte le zone del territorio comunale e riguardano:

a) modifiche dell'assetto del suolo.
b) Tutela delle alberature e del verde in genere.
c) I muri per terrazzamenti in prossimità del centro abitato.
d) Percorsi storici extra urbani

Bonifica Ambientale (art. 66 delle N.T.A)

Fasce di rispetto e vincoli territoriali (art. 67 delle N.T.A)

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Facoltà di deroga *(art. 68 delle N.T.A)*

Norme transitori (art. 69 delle N.T.A)

Norme abrogate (art. 70 delle N.T.A)

Consultazione delle tavole di Piano (art. 71 delle N.T.A)

Nuove disposizioni legislative (art. 72 delle N.T.A)

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Con deliberazione del commissario ad Acta n° 36/04 sono state adottare le seguenti prescrizioni esecutive: "P.P.E.-zona B4"; "P.P.E.- zona Parco Fluviale"; "P.P.E.- zona Insediamenti produttivi".

L'elaborato Tav. P.05 bis "Prescrizioni Esecutive" allegato alla suddetta delibera, individua invece 4 ambiti è sono:

1) Piano per Insediamenti Produttivi, Ha 5.38
2) Piano Particolareggiato relativo alla sistemazione dell'area del Parco Fluviale, Ha 6.27
3) Area di trasformazione urbana, saturazione e riordino urbanistico (zona "B4"), Ha 7,31
4) Piano di recupero nell'ambito dell'area urbana storica (zona "A"), Ha 2,40.

P.P.E. - Zona B4 – Area di trasformazione urbana e riordino urbanistico.

Il Piano particolareggiato in questione riguarda un agglomerato edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale, con l'inserimento dei servizi necessari, secondo gli standard previsti dal D.M. 1444/68: aree a verde e parcheggi, attrezzature scolastiche e di interesse comune.

L'area in argomento, è quella di margine posta a Sud- Ovest del centro urbano a valle del complesso esistente di edilizia economica e popolare e di Viale Europa, è estesa circa 73.111 mq..

La strategia del piano è quella di procedere a un riordino urbanistico ed edilizio delle aree che sono state oggetto di edificazione in assenza di strumenti urbanistici aggiornati, nella fattispecie, la "zona B4" era stata compresa all'interno dei P.P.R.U. (Piani Particolareggiati di Riqualificazione Urbanistica) individuata come agglomerato n° 3, oggetto di restituzione per rielaborazione totale, in quanto il C.R.U. ritenne non meritevole di approvazione l'agglomerato n° 3.

Pertanto la Zona B4, costruita abusivamente ed in assenza di urbanizzazioni primarie e di servizi è stata

inserita all'interno delle Prescrizioni Esecutive, con finalità di recupero urbanistico - edilizio.
Il progettista ha predisposto la tabella "A" nella quale sono distribuite le superficie nell'ambito del Piano:

Superficie complessiva	7.31	Ha
Superfici fondiarie con destinazione d'uso residenziale edificate	19.630,10	mq.
Superficie di nuova edificazione	5.864,00	mq.
Totale superficie fondiaria	25.494,15 mq.	
Nuovi abitanti	240	ab.
Abitanti complessivi	900	ab
Con uno standars di poco superiore ai	120	mc./ab.

Dimensionamento servizi (900 ab. x 18 mq. = 16.200,00 mq.):

	Esistente	Progetto	Totale
Verde pubblico		3.838,90 mq.	3.838,90 mq.
Verde attrezzato per lo sport	977,7 mq.	2.509,66 mq.	3.487,36 mq.
Parcheggi		3.421,20 mq.	3.421,20 mq.
Interesse collettivo	1.954,12 mq.	765,10 mq.	2.719,22 mq.
Istruzione		3.985,21 mq.	3.985,21 mq.
Totale	2.931,82 mq.	14.520,07 mq.	17.451,89 mq.

Area commerciale:

Superficie destinata a centro commerciale e direzionale	3.126,38 mq.
Superficie lorda di pavimento	1.648,36 mq.
Standard di servizi 80 % della SLP	1.318,69 mq.
Superficie di progetto	1.397,09> 1.318,69

Pur condividendo a livello urbanistico le scelte del Piano tese al riordino complessivo dell'agglomerato, non si ritiene ammissibile disciplinare urbanisticamente e classificare come Z.T.O. "B", ambiti territoriali interessati da edificazione abusiva di cui non si conosce né l'avvenuta sanatoria, né la concreta suscettibilità alla sanatoria medesima.
Difatti il Piano non contiene oggettivi elementi di valutazione finalizzati a dimostrare la legittimità delle costruzioni realizzate, condizione questa necessaria per invocare la classificazione di Z.T.O. "B", alla luce dei requisiti prescritti dall'art. 2 del Decreto Interministeriale n°1444 del 1968.
In relazione a quanto rilevato, stante la vigente legislazione, non si condivide, pertanto, di attribuire la classificazione di Z.T.O. "B", ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, non essendo stato documentato lo "status giuridico" che ne poteva giustificare l'ammissione di tali categorie di zona all'interno del cosiddetto stato di fatto urbanistico del Piano.
Per quanto sopra, la previsione urbanistica della "Zona B4" è stralciata, e il Comune è onerato di effettuare una verifica dello stato giuridico - amministrativo degli edifici ricadenti in tale ambito.
Nelle more sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti regolarmente assentiti e nelle aree libere o che si rendono libere si potrà operare con i parametri di zona agricola.
In sede di controdeduzioni, il comune potrà produrre idonea documentazione tendente a dimostrare la legittimità degli edifici esistenti e citando i provvedimenti amministrativi intrapresi e/o definiti. In mancanza di tale riscontro permarrà la prescrizione di cui sopra.

