



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 della L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;
- VISTI** i fogli prot. n.1742 del 02 marzo 1999 e prot. n.2199 del 17 marzo 1999 con i quali il Comune di Prizzi ha trasmesso, per l'approvazione di competenza, gli atti e gli elaborati relativi al Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio;
- VISTO** l'ulteriore foglio prot. n. 237 del 12/01/2000, assunto al protocollo di questo Assessorato al n. 4269 del 21/02/2000, con il quale è stata trasmessa la documentazione integrativa richiesta con la nota Assessoriale prot. n. 7961 del 23/06/1999;
- VISTA** la deliberazione Commissariale n.1 del 19 giugno 1997, riscontrata legittima dal CO.RE.CO. - Sez. Centrale nella seduta del 08/07/1977 con decisione n.7921/7543, con la quale il Commissario ad Acta ha adottato il Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio e relative Prescrizioni Esecutive del Comune di Prizzi;
- 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. 1 del 19 giugno 1997;
- VISTA** la certificazione a firma del Sindaco, datata 11 gennaio 2000, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano in argomento nonché attestante che avverso il Piano adottato sono state prodotte n. 75 osservazioni e/o opposizioni;
- VISTE** le 75 osservazioni e/o opposizioni presentate avverso il Piano adottato, indicate in apposito elenco sottoscritto dal Segretario Comunale;
- VISTE** le apposite planimetrie di visualizzazione delle osservazioni e/o opposizioni nonché la relazione redatta dai progettisti in merito alle stesse;
- VISTE** le delibere n. 60 del 11/11/1998 (erroneamente datata 11/11/97) e n.61 del 13/11/1998, riscontrate prive di vizi di legittimità dal CO.RE.CO nella seduta del 03 dicembre 1998 - rispettivamente - con decisione n.n. 8449/8221 e 8450/8222, con le quali il Consiglio Comunale del Comune di Prizzi ha assunto, ai sensi del V° comma dell'art. 3 della L.R. 71/78, le controdeduzioni sulle osservazioni e/o opposizioni presentate dai cittadini avverso lo strumento urbanistico di che trattasi;
- RILEVATO** che in merito alle previsioni del Piano in argomento l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64 del 2 febbraio 1974, ha espresso, con prescrizioni, i pareri prot. n. 37780/94-1459/95 del 24/11/1995 e prot. n. 15233 del 05/02/97;
- VISTA** la nota prot. 240 del 09 maggio 2001, con la quale il Gruppo di Lavoro XXVI/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi al P.R.G. al R.E. ed al P.E., la proposta di parere n.240 del 09 maggio 2001, resa ai sensi dell'art.68 della L.R.10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:
"....Omissis..."

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO -

*Il piano è stato dimensionato prevedendo al 2014 una incremento di popolazione residente pari a 729 unità.
Detta previsione si basa sul presupposto che il centro antico, a seguito di un futuro piano di risanamento, dovrebbe subire un esodo di circa 500 unità, creando ulteriore fabbisogno che*



porterebbe così la previsione a circa 1800 vani, da realizzare nel ventennio di validità dello strumento generale.

Pertanto le aree occorrenti alla copertura della previsione, al netto di quelle già costruite abusivamente, viene soddisfatta con l'attuazione delle previsioni delle ZTO C1, C2, e C3 che, sulla base dei diversi indici di edificabilità, come meglio sotto specificati, consente la realizzazione della cubatura occorrente alla copertura del fabbisogno previsto.

Z.T.O.	SUP.(MQ)	I.f	Cubatura
C1	46400	2,50	116000 mc
C2	23200	1,75	40600 mc
C3 (centro)	20800	1,00	20800 mc

Da detto conteggio vengono però escluse le C3 di Filaga, definite per edilizia stagionale, la cui previsione porterebbe ad un incremento di mc 40000 in più, utilizzando gli stessi indici delle C3 di espansione.

Tale previsione si ritiene immotivata, in presenza di zone C4 con specifica destinazione per edilizia stagionale.