P.P.E. - Parco Fluviale

Il piano particolareggiato in questione riguarda una porzione limitata della zona di piano individuata con il simbolo "PF" - Parco Fluviale.
L'area individuata "Parco Fluviale" si estende lungo l'alveo del Fiume Mulinazzo e del Vallone Buffa e comprende il territorio limitrofo, la sua finalità è quella di salvaguardare e valorizzare il patrimonio naturale esistente.
La prescrizione esecutiva si riferisce all'area di margine posta ad ovest del centro abitato, adiacente alla strada scorrimento veloce Palermo – Agrigento, essa fa da filtro tra il centro urbano di Villafrati e l'insediamento delle attività produttive (PIP).
All'interno delle prescrizioni esecutive ricadono:
a) aree edificabili per attività turistico ricettive:
- pensioni ed alberghi e strutture ricettive in genere;
- ristoranti, bar e luoghi di ristoro;
- impianti tecnologici;

b) Aree per la viabilità di previsione del PRG
c) Aree per la viabilità integrativa delle P.E.
d) Parcheggi
e) Aree di verde pubblico
f) Aree per impianti sportivi e per il tempo libero coerenti con la destinazione a Parco.

Il Piano non ha un progetto di lottizzazione, ma stabilisce i parametri urbanistici per poter realizzare gli interventi ammissibili, la viabilità carrabile e pedonale, ed i servizi necessari per l'attuazione del Piano.

Superficie normata	62.700,00 mq.
A) <u>Area impegnata per intervento pubblico</u>:	
Area parcheggio	3.281,24 mq.
Viabilità a servizio Parco	6.276,44 mq.
B) <u>Area destinata all'intervento privato</u>:	

servizi d'interesse pubblico 7.497,43 mq.
aree destinate alle strutture turistiche 45.645,00 mq.
Parametri di riferimento per le trasformazioni edilizie:
I.F.T. 0,15 mc./mq.
Volume max 9.400,00 mc.
Corpi accessori i.f. 0,03 mq./mq.
Servizi di interesse pubblico 0,10 mq./mq. (6.270,00 mq.)
Superficie a parcheggio 1/10 della cubatura ammissibile
Nella tav. "PF.A5" sono riportate le tipologie riferite agli insediamenti turistico – ricettivo, che hanno valore prescrittivi.
Parametri urbanistici per l'attività ricettiva (artt. 15 e 16 delle norme di attuazione delle P.E.):
Superficie lotti > 5.000 mq.
Volume max 1.200 mc.
Altezza max 4,50 ml.
Corpi accessori i.f. 0,03 mq./mq.
Area a verde 50 % del lotto
Area a parcheggio per ciascun lotto >1/10 della cubatura ammissibile (mq.120,00)
Impianti sportivi i.t. 0,10 mq./mq.
Distanza degli edifici dal filo stradale > 15 ml.
Distanza tra edifici > 20 ml.
La prescrizione esecutiva, sopra definita si ritiene condivisibile, fermo restando la prescrizione apposta, nei riguardi dei valloni e dei corsi d'acqua in genere, dall' Ufficio del Genio Civile con parere del 31/12/2003.
P.P.E. - Insediamenti Produttivi
Il progetto prevede la realizzazione di un'area per impianti produttivi, posta a nord- ovest del centro abitato, adiacente alla Strada Provinciale n° 77, che consente un adeguato e funzionale accesso all'area.
La superficie totale risulta circa mq. 63.913,00, all'interno delle prescrizioni esecutive ricadono:
a. aree edificabili per impianti produttivi comprendenti:
   - depositi, e magazzini per il commercio e attività polifunzionale
   - edifici per le attività produttive
   - impianti tecnologici
b. Aree per la viabilità di previsione del PRG
c. Aree per la viabilità integrativa delle P.E.
d. Parcheggi
e. Aree di verde
f. Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale.

lotti n° 16
Area interessata dagli insediamenti di tipo industriale mq. 34.743,50
Area destinata a centro direzionale ed uffici mq. 1.720,79
Area impiegata a verde pubblico mq. 11.957,46
Aree destinate a parcheggio mq. 5.675,74
Area occupata dalla viabilità di servizio al PIP mq. 9.815,51
Lo standard minimo previsto per i servizi è il 10% della superficie interessata cioè pari a 6.391,30, la superficie di progetto per i servizi è mq. 17.633,20 pari al 27,5 % dell'intera superficie destinata al PIP.
La prescrizione si condivide, in quanto già la suddetta area è stata oggetto di variante approvata con D. Dir. n.484 del 06/05/2004, per la localizzazione di un P.I.P., tuttora vigente.
REGOLAMENTO EDILIZIO
Il Regolamento Edilizio, adottato contestualmente al P.R.G., si compone di n. 105 articoli che disciplinano l'applicazione della normativa edilizia nel territorio comunale.
In linea generale, può ritenersi condivisibile, tuttavia nel rispetto di quanto dettato dalla L.R. 23/98 la dicitura "il Sindaco" deve essere sostituito con "Capo Settore Responsabile".
L'art. 11 "Commissione Edilizia - Composizione", dovrà essere integrato, nel caso di rilascio di concessioni riguardanti edilizia residenziale pubblica, con un perito industriale, nonché con componenti delegati da ciascun ente o ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti, come previsto dall'art. 10 della L.R. 25/97.
Per quanto concerne la durata in carica dei componenti nominati dal Sindaco, deve prevedersi come rinnovo esteso a tutta la C.E.C., anni 5, come peraltro previsto dall'art. 7 della L.R. 71/78.
Inoltre in merito sempre alla composizione della C.E.C., si richiama il principio puntualizzato dal Consiglio di Stato con proprio parere n°492/03 e n°2447/03, il cui contenuto condiviso da questo Assessorato, sancisce il principio generale che evidenzia le distinzioni tra le funzioni di indirizzo politico amministrativo, proprie degli organi politici e di governo e di quelle di gestione tecnica amministrativa proprie dei dirigenti. Pertanto, in relazione a detto principio, condiviso da questo Assessorato, dovrà essere modificato l'art. 11 del R.E., provvedendo alla sostituzione delle figure politiche con quelle tecniche.
OSSERVAZIONI
A seguito delle pubblicazioni effettuate, per venti giorni consecutivi decorrenti dal 13/08/2004 ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78, sono state prodotte n. 24 osservazioni e/o opposizioni di cui una fuori termine.
Il Piano è stato adottato con deliberazione del Commissario ad Acta n°36 del 03/08/2004, e pertanto di seguito alla presentazione delle osservazioni l'iter amministrativo, prima della trasmissione degli atti ed elaborati a

questo Amministrazione, si è di fatto concluso con la relazione del progettista, arch. F. Miceli, sulle osservazioni e opposizioni pervenute, un apposito elaborato denominato "*Parere del Progettista alle osservazioni al PRG di Villafrati adottato con deliberazione del Commissario ad Acta n° 36 del 03.08.2004*" e visualizzate in un unico elaborato tav. P.02 ter di Piano.
Le osservazioni ed opposizioni vengono decise in conformità alle precedenti considerazioni e prescrizioni, meglio specificate nella tabella di seguito riportata.

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI AVVERSO IL PRG

N.	Ditta	Oggetto Osservazione / Opposizione	Destinazione PRG	Parere Progettista	Parere dell'Ufficio
1	Patricola Rosaria	Richiesta di sopraelevazione sul piano terra , per uniformare l'edificio a quello accanto	P.P.E. z.t.o B4	Accolta previa verifica di indagine geologica	Non esaminabile, in quanto la P.P.E zto B4 è stata stralciata
2	Valenti Giuseppe	Inserire l'immobile e l'area di pertinenza in zona edificabile di completamento	PF (parcofluviale) e fascia di rispetto stradale	Accolta con destinazione z.t.o. B2	Non accolta . Il fabbricato esistente destinato a civile abitazione con la relativa area di pertinenza , conserva l'attuale destinazione d'uso previa verifica da parte dell'Ufficio Tecnico della regolarità amministrativa dell'immobile in argomento.
3	Sannasardo Angelo	Ampliamento del lotto edificabile (n°18/1)	P.P.E. z.t.o B4	accolta	Non esaminabile, in quanto la P.P.E zto B4 è stata stralciata
4	Guarino Maria ed altri	Disamina circa i criteri di individuazione dei servizi nel rispetto degli standards	CS - Attrezzature urbane di interesse collettivo (cultura e spettacolo)	Non accolta	Non accolta, conformemente alle motivazione espresse dal Progettista
5	Vella Antonino	Opposizione avverso al Piano	P.P.E. Parco Fluviale	Non accolta, in quanto contrasta con le scelte del Piano, la "zona D" richiesta sarebbe incompatibile con il "Parco Fluviale ", il Piano ha individuato un'apposita area per tale attività.	L'osservazione e da ritenersi non accolta, mentre il fabbricato esistente con relativa area di pertinenza, può conservare l'attuale destinazione d'uso., previo verifica degli atti amministrativi, in considerazione che l'opponente ha presentato nel 1995, richiesta di concessione in sanatoria
6	Guttilla Giusto ed altri	Si richiede che il lotto venga inglobato come zona residenziale edificabile	PPE Zona B4 Edificio di culto e parcheggio	Non accolta, in contrasto con la strategia del Piano	Non esaminabile, in quanto la P.P.E z.t.o. B4 è stata stralciata
7	*Bruni Rosalba*	Ampliamento del proprio edificio *nell'ambito della* residua parte del lotto	PPE Zona B4 area a Parcheggio	*Accolta*	Non esaminabile, in quanto la P.P.E z.t.o. B4 è stata *stralciata.*
8	Conti Anna Maria, Giuseppe e Salvatore	Da edilizia sparsa a zona "B"	Edilizia sparsa	Accolta, in quanto l'immobile è diretta prosecuzione della "B3"	Accolta, conformemente alle motivazione espresse dal Progettista
9	Deguardi Giovanni e Rosario Giuseppe	Da strada e parcheggio a zona residenziale edificabile	PPE Zona B4 Strada e parcheggio	Accolta	Non esaminabile, in quanto la P.P.E z.t.o. B4 è stata stralciata

10	Costanza Giovanni	Da E2 a B	E2	Non accolta, tuttavia si riconosce la parte già edificata che potrà assumere la classificazione della zona B2	Accolta . Il fabbricato esistente destinato a civile abitazione con la relativa area di pertinenza , conserva l'attuale destinazione d'uso previa verifica da parte dell'Ufficio Tecnico della regolarità amministrativa dell'immobile in argomento.
11	Comune di Villafrati Uffic.Tecnico	L'osservazione è suddivisa in 9 punti			Verrà esaminata successivamente.
12	Salverini Fortunata ed altri	Prevedere all'interno della zona "F3" la possibilità di realizzare un teatro all'aperto e le strutture dei servizi attinenti al teatro	F3 Parco urbano	Accolta, in quanto all'interno del Parco urbano sono ammissibili interventi dedicati alla fruizione dello stesso.	Accolta, conformemente alle motivazione espresse dal Progettista
13	Guarino Maria ed altri	Da PF a zona C3 e riduzione della fascia di rispetto della SS da 40 ml. a 30 ml.	PF (parco Fluviale) e fascia di rispetto stradale	Accolta, in quanto è diretta prosecuzione della zona C3	Accolta, conformemente alle motivazione espresse dal Progettista, mentre relativamente alla riduzione della fascia di rispetto si ritiene accoglibile previa verifica da parte dell'U. Tecnico del declassamento della S.S. n°121 e della relativa fascia di rispetto
14	Giannobile Salvatore	Proprietario di una Pagliera richiede l'Inserimento del lotto in zona B	Area di interesse storico monumentale	Non accolta, l'immobile in questione è parte integrante del complesso edilizio del "baglio", e pertanto deve essere compreso all'interno del recupero dell'organismo edilizio con funzioni coerenti con il contesto.	Non accolta, conformemente alle motivazione espresse dal Progettista
15	Giardina Carmelina Rita ed altri	Richiesta di inserire il lotto in zona commerciale o residenziale	F 3 (Parco urbano)	Non accolta, contrasta con le scelte del Piano	Non accolta, conformemente alle motivazione espresse dal Progettista
16	Aneseto Mario Cottonello Onofrio	Richiesta di inserire il lotto in zona residenziale edificabile	F 3 (Parco urbano)	Non accolta, contrasta con le scelte del Piano	Non accolta, conformemente alle motivazione espresse dal Progettista
17	Di Modica Claudia Landolina Filomena	Richiesta di sopraelevazione nell'attuale abitazione	PPE Zona B4	Accolta	Non esaminabile, in quanto la P.P.E z.t.o. B4 è stata stralciata
18	Ignoti Nunzio ed altri	Richiesta di aver inserito l'intero lotto, e non parzialmente, in zona residenziale B edificabile	PPE Zona B4 - Parcheggio e strada	Non accolta, contrasta con la strategia del Piano e con l'interesse generale.	Non esaminabile, in quanto la P.P.E z.t.o. B4 è stata stralciata
19	Generico Valerio Franco e Giuseppe	Richiesta di aver inserito il lotto di terreno in zona residenziale B edificabile	PPE Zona B4	Accolta	Non esaminabile, in quanto la P.P.E z.t.o. B4 è stata stralciata