C3 (Filaga)	40000	1	40000 mc
-------------	-------	---	----------

Dalle verifiche effettuate da questo Gruppo che di seguito si riportano, si rileva che il fabbisogno abitativo previsto di 729 unità è da considerare accettabile, anche se di fatto non viene espressamente verificata la disponibilità di edilizia esistente da recuperare, rimandando per quanto riguarda la ZTO A ad un futuro P.P.R..

Popolazione 1991	Indice occupazione	Stanze non occupate	Movimento naturale 91/95 *	Movimento migra- torio 91/95 *
6271	1,60	0,35	-0,20	-2,90

(medio annuo x1000 ab.)

Dai dati di analisi si è rilevato pertanto che, anche in presenza di un non indifferente e costante calo demografico, contro i 729 ab., incremento abitativo previsto nel ventennio, si ha una relazione reale, che porterebbe la popolazione di fatto ad aumentare di 1774 ab., senza considerare gli ulteriori 400 ab. , che scaturiscono dalla saturazione delle zone C3 di Filaga.

Z.T.O.	SUP.(MQ)	I.f	Ab insediabili	Ab di progetto
esodo dalla "A"				500
C1	46400	2,5	1160	
C2	23200	1,75	406	
C3 (centro)	20800	1,00	208	729
			1774	1229
C3 (Filaga)	40000	1,00	400	
Totale			2174	1229

Risultano infine eccessive le previsioni di zone C4, destinate ad edilizia stagionale, non giustificata da nessun studio specifico ne tantomeno da una parcellizzazione della proprietà fondiaria e sulla base della verifica effettuata dallo scrivente gruppo sullo stato di attuazione del precedente strumento urbanistico, la cui incidenza sul territorio appare eccessiva.

Dette zonizzazione prevede l'impegno di circa 257 ettari del territorio, definiti già utilizzate per la villeggiatura, che sulla base dell'indice di edificabilità fondiaria previsto di mc/mq 0,5 consentirebbe un ingiustificato carico edilizio pari a mc 1.285.000 effettivi escluso le urbanizzazioni, non rispondente di fatto a qual si voglia esigenza effettiva. In merito le N.di A. del Piano prevedono tra l'altro l'attuazione a mezzo di P.di L. con estensione non inferiore a mq 8000 e la possibilità di prevedere lotti non superiori a mq 1800.

Dalle verifiche effettuate scaturisce una discrasia tra i dati ottenuti dallo scrivente Gruppo ed i dati riportati in progetto con una differenza dell'ordine di 500 abitanti reali in più rispetto alle previsioni (senza considerare le C3 di Filaga). In generale, alla luce dei dati statistici, si ritiene

accettabile la previsione di un incremento di circa 800 abitanti nel ventennio, mentre non risulta condivisibile la previsione di un esodo di 500 unità dal centro storico, in presenza di una disponibilità di circa il 20% di abitazioni non occupate.

Il piano prevede due ZTO "D" destinata ad attività artigianali e industriali, la prima, limitrofa al centro ed in parte esistente e la seconda nella frazione di Filaga, che appaiono sopra dimensionate, in assenza di una apposita verifica del reale fabbisogno sia attuale che futuro ed in presenza di una previsione dello strumento vigente scarsamente attuata. Detta previsione, seppur non condivisa, in quanto scaturente dalla volontà dell'amministrazione ed in assenza di opposizioni specifiche, viene ritenuta assentibile.

- I SERVIZI ESISTENTI -

la dotazione dei servizi esistenti è stata individuata attraverso un'analisi puntuale che costituisce, unitamente alle nuove previsioni, i capitoli 8° e successivi della relazione generale, alla quale sono allegati apposite schede di ogni edificio. Dall'analisi fatta scaturisce che per la copertura del fabbisogno di attrezzature minime di legge, per i 7000 abitanti residenti ed insediabili nel ventennio, vengono previsti in totale mq/ab 35,29 contro i mq/ab 12,00 minimi di legge. A questi sono da sommare le ulteriori superfici esistenti e previste, per la realizzazione di scuole superiori, strutture sportive e verde a carattere sopra comunale e non, che vengono ad impegnare notevolmente il territorio senza uno studio specifico sui fabbisogni reali e sulla eventuale incidenza della pianificazione sopra comunale (vedi scuole, sport, parchi, etc.).

- IL PIANO E LE PRESCRIZIONI ESECUTIVE -

ZONIZZAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE

LE ZONE RESIDENZIALI

- ZONA A -

Nel progetto di PRG sono state individuate due zone "A" ed "A0", normate dagli artt. 29 e 30 delle N.di A..

Detta previsione risulta però non coincidente con quella censita e riportata nella Schede dell'Inventario Patrimonio Culturale Europeo del Consiglio d'Europa, sopra richiamate, detta previsione esclusione di fatto un'intera area posta ad est del nucleo più antico, ne tantomeno con la previsione del P.di F., strumento vigente, approvato da questo Assessorato con D.A. 357/80.

- ZONE B -

Il Piano, prevede la suddivisione della zona B in sotto zone classificate B1, B2.

Le sottozone "B1", comprendono le parti del territorio totalmente urbanizzate ed edificate. Le stesse ricalcano la zona B del vecchio piano, e parte delle zone C4 e della zona A posta ad est dell'incisione, definita Torrente Fontana, in difformità anche al censimento IPCE sopracitato.

Le sottozone "B2", comprendono le aree del territorio in parte edificate e dotate di infrastrutture ed urbanizzate le stesse non risultano graficamente delimitate sulla tav. di zonizzazione sc.1:2000.

- ZONE C -

Con tale classificazione vengono individuate le aree destinate a nuovi insediamenti abitativi, siano essi di espansione dell'abitato che a carattere stagionale, nonché quelli esistenti che non hanno le caratteristiche di zone B.

In base alle diverse caratteristiche di edificazione, subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata o piani particolareggiati di iniziativa pubblica, sono state distinte zone C1, C2, C3, C4.

Nelle sottozone "C1" e "C2", è consentita l'edificazione di case a schiera o a corte allineate, i piani di lottizzazione o piani particolareggiati dovranno essere estesi a tutto l'isolato contornato da strade e spazi pubblici.

Nelle sottozone "C3", zone di completamento dell'abitato, l'edificazione è subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionati. L'intervento deve avvenire a mezzo di ville immerse nel verde o case a schiera con giardino retrostante.

Nelle sottozone "C4", le parti del territorio destinate ad uso agricolo ma oggetto già di interventi di edilizia stagionale, l'edificazione è consentita attraverso piani di lottizzazione convenzionati estesi la cui superficie minima di intervento sia estesa ad almeno mq 8000 e la cui superficie minima del lotto edificabile sia di mq 1600.

LE ZONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

- ZONE D -

Il piano individua due Z.T.O. "D", una limitrofa all'abitato ed una nella frazione di Filaga, dove dovranno essere localizzate le attività produttive sia industriali che artigianali alle quali possono essere connesse quelle per la commercializzazione dei prodotti lavorati. Gli interventi si attuano a mezzo di P.P. di iniziativa pubblica o a mezzo di P.di L. estesi ad almeno mq 15000.

- ZONE E -

Sono classificate zone E le parti del territorio destinate alla attività agricole con frazionamento della proprietà. In tali zone sono consentiti interventi previsti dall'art.6 della L.R.17/94

- ZONE E1 -

Sono classificate zone E1 le parti del territorio destinate all'agriturismo gli interventi sono limitati all'edilizia esistente, gli ampliamenti dovranno essere sottoposti al parere della soprintendenza.

LE ZONE DELLE ATTREZZATURE

ZONE F -

ZONE F1 -

Le zone F1 comprendono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico di cui agli artt.3 e 4 del D.M. 1444/68. La realizzazione avviene nei limiti delle norme di attuazione della zona all'interno in cui la stessa attrezzatura ricade. In dette zone sono previsti anche interventi di carattere commerciale per i quali però deve essere prevista una superficie a parcheggio nei limiti previsti dall'art.5 comma 1 punto 2° del D.M.1444/68.