20	Ignoti Anna	Richiesta di aver inserito lotto di terreno in zona residenziale B edificabile	PPE Zona B4	Accolta	Non esaminabile, in quanto la P.P.E z.t.o. B4 è stata stralciata
21	Torretta Salvatore Mauro Antonia	Richiesta di mantenimento del giardino di particolare pregio	PPE Zona B4 – strada	Parzialmente accolta	Non esaminabile, in quanto la P.P.E z.t.o. B4 è stata stralciata
22	La Barbera Vincenzo	E' stato rappresentato graficamente una porzione di lotto di terreno come fabbricato esistente si chiede la rettifica di questo errore grafico e l'inserimento dell'intero lotto a zona residenziale B	PPE Zona B4	Accolta, trattasi di errore grafico	Non esaminabile, in quanto la P.P.E z.t.o. B4 è stata stralciata
23	Guarino Maria ed altri	precisano che l'osservazione n° 13 debba intendersi indirizzata al Commissario ad Acta		Vedi osserv. n° 13	Vedi osserv. n° 13

Osservazione n° 11 - Comune di Villafrati Ufficio Tecnico
L' Osservazione è suddivisa in 9 punti:

1) prevedere il collegamento tra la via G. Puccini e la via Toscanini, ritenuta necessaria e migliorativa;
2) modificare la classificazione, delle tav. AU.03 e P.03, di "vincolo di interesse storico", in quanto il fabbricato adibito attualmente a scuola media è sorto a seguito della demolizione del vecchio "Collegio di Maria";
3) ampliamento della via L. Capuana, angolo via S. Pellico, al fine di migliorare gli spazi di manovra degli automezzi pesanti;
4) Ampliamento della carreggiata stradale della "Vicinale Pizzo Avvoltoio", nel tratto compreso tra la "Vicinale 83" e la via dietro il Calvario con la conseguente modifica dell'innesto con la via Autonomia Siciliana.
5) Prevedere un'area da destinare alla distruzione dei capi morti e/o l'abbattimento e distruzione dei capi di bestiame
6) Modificare la viabilità prevista a confine con l'asilo nido ricadente su aree private, in quanto nello stesso confine esiste già una area pubblica idonea per la realizzazione di detta viabilità;
7) Ampliare l'area ad attrezzature urbane di interesse collettivo con destinazione Caserma dei Carabinieri
8) Rivalutare la scelta progettuale dell'area destinata a parcheggio prevista all'interno della zona per "attrezzature per l'istruzione – centro polifunzionale "

Parere Progettista
Il punto 2 è stato recepito in sede di adozione del Piano da parte del Commissario ad Acta
Per il punto 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, esprime parere favorevole.
Tuttavia il punto 5 si rimanda ad uno studio specifico ed alla redazione di una variante urbanistica.
Il punto 6 si rimanda all'osservazione n° 9
Parere dell'Ufficio
Il punto 2 è stato recepito in sede di adozione del Piano.
I punti 1, 3, 4, 6, dell'osservazione, in linea di principio potrebbero essere accolti in quanto ritenuti necessari e migliorativi per la viabilità, tuttavia l'Amministrazione comunale dovrà predisporre opportuna variante urbanistica, previo studio specifico.
Il punto 5, 7, 9 accolta conformemente al parere del progettista
Il punto 8, non esaminabile, in quanto la P.P.E z.t.o. B4 è stata stralciata

Osservazioni fuori termine

N.	Ditta	Oggetto Osservazione / Opposizione	Destinazione PRG	Parere Progettista	Parere dell'Ufficio
24	Diliberto	Richiesta di aver	Area di interesse	Accolta,	Accolta,

	Michele	riconosciuto il fabbricato esistente	storico monumentale	trattasi di errore grafico	conformemente alle motivazione espresse dal Progettista

Per quanto sopra esposto,

questa U.O.3.2 del Servizio 3 ritiene condivisibile il Piano Regolatore Generale del Comune di Villafrati, con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, con le prescrizioni e considerazioni sopra riportate, fatto salvo il parere che sarà reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 161 del 01/07/2009, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

- SENTITO il rappresentante del Comune di Villafrati;
- SENTITA la Commissione relatrice che ha illustrato il piano e la proposta di parere favorevole dell'Ufficio;
- VALUTATA l'impostazione complessiva del P.R.G. in esame, gli aspetti contenuti nella proposta dell'Ufficio, quelli rappresentati dall'Amministrazione Comunale in sede di audizione, il Consiglio ritiene di condividere la proposta dell'Ufficio n. 16/08, che è parte integrante del presente voto, con l'introduzione delle prescrizioni che di seguito si riportano:
- Per quanto concerne gli aspetti naturalistici occorre riportare nelle cartografie di piano le cave esistenti nel territorio comunale in località "Stallone". Ai sensi delle norme vigenti in materia di tutela dei beni paesaggistici ambientali e culturali, l'apertura di nuove cave e l'esercizio delle attività estrattive, nonché i rinnovi delle autorizzazioni per la prosecuzione delle attività estrattive già in esercizio, sono subordinati alla preliminare valutazione della Soprintendenza per i BB.CC.AA., che dovrà verificarne la compatibilità con gli interessi paesistici, ambientali e culturali presenti sul territorio.