ZONE F2 -

Sono le zone per attrezzature turistico ricettive in cui si può intervenire per singole concessioni con un indice di edificazione fondiaria di mc/mq 3,00

ZONE F3 -

Sono le zone destinate a ville, giardini pubblici e giardini di quartiere previste tra le opere di urbanizzazione primaria, nei piani di lottizzazione o nei piani particolareggiati. Sono consentiti interventi estesi all'intera area.

ZONE F4 -

Sono le zone per verde attrezzato per lo sport. In dette zone è possibile realizzare impianti sportivi all'aperto, l'intervento deve essere esteso all'intera area e prevedere per la pratica della attività sportiva l'occupazione di almeno 1/2 della superficie d'intervento.

ZONE F5 -

Sono le zone destinate a parchi all'interno delle stesse si possono realizzare le attrezzature previste per le ZTO F3, possono essere realizzati impianti sportivi all'aperto e teatri per una superficie non superiore al 10% dell'intera, e luoghi di ristoro con densità fondiaria non superiore allo 0,01 mc/mq.

IL SISTEMA DEI VINCOLI

Le norme stabiliscono i limiti di utilizzo delle aree oggetto dei vincoli di carattere territoriale.

DECORO URBANO

Le norme fissano alcuni limiti e prescrizioni relative al decoro delle facciate, dei materiali impegnati e della posa di vetrine ed insegne pubblicitarie in merito a dette norme, per una migliore lettura delle stesse si allega in coda alla presente tabella sintetica delle stesse, elaborata a cura di questo Gruppo.

- LE PRESCRIZIONI ESECUTIVE -

Uniche aree sottoposte a prescrizioni esecutive, secondo le direttive del comune sono quelle ubicate ad est dell'abitato ed impegnano circa 12 Ha, che costituisce il fabbisogno decennale di cui alla L.R. 15/91.

L'intervento previsto, sostanzialmente di ricucitura dell'esistente, si integra con i piani di recupero (ex L.R.37/85) chiamati R1 R2 R3 R4, e si attuerà per comparti identificati negli elaborati PE2 PE3 PE4, nel rispetto delle N.di A. generali, relative alle zone C1 e C2.

Le dimensioni di tali comparti varia da un minimo di mq 1806 ad un massimo di 5064, mentre i lotti, in cui sono suddivisi i comparti variano da un minimo di mq 1021 ad un massimo di mq 2220.

Il progetto prevede l'insediamento in detti comparti di 628 abitanti, nella considerazione di occupare mc 100 per abitante, con un volume complessivo realizzabile di mc 62813.

Detto valore, rapportato alle previsioni ventennali di validità del piano, risultano coprire quasi interamente detto fabbisogno, 729 abitanti, con una evidente incongruenza tra la previsione ventennale del piano e quella decennale delle prescrizioni esecutive.

I servizi relativi a dette aree, viste la tipologia della previsione, rientrano nel conteggio generale del piano.

Con il piano in trattazione, non vengono proposte altre aree per prescrizioni esecutive, venendo meno così a quanto prescritto dall'art.2 della L.R.71/78, senza nessuna giustificazione in merito. in merito alle norme relative, per una migliore lettura delle stesse si allega in coda alla presente tabella sintetica delle stesse elaborata a cura di questo Gruppo.

REGOLAMENTO EDILIZIO -

Dall'esame dell'elaborato Regolamento Edilizio, adottato contestualmente al P.R.G., si sono rilevate delle imprecisioni ed inesattezze e pertanto si ripropongono le modifiche appresso specificate:

In linea generale, nel rispetto di quanto dettato dalla L.R.23/98 ed in coerenza con quanto già

...recepito dal presente regolamento edilizio, alla dicitura "il Sindaco" deve essere sostituito con "il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale" tranne che nel caso della Commissione Edilizia Comunale la cui presidenza resta di competenza del sindaco o di suo delegato.

La Commissione Edilizia Comunale in coerenza con quanto stabilito dalla L.R. in ordine alla durata in carico del Sindaco va così modificato "I componenti elettivi della commissione edilizia durano in carica cinque anni e decadono comunque alla fine e/o alla cessazione del mandato del Sindaco che li ha nominati. Saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo."

La composizione della commissione edilizia deve essere adeguata alla luce di quanto dettato dalle LL.RR. 7/92 e 26/93.

Gli articoli riguardanti il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni devono essere modificati nel rispetto di quanto dettato dall'art.2 della Legge regionale 17/94.

Alla fine dell'articolo inserire: "nella zona "A" di centro storico, in presenza di immobili esistenti e nel caso occorra adibire i piani terreni a laboratori artigiani, attività commerciali luoghi di riunione ad uso pubblico, nel rispetto delle norme di igiene, è ammessa una altezza utile netta di m.3,00".

LE OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI

A seguito delle pubblicazioni effettuate ai sensi dell'art.3 della L.R. 71/78, sono state presentate n.75 osservazioni ed opposizione, sulle quali il progettista ha prodotto le proprie deduzioni riportate sull'elaborato "CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO E DEI CITTADINI" e visualizzate sugli elaborati TAV. P2a, P3b e P3c sc. 1:5000 di zonizzazione.

OSSERVAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

n.75 - in ordine a quanto scaturisce dalla osservazione proposta dal Sindaco, si rimanda alle valutazioni che la Soprintendenza potrà fare in seno al Consiglio Regionale dell'Urbanistica

Z.T.O. A

n.1- si concorda con quanto relazionato dai progettisti e pertanto nell'accogliere la stessa si ridefinisce la perimetrazione del centro storico;

nn.36, 52, 64 - si concorda con quanto relazionato dai progettisti e pertanto le stesse si respingono;

Z.T.O. C4 di edilizia stagionale

nn. 40, 57, 70 - le stesse non vengono trattate in quanto riguardanti ZTO disattese con la presente proposta;

loc. Ferro

nn.3. 8. 14. 16. 26. 33 - le stesse non vengono trattate in quanto riguardanti ZTO disattese con la presente proposta;

Z.T.O. F5 zona Ferro

n.11 - si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico;

Z.T.O. F1 camping

nn.6.17.22.23.25.27.29.34.46.62.71 - si concorda con i ricorrenti in quanto l'area limitrofa al lago di Prizzi, nel rispetto di quanto dettato dall'art.15 della L.R.78/76 comma d) "le costruzioni, tranne quelle direttamente destinate alla regolazione del flusso delle acque, debbono arretrarsi di mt 100 dalla battigia dei laghi misurata nella configurazione di massimo invaso" (non rilevabile dagli elaborati), che deve essere di totale inedificabilità. }

DISCARICHE

nn. 35.66.68 - tenuto conto che la semplice localizzazione, non supportata da adeguati studi specifici di settore, non sia sufficiente al mantenimento di una ZTO di questo tipo, per l'espressione sulle stesse, si rimanda alle possibili valutazioni specifiche del geologo in seno al CRU, nonché ad un dovuto approfondimento che dovrà essere curato dall'Amministrazione.

ZONA RACCUZZO SALICI

nn.2.19.55.60.24.51.38 - si concorda con quanto relazionato dai progettisti

Z.T.O. PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

n.12 zona F1 si concorda con quanto relazionato dai progettisti;

n.18 le stesse non vengono trattate in quanto riguardanti ZTO disattese con la presente proposta.

n.37 si concorda con quanto relazionato dai progettisti.

nn.41.58 si concorda con quanto relazionato dai progettisti e pertanto si accolgono limitatamente a quanto prescritto nell'autorizzazione del Corpo Regionale delle Miniere, a condizione che sia autorizzata, alla scadenza la proroga alla coltivazione della cava (vedi provv. Reg.to n.35/80-51 PA allegato all'osservazione n.58).

PRESCRIZIONI ESECUTIVE E ZONE LIMITROFE

n.7 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere

15/11/2011
b.t.g.c.

privatistico.

n.13 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

n.20 si concorda con quanto relazionato dai progettisti e nei limiti dagli stessi proposti.

n.21 e 69 si concorda con quanto relazionato dai progettisti e nei limiti dagli stessi proposti.

n.28 si concorda con quanto relazionato dai progettisti.

n.30 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

n.31 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

n.32 si concorda con quanto relazionato dai progettisti e pertanto si accoglie.

n.45 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

n.48 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

n.49 si concorda con quanto relazionato dai progettisti.

n.50 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico e come tale accoglibile subordinando la stessa all'avvenuto rilascio della concessione in sanatoria.

n.53 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

n.54 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

n.59 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

n.65 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

n.67 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

FRAZIONE DI FILAGA

n.4 l'osservazione si ritiene accoglibile, ritenendo le controdeduzioni dei progettisti poco motivate, in quanto non si comprende la previsione di una fascia di interruzione di due aree con la stessa destinazione in presenza di interventi da realizzare con piani attuativi che devono prevedere al loro interno zone di verde.