Qualora il sito sede dell'attività estrattiva non sia sottoposto a vincoli discendenti dall'applicazione delle norme in materia di tutela paesaggistica e ambientale, il suo esercizio è subordinato al parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 127/80 e ss.mm.ii.;

- Gli interventi nelle aree di interesse archeologico di "*Pizzo Chiarastella*", "*Grotta del Porcospino*", e "*bagni di Cefalà Diana*", sono soggetti al preventivo parere della Soprintendenza per i BB.CC.AA.;
- Relativamente al parere n. 16/2008 espresso dall'Ufficio sulla valutazione di incidenza ambientale, il CRU, condividendo le preoccupazioni espresse dall'Ufficio, auspica, al fine di evitare possibili profili di illegittimità degli atti approvativi, che possa realizzarsi in futuro un maggior coordinamento tra l'attività valutativa di competenza del Dipartimento del Territorio e l'analoga attività di competenza del Dipartimento dell'Urbanistica; nel merito delle prescrizioni contenute nello stesso parere, ritiene, in difformità dal parere dell'Ufficio, di condividere la classificazione come zona E2 sia delle aree comprese all'interno del SIC che delle aree ad esso limitrofe, in quanto tali aree, alle quali fa riferimento il D.R.S. n. 211/2008, risultano precisamente individuate nell'elaborato n. 3 "Carta della vegetazione e degli habitat". Per quanto concerne la prescrizione relativa al punto 3 lett. c) del Decreto, pur comprendendo le preoccupazioni espresse dall'Ufficio ritiene tuttavia che la prescrizione, in quanto finalizzata ad evitare ulteriori processi di antropizzazione in aree di elevato valore ambientale, possa essere condivisa.

Per quanto concerne infine la prescrizione contenuta nel punto 4 del Decreto il CRU, rilevando che tale prescrizione ha il carattere di una raccomandazione, ritiene nel merito che quanto prescritto venga già garantito dalla stesura delle Norme di Attuazione del PRG così come adottate e pertanto la prescrizione non debba determinare modifiche alla regolamentazione in esame.

- Relativamente alle zone A, si ritiene che, al fine di mantenere e valorizzare gli ambiti interessati dallo sviluppo urbanistico novecentesco dell'agglomerato urbano, la perimetrazione della zona "A", riportata nelle tavole P.02, e A.V.03, vada ampliata inserendo i seguenti isolati urbani: via Procida nn. 4, 5, 6, 18; via Ciminna, nn. 64, 65, 67, 68 e 74; via Nuova e Corsa vecchia nn. 66, 69, 73; via gessai nn. 70, 71, 72, 59, 60; via case nuove via De Gasperi nn. 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 55.

In difformità dal parere dell'Ufficio si ritiene che gli interventi relativi alle zone A debbano essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA. esclusivamente nei casi previsti dalla normativa vigente.

- Relativamente alle zone B4, prendendo atto di quanto dichiarato dalla Amministrazione comunale in sede di audizione, si ritiene non producente la classificazione di verde agricolo proposta dall'Ufficio; pertanto nelle more delle controdeduzioni comunali che potranno dimostrare la sussistenza dei requisiti di legge per la classificazione di zona B, l'area può essere classificata come zona C con gli stessi indici e parametri attualmente proposti.
- Relativamente alle zone E3 si condivide la disciplina proposta a condizione che non venga comunque superato il limite di 0,03 mc/mq, ad eccezione dei casi previsti dalla normativa vigente relativa alle iniziative agrituristiche.

Osservazioni:

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

Per quanto sopra il Consiglio esprime

PARERE

Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale delle Prescrizioni Esecutive e del Regolamento Edilizio del Comune di Villafrati, adottati con la deliberazione del Commissario ad acta n. 36 del 03/08/2004, in adesione alla proposta dell'Ufficio n. 16/08, e salvo quanto considerato nel presente voto.>>;

VISTA la propria nota, prot. n. 59991 del 03/08/2009, 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 Villafrati di adottare le controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al, condiviso, voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 161 del 01/07/2009;

VISTO il foglio prot. n. 9936 del 08/09/2009, pervenuto l'08/09/2009 ed assunto al protocollo generale di questo Assessorato in data 09/09/2009 al n. 67542, con cui il Comune di Villafrati ha trasmesso la delibera n. 48 del 06/09/2009 con la quale il Consiglio Comunale ha formulato le proprie deduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 161 del 01/07/2009;

VISTA la nota prot. n. 50 dell'11/09/2009 con la quale il Servizio 3/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'11/09/2009 , resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito si trascrive:

<<...Omissis...

Con foglio n° 9936 del 08/09/2009, il Capo Area Tecnica del comune di Villafrati ha trasmesso a questo Assessorato la delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 06/09/2009, con la quale sono state adottate le controdeduzioni al Voto CRU n° 161 dell'01/07/2009, ai sensi dell'art. 4 della l.r. 71/78.

Il Consiglio Comunale con il citato atto, formula le controdeduzioni in merito ai tre punti formulati nella proposta di deliberazione dal tecnico incaricato della redazione del PRG, che fa proprie le controdeduzioni del progettista, precisamente il C.C. condivide il contenuto delle prescrizioni indicate del CRU sul citato voto, tranne quelle che interessano:la perimetrazione della Zona A, la zona B4 e la zona CT.

In sintesi si riporta il contenuto della prescrizione del Voto CRU in merito ai tre punti sopra menzionati con le relative controdeduzioni espresse dal Consiglio Comunale.

Zona A

Voto CRU: si ritiene che la perimetrazione della zona A vada ampliata, inserendo alcuni isolati urbani individuati nel medesimo Voto.

Controdeduzioni C.C.: Il C.C. ritiene opportuno di non modificare le originarie previsioni di PRG e pertanto approva la proposta dell'ufficio così come emendata (Emendamento n° 1 – Sostitutivo – Zona "A", Allegato alla Deliberazione):

Pur condividendo la controdeduzione del C.C. relativa alla perimetrazione della Zona "A", si rimanda alle valutazioni del Consiglio Regionale dell'Urbanistica.