Le stesse dovranno comunque essere attuate nel rispetto delle fasce di inedificabilità della SS che dovranno in ogni caso essere visualizzate sugli elaborati.

n.5 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

n.9 si concorda con quanto relazionato dai progettisti ritenendo la stessa meramente di carattere privatistico.

n.10 si concorda con quanto relazionato dai progettisti.

n.39 si concorda con quanto relazionato dai progettisti.

n.42-43 si ritengono non accoglibili ritenendo le stesse meramente di carattere privatistico e sulla scorta delle motivazioni sopra riportate in ordine alle Z.T.O. C4.

n.44 si concorda con quanto relazionato dai progettisti.

n.61 non viene trattata in quanto riguardante ZTO disattesa con la presente proposta ;

n.63 la stessa può essere accolta limitatamente alla lottizzazione approvata, convenzionata ed in via di definizione per la quale valgono i parametri edificatori dello stesso P. di L..

n.72 si concorda con quanto relazionato dai progettisti.

n.73 si concorda con quanto relazionato dai progettisti.

n.74 si concorda con quanto relazionato dai progettisti.

CONCLUSIONI

1) LA CARTOGRAFIA

In generale le copie degli elaborati risultano scarsamente leggibili e manca una corrispondenza tra le tavole di analisi e quelle di progetto e tra queste ultime e quelle dello studio geologico. Occorre pertanto riportare esattamente nelle tavole di progetto (zonizzazione) alle varie scale di rappresentazione, tutte le fasce di rispetto esistenti (strade, depuratori, etc.), nonché le aree soggette a vincoli.

2) GEOLOGIA

Occorre verificare la compatibilità dello studio con quanto prescritto nel Decreto Assessoriale 4 luglio 2000. Riguardante il Piano straordinario per l'assetto idrogeologico.

3) STUDIO AGRICOLO FORESTALE

Fermo restando la validità dello studio agricolo forestale prodotto a supporto del PRG, occorrerà che il comune provveda alla verifica della compatibilità dello stesso, con quanto dettato dalla L.R. 19/08/1999 n.13 e quanto oggetto del DECRETO PRESIDENZIALE 28 giugno 2000 riguardante i Criteri per l'individuazione delle formazioni rupestri, ripariali e della macchia mediterranea.

Nella eventualità che detta verifica possa incidere sul PRG in trattazione il comune potrà intervenire con apposita variante urbanistica.

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

In merito alla programmazione commerciale si ritiene che le analisi prodotte con il PRG possono ritenersi sufficientemente approfondite, così come la previsione normativa, occorrerà però integrare detto studio, rendendolo attuale, sulla base delle direttive apposite specificate con il D.P.R.S.11/7/2000.

Alla luce comunque della data di adozione del PRG in argomento, si ritiene che sulla scorta di detta programmazione, in quanto obbligatoria, il comune potrà intervenire con apposita variante urbanistica.

3) DIMENSIONAMENTO

per i motivi sopra esposti le previsioni di piano sono parzialmente accoglibili e pertanto occorre ridefinire la zonizzazione nei limiti appresso specificati.

4) ZONIZZAZIONE

- 4.1) - Z.T.O. A -

Il piano regolatore individua puntualmente le realtà storico ambientali emergenti, rimandando però al PPR del centro storico il recupero sia dell'edilizia elencata sia della qualità degli spazi e del tessuto urbano che unitamente agli edifici concorrono a definire i caratteri tipici del centro storico.

Esiste però una discrasia tra la zona A di centro storico, così come individuata nel piano e quella definita dalla scheda I.P.C.E./C.S.U. allegata alla presente. Detta differenza viene però ridefinita e limitata in sede di controdeduzioni, riportando la perimetrazione ai limiti determinati in sede di approvazione del precedente strumento urbanistico tuttora vigente.

Detta ridefinizione, nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 70/76 e dell'art.55 della L.R. 71/78, si ritiene possa essere condivisibile in quanto lo studio di analisi specifico, prodotto a supporto dell'individuazione dell'area, rispecchia le direttive proposte con la circolare assessoriale prot.n.4159 dell'11/07/2000.

Ciò alla luce della specifica pianificazione esecutiva a cui la zona A, così come individuata, dovrà essere sottoposta secondo le finalità di cui all'art.2 della L.R.70/76, al fine di consentire la conservazione e la riqualificazione del patrimonio storico ambientale ed il recupero edilizio del tessuto antico, finalizzata al mantenimento degli abitanti all'interno del centro storico medesimo.

Nelle more della formazione del piano attuativo di cui sopra l'attività edilizia in detta zona dovrà essere consentita per gli interventi classificati nell'art.20 della L.R. 70/78 alle lettere a), b) e c).

Si può allo stesso modo, ritenere condivisibile la previsione della zona A nella frazione di Filaga, legata all'individuazione del nucleo storico della stessa.

4.2) - Z.T.O. B

- B1 e B2 -

Le zone B1 per i motivi sopra detti sono da disattendere, in quanto vengono riclassificate Z.T.O. A.

Le zone B2 sono condivisibili ma devono essere ridefinite sulla base della ripermimetrazione della zona A.

4.3) - Z.T.O. C

- C1 C2 e C3 -

Sono da condividere quelle di espansione del centro abitato di Prizzi, in quanto, ricalcando il vecchio strumento urbanistico, costituiscono ricucitura dell'esistente e naturale espansione dello stesso.

Per quanto riguarda invece le zone C3 di Filaga le stesse si ritengono condivisibili, limitatamente a quella prevista tra la strada comunale FILAGA e la strada di piano posta a valle dell'attuale abitato ed a quella limitata dalla zona A, zona F1 e strada di piano. Dette previsioni si ritengono condivisibili previo la verifica della compatibilità delle stesse con lo studio geologico ed agricolo forestale, i cui vincoli dovranno essere visualizzati così come sopra specificato.

C4 -

Per le motivazioni sopra esposte sono interamente da disattendere e pertanto le stesse vengono declassate a verde agricolo con indice di densità fondiaria 0,03, fatte salve le disposizioni ed i vincoli discendenti da normativa specifica.

4.4) PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Appare per grandi linee condivisibile il tipo di intervento pianificatorio proposto e finalizzato alla

ricucitura ed al riordino di una situazione discendente dal precedente P.di F. e dalle previsioni dei Piani Particolareggiati ex L.37/85.

4.5) - Z.T.O. F - ATTREZZATURE -

Le aree per attrezzature, risultano sufficientemente distribuite in funzione dell'esistente e dell'espansione dell'abitato, risultano però sopra dimensionate rispetto ai limiti minimi di legge, con un impegno di aree difficilmente occupabili nell'arco della validità del piano. Non esiste tra l'altro nessun riferimento alla effettiva esistenza di una programmazione sopra comunale assistita da finanziamento.

Detto dimensionamento, seppur non condiviso dallo scrivente in quanto non supportato da effettivo fabbisogno, non ha in generale costituito oggetto di opposizione e come tale, risultando la previsione dei minimi di legge assoluta, viene ritenuto accoglibile.

Si ritiene invece da disattendere la previsione del campeggio in prossimità del lago nel rispetto di quanto dettato dall'art.15 della L.R.78/76 che al comma d) prevede che "le costruzioni, tranne quelle direttamente destinate alla regolazione del flusso delle acque, debbono arretrarsi di mt 100 dalla battigia dei laghi misurata nella configurazione di massimo invaso" (non rilevabile dagli elaborati), che deve essere di totale inedificabilità.