Zona B4

Voto CRU: relativamente alla Zona B4 si richiedeva di " *dimostrare la sussistenza dei requisiti di legge per la classificazione di zona B, l'area può essere classificata come zona C...*" e di " *...produrre idonea documentazione tendente a dimostrare la legittimità degli edifici esistenti...*"

Controdeduzioni C.C.:"...*La zona B4 oggetto di prescrizione esecutiva, racchiude un contesto territoriale all'interno del quale ricade un agglomerato edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale... in assenza di regole urbanistiche, per cui l'intenzione progettuale è stata quella di procedere al riordino urbanistico ed edilizio dell'intera zona... .... I parametri urbanistici della zona B4 sono appunto quelli della Zona B sia in termini di superficie coperta (26% della intera superficie) ed il 76% della superficie fondiaria prevista da Piano, sia in termini di densità territoriale esistente. ... l' agglomerato urbano della zona B4 è per gran parte provvisto di opere di urbanizzazione... ... Per cui ne discende le caratteristiche peculiari dell'agglomerato urbano sono quelle di una Zona B secondo quanto stabilito da D.I. 1444/68.*

Infine gli edifici realizzati in assenza di titolo abitativo sono in numero di 73, di questi le concessioni rilasciate sono n° 68, rimangono in via di definizione pratiche di sanatoria per 14 unità immobiliari...."

La controdeduzione del C.C. si ritiene condivisibile, pertanto per la zona in questione si riconferma l'originaria destinazione, cioè "B4" con i parametri urbanistici previsti nel piano.

Zona CT

Voto CRU: *"...La suddetta zona non discende dallo strumento urbanistico precedente non è peraltro supportata da uno studio accurato che possa giustificare la vasta superficie destinata a residenza con caratteristiche stagionali.*

...la suddetta zona CT viene disattesa....e le aree vengono classificate... "E2"..."

Controdeduzioni C.C.: ...*la volontà del Comune era quella di dotarsi di zone ove insediare piccole e medie strutture turistico – ricettive. Per tale motivo, si propone al C.R.U. di abbassare gli indici di densità territoriali da 0,20 mc/mq. a 0,10 mc./mq."...*

La controdeduzione del C.C. si ritiene condivisibile, così come proposta dall'Ufficio.

L'allegato emendamento alla proposta dell'Ufficio, relativa alla zona "CT" denominato "Emendamento 2 zona CT" approvato dal C.C. non viene condiviso da questo Ufficio.

Appello al CRU

Il Consiglio Comunale con il citato atto deliberativo approva un documento denominato "Appello al CRU" tendente a chiedere l'esame delle osservazioni presentate dai cittadini limitatamente alla zona "B4", oggetto di stralcio dal CRU, che conseguentemente non si era pronunciato in merito.

Questo Ufficio, in considerazione che ritiene condivisibile la controdeduzione sulla Zona "B4", prende in esame le osservazioni presentate dai cittadini ricadenti all'interno della zona "B4".

N.	Ditta	Oggetto Osservazione / Opposizione	Destinazione PRG	Parere Progettista	Parere dell'Ufficio

1	Patricola Rosaria	Richiesta di sopraelevazione sul piano terra , per uniformare l'edificio a quello accanto	P.P.E. z.t.o B4	Accolta previa verifica di indagine geologica	Accolta in conformità al parere del progettista
3	Sannasardo Angelo	Ampliamento del lotto edificabile (n°18/1)	P.P.E. z.t.o B4	accolta	Accolta in conformità al parere del progettista
6	Guttilla Giusto ed altri	Si richiede che il lotto venga inglobato come zona residenziale edificabile	PPE Zona B4 Edificio di culto e parcheggio	Non accolta, in contrasto con la strategia del Piano	Non accolta in conformità al parere del progettista
7	Bruni Rosalba	Ampliamento del proprio edificio nell'ambito della residua parte del lotto	PPE Zona B4 area a Parcheggio	Accolta	Accolta in conformità al parere del progettista
9	Deguardi Giovanni Rosario Giuseppe	Da strada e parcheggio a zona residenziale edificabile	PPE Zona B4 Strada e parcheggio	Accolta	Accolta in conformità al parere del progettista
11 Punto 8)	Comune di Villafrati Ufficio Tecnico	Rivalutare la scelta dell'area destinata a parcheggio prevista all'interno della zona per "attrezzature per l'istruzione – centro polifunzionale"	PPE Zona B4	Accolta	**Da ritenere accoglibile, previa variante urbanistica che dovrà essere predisposta dall'Amministrazione Comunale**
17	Di Modica Claudia Landolina Filomena	Richiesta di sopraelevazione nell'attuale abitazione	PPE Zona B4	Accolta	Accolta in conformità al parere del progettista
18	Ignoti Nunzio ed altri	Richiesta di aver inserito l'intero lotto, e non parzialmente, in zona residenziale B edificabile	PPE Zona B4 - Parcheggio e strada	Non accolta, contrasta con la strategia del Piano e con l'interesse generale.	Non accolta in conformità al parere del progettista
19	Generico Valerio Franco e Giuseppe	Richiesta di aver inserito il lotto di terreno in zona residenziale B edificabile	PPE Zona B4	Accolta	Accolta in conformità al parere del progettista
20	Ignoti Anna	Richiesta di aver inserito lotto di terreno in zona residenziale B edificabile	PPE Zona B4	Accolta	Accolta in conformità al parere del progettista
21	Torretta Salvatore Mauro Antonia	Richiesta di mantenimento del giardino di particolare pregio	PPE Zona B4 – strada	Parzialmente accolta	L'area oggetto dell'osservazione viene stralciata, in quanto il progettista accoglie parzialmente l'osservazione e rimanda la possibile soluzione in seguito all'attuazione del PP.EE., di conseguenza non dà una immediata ed esaustiva soluzione.
22	La Barbera Vincenzo	E' stato rappresentato graficamente una porzione di lotto di terreno come fabbricato esistente si chiede la rettifica di questo errore grafico e l'inserimento dell'intero lotto a zona residenziale B	PPE Zona B4	Accolta, trattasi di errore grafico	Accolta in conformità al parere del progettista

Il Presidente del Consiglio, con foglio datato il 06 settembre 2009, da atto dell'esistenza di un errore meramente materiale occorso in stampa della tavola P.02Bis (tavola di Piano), difatti la zona erroneamente segnata con retino "B4", va a tutti gli effetti considerata come zona "V1" in conformità col verbale di consistenza.
Questo Ufficio prende atto dell'errore materiale.
Per quanto sopra detto si ritiene che il **Piano Regolatore Generale del Comune di Villafrati,con annesse**

Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio, siano meritevoli di approvazione secondo quanto espresso nel presente parere.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 175 del 23/09/2009, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

- VISTO il voto n. 161 reso da questo Consiglio nella seduta del 01/07/2009 sul P.R.G. in argomento;
- VALUTATE le argomentazioni contenute nella delibera consiliare n. 48 del 06/09/2009 avente per oggetto: "*Approvazione controdeduzioni, ai sensi dell'art. 4. comma 6°, L.R. 71/78, al parere del CRU n. 161 del 01/07/2009 sul P.R.G* ", il Consiglio dopo ampia discussione ritiene di condividere il parere dell'Ufficio n. 8/09 che è parte integrante del presente voto, con l'introduzione della seguente considerazione riguardante la zona "A":

Si condivide la controdeduzione del Consiglio Comunale, a condizione che negli isolati dove era stato prescritto l'ampliamento della zona "A", si applichino per le nuove costruzioni gli indici previsti nelle norme di attuazione per le zone "B1" e "B2" previo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., onde salvaguardare l'impianto planivolumetrico dello sviluppo dei primi decenni del novecento.

Osservazioni:

Alla luce delle controdeduzioni comunali, le osservazioni presentate avverso il piano in esame riguardanti la zona "B4" sono decise in conformità al parere reso sulle medesime dall'Ufficio.

Per quanto sopra il Consiglio esprime

PARERE

Favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale delle Prescrizioni Esecutive e del Regolamento Edilizio del Comune di Villafrati, adottati con la deliberazione del Commissario ad acta n. 36 del 03/08/2004, con l'introduzione delle prescrizioni discendenti dal voto di questo Consiglio n. 161 del 01/07/2009, salvo quanto considerato con il presente voto a seguito delle controdeduzioni comunali formulate con la deliberazione consiliare n. 48 del 06/09/2009.>>;

RILEVATO che, ai sensi dell'art. 59, comma 3° lett. B), della L.R. n. 6/09, il Piano in argomento resta escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ex D.Lgvo n. 152/06 e ss.mm.i.;

RITENUTO di poter condividere i voti del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n.161 dell'01/07/2009 e n. 175 del 23/09/2009, rispettivamente, assunti con riferimento alle proposte della Struttura del DRU n. 16 del 30/10/200 e n. 8 dell'11/09/2009;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

D E C R E T A

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n.161 del 01/07/2009 e n. 175 del 23/09/2009 nonché alle prescrizioni contenute nei pareri degli Organi citati in premessa, è approvato il Piano Regolatore Generale con annessi Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio del Comune di Villafrati, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 36 del 03/08/2004;

ART. 2) Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso lo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nei pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n. 161 del 01/07/2009 e n.175 del 23/09/2009 ;

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. 16 del 30/10/2008 resa dall'U.O. 3.2/DRU;
2. Voto n. 161 del 01/07/2009 del Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
3. Proposta di parere n. 8 dell'11/09/2009 resa dal Servizio 3.2/DRU;
4. Voto n. 175 del 23/09/2009 del Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
5. Delibera del Commissario ad Acta n. 36 del 03/08/2004 di adozione del P.R.G.;
6. Delibera di C.C. n. 48 del 06/09/2009 di controdeduzioni al Voto CRU n. 161 del 01/07/2009;

P.R.G. - Elaborati di Piano allegati alla D. Commissariale n.36/04

Analisi territoriale

7. AT.00 Inquadramento territoriale scala 1:100.000/250.000
8. AT.01 Uso del suolo scala 1:10.000
9. AT.02 Vincoli territoriali scala 1:10.000
10. AT.03 Caratteri Ambientali, paesistici ed architettonici scala 1:10.000 (elaborato non citato tra le tavole allegate alla delibera di adozione n. 36/04)

Analisi Urbana

11. AU.01 Uso del suolo urbano scala 1: 2.000
12. AU.02 Sistema dei servizi e proprietà comunali scala 1: 2.000
13. AU.03 Sviluppo urbano storico ed emergenze architettoniche scala 1: 2.000

Analisi dell'area urbana storica

14. AU.04 Consistenza edilizia – Destinazione d'uso delle U.E. scala 1: 1.000
15. AU.05 Consistenza edilizia – Stato di conservazione delle U.E. scala 1: 500
16. AU.06 Consistenza edilizia – Numero elevazioni scala 1: 500

Progetto del piano

17. P.01 Suddivisione in zone omogenee – Disciplina dell'uso del suolo scala 1:10.000
18. P.01bis Suddivisione in zone omogenee – Disciplina dell'uso del suolo scala 1:10.000 (sostituisce la P01 a seguito del parere del Genio Civile prot. 6991 del 15.04.03)

19. P.01ter Suddivisione in zone omogenee – Disciplina dell'uso del suolo scala 1:10.000 (sostituisce latav. P01 e P.01bis)
20. P.02 Suddivisione in zone omogenee – Disciplina dell'uso dei suoli e degli edifici scala 1:2.000
21. P.02bis Suddivisione in zone omogenee – Disciplina dell'uso dei suoli e degli edifici scala 1:2.000 (sostituisce la tav. P02 a seguito del parere del Genio Civile prot. 6991 del 15.04.03)
22. P.02ter Suddivisione in zone omogenee – Disciplina dell'uso dei suoli e degli edifici scala 1:2.000 (sostituisce la tav. P02 e P.02bis9 scala 1:2.000)
23. P.03 Classificazione tipologica – Interventi ammissibili scala 1: 1.000
24. P.03bis Classificazione tipologica – Interventi ammissibili scala 1: 1.000 (sostituisce la tav. P.03)
25. P.04 Tipologie stradali scala varie
26. P.05 Prescrizioni Esecutive scala 1: 2.000
27. P.05bis Prescrizioni Esecutive scala 1:2.000 (sostituisce la P05 a seguito del parere del Genio Civile prot. 6991 del 15.04.03)
28. R.1 Relazione analitica – Stato di fatto
29. R.2 Relazione Generale - Progetto
30. R.3 Norme tecniche di Attuazione
31. R.4 Regolamento Edilizio
32. R.5 Elenco Elaborati

Prescrizioni Esecutive: Piano Particolareggiato di recupero e riqualificazione Zona "B4"

33. B4.A0 Stato di fatto PRG scala 1: 2.000
34. B4.A1 Analisi stato di fatto – Stato di conservazione degli edifici scala 1: 2.000
35. B4.A2 Analisi dello stato di fatto – Numero elevazioni scala 1: 1.000
36. B4.A3 Stato d'uso delle Unità Edilizie scala 1: 1.000
37. B4.A4 Profili – Stato di fatto scala 1: 500
38. B4.A5 Profili – Stato di fatto scala 1: 500
39. B4.P1 Lottizzazione di Progetto scala 1: 1.000
40. B4.P2 Planimetria Progetto scala 1: 1.000
41. B4.P3 Superfici fondiarie ed aree pubbliche scala 1: 1.000
42. B4.P4 Planivolumetrico scala 1: 1.000
43. B4.P5 Planivolumetrico scala 1: 500
44. B4.P6 Profili Regolatori scala 1: 200
45. B4.P6bis Profili Regolatori (Sostituisce la tav. B4.P6 scala 1:400) scala 1: 200
46. B4.P7 Tipologie edilizie scale varie
47. B4.P8 Impianti tecnologici – Rete fognante A.N. scala 1: 1.000
48. B4.P9 Impianti tecnologici – Rete fognante A.B. scala 1: 1.000
49. B4.P10 Impianti tecnologici – Impianto pubblica illuminazione scala 1: 20/varie
50. B4.P11 Impianti tecnologici – Particolari tecnici scala 1: 20/varie
51. B4.P12 Impianti tecnologici – Particolari tecnici – Gabbionate intervento di sistemazione idraulica scala 1: 20/varie
52. B4.R1 Relazione generale – Calcolo costi di massima
53. B4.R2 Norme Tecniche di Attuazione
54. B4.R3 Relazione Piano Particellare di esproprio (Nell'elaborato manca la dicitura allegato alla delibera n.36/04 di adozione del piano ed il visto dell'Ufficio del G.C.)
55. B4.R4 Elenco Elaborati

Piano Particolareggiato Parco Fluviale

56. PF.A0 Stato di fatto scala 1: 1.000
57. PF.A1 Stralcio PRG scala 1: 1.000
58. PF.A2 Planimetria Progetto scala 1: 1.000
59. PF.A3 Lottizzazione Progetto scala 1: 1.000
60. PF.A4 Viabilità e Servizi scala 1: 1.000
61. PF.A5 Tipologie edilizie unità ricettive scala 1: 200
62. PF.A6 Impianti Reti Fognarie scala 1: 1.000
63. PF.A7 Particolari Impianti scala varie
64. PF.A8 Sezioni stradali Rete elettrica Pubblica illuminazione scala varie
65. PF.R1 Relazione Generale Calcolo costi di massima
66. PF.R2 Norme Tecniche di Attuazione
67. PF.R3 Espropri
68. PF.R4 Elenco elaborati

Prescrizioni esecutive : Piano Particolareggiato zona "Insediamenti produttivi

69. PP.A0 Stato di fatto scala 1: 1.000
70. PP.A1 Planimetria stralcio PRG scala 1: 1.000
71. PP.A2 Profili regolatori scala 1: 500
72. PP.A3 Planimetria di lottizzazione scala 1: 1.000
73. PP.A4 Planimetria di progetto/catastale scala 1: 1.000
74. PP.A5 Planivolumetrico scala 1: 1.000
75. PP.A6 Profili regolatori scala 1: 500
76. PP.A7 Schemi tipologici capannoni scala 1: 200
77. PP.A8 Planimetria impianti tecnologici scala 1: 1.000

78. PP.A9 Particolari impianti tecnologici scala 1: 1.000
79. PP.A10 Planimetria sezione stradale tipo-impianto elettrico-pubblica illuminazione scala 1: 1.000/varie
80. PP.R1 Relazione generale-calcolo costi di massima
81. PP.R2 Norme tecniche di attuazione
82. PP.R3 Espropri
83. PP.R4 Elenco elaborati

Studio Geologico Generale

84. Relazione geologica generale
85. Carta geologica scala 1:10.000
86. Carta geomorfologica scala 1:10.000
87. Carta idrogeologica scala 1:10.000
88. Carta pericolosità geologiche e suscettività scala 1.10.000

Studio Geologico Prescrizioni Esecutive

89. Relazione geologica
90. Indagini geognostiche geotecniche e geofisiche (elaborato non citato tra le tavole allegate alla delibera di adozione n. 36/04)
91. Carta geologica scala 1: 2.000
92. Carta geomorfologia e delle acclività scala 1: 2.000
93. Carta delle pericolosità sismiche locali scala 1: 2.000
94. Carta delle pericolosità geologiche e suscettività d'uso scala 1: 2.000
95. Carta litotecnica scala 1: 2.000
96. Sezioni geologiche

Studio Agricolo Forestale

97. Relazione illustrativa
98. Carta di uso del suolo e della vegetazione dell'intero territorio comunale comprese le aree di espansione scala 1:10.000
99. Carta morfologica dell'intero territorio comunale comprese le aree di espansione scala 1:10.000
100. Carta delle strutture produttive dell'intero territorio comunale comprese le aree di espansione scala 1:10.000
101. Carta delle unità di paesaggio dell'intero territorio comunale comprese le aree di espansione scala 1:10.000
102. Carta dei vincoli e delle aree da proteggere dell'intero territorio comunale comprese le aree di espansione scala 1:10.000
103. Carta delle aree soggette a recupero forestale ed ambientale scala 1:10.000

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

ART.5) Ai sensi dell'art. 13, comma III del D.P.R. 327/01 e successive modifiche, i decreti di espropriazione relativi alle aree destinate dalle Prescrizioni esecutive all'espropriazione 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.

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

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

Palermo, 28 SET. 2009

Il Dirigente del Servizio
(Arch. G. Treppiedi)

Regione Siciliana - Ass.to Reg. degli Affari del Territorio e dell'Ambiente

IL DIRIGENTE GENERALE
(Ing. Maurizio Agnese)