In merito alla previsione delle zone F commerciali occorre, nel rispetto del D.M. 1444/68 prevedere l'impegno di un'area pari a mq 80 di parcheggio ogni mq 100 di superficie coperta.

4.6) Z.T.O. D

La previsione della zona D risulta condivisibile ma da ridefinire per quanto riguarda la frazione di Filaga, in accoglimento della opposizione n.4 sopra richiamata e nei limiti specificati da questo Gruppo.

5) NORME DI ATTUAZIONE

Si ritengono accoglibili con le correzioni e prescrizioni sopra espresse

6) REGOLAMENTO EDILIZIO

Si ritengono accoglibili con le correzioni e prescrizioni sopra espresse

In base a quanto sopra rilevato, questo Gruppo è del parere che il P.R.G. del Comune di PRIZZI sia condivisibile con le prescrizioni sopra richiamate ai sensi dell'art.4 della L.R.71/78.

Conseguentemente dovranno essere adeguati il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione.

VISTO il voto n. 453 del 26 luglio 2001 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica, sulla scorta degli atti ed elaborati trasmessi dal Gruppo XXVI/DRU in allegato alla proposta sopracitata, che di seguito parzialmente si trascrive:

"...Omissis..."

Considerato che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere la proposta di parere dell'ufficio, che è parte integrante del presente voto con le seguenti ulteriori prescrizioni:

1) in coerenza con quanto evidenziato nel parere dell'Ufficio, la sottozona "A" deve essere inclusa nell'ambito della Z.T.O. "A", e ciò al fine di assicurare una omogenea attuazione anche a mezzo di piani particolareggiati;

2) A seguito della non condivisione della Z.T.O. "C4" la viabilità di servizio alle suddette sottozone deve essere rivista.

In particolare per quanto riguarda la Frazione di Filaga deve essere disatteso il tratto viario che si sviluppa quasi parallelamente alla strada comunale dalla rotatoria compresa tra la zona "D" posta a Nord, fino al tratto che costeggia la zona "E" sul lato OVEST. Il parcheggio posto a sud del suddetto tratto viario viene anch'esso disatteso.

Per quanto invece riguarda il centro urbano di Prizzi viene disattesa la viabilità di supporto alle Z.T.O. "C", posta a Nord ed ad sud dell'abitato.

I tratti disattesi vengono evidenziati in rosso nelle relative planimetrie.

CONSIDERATO che, ai fini del corretto svolgimento dell'attività urbanistico-edilizia per gli aspetti geologici, fatte salve le misure transitorie di salvaguardia prescritte nel Piano straordinario per l'assetto idrogeologico di cui al D.A.R.T.A. 4.7.2000, occorre inserire le seguenti prescrizioni:

Regolamento edilizio - Sia in relazione alle locali condizioni geologiche che in conformità ai dettami della vigente normativa, occorre inserire nel regolamento edilizio l'obbligatorietà della redazione di apposito studio geologico a supporto della richiesta di concessione edilizia. Infatti, in coerenza con i disposti normativi e secondo quanto ribadito dal Consiglio superiore dei LL.PP. con voto n. 61 del 24.2.83, la richiesta di ogni concessione edilizia deve essere supportata da uno studio geologico che evidenzi al fattibilità dell'intervento sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il

profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4.2.1977. Detto studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione edilizia quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di riporto che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione degli edifici. Sono, dunque, escluse dall'obbligo della relazione geologica solo gli interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o non modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati che non recapitano nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi.

Prescrizioni a regime - L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del DM 11.3.88 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica. Per quanto sopra, l'attivazione delle procedure di progettazione è subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnico, ai sensi del punto H del DM 11.3.88.

Nella redazione di strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, a meno di ulteriori norme integrative successive al presente voto, dovrà predisporre l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare 2222 del 31.1.1995 secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2000 riportati nell'allegato "A" di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.

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

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

L'attuazione delle prescrizioni esecutive sarà, quindi, subordinata all'approvazione degli studi particolareggiati di verifica geotecnica delle relative aree da parte dell'Ufficio del Genio Civile, da richiedersi da parte dell'Amministrazione comunale, ai sensi del punto H del DM 11.3.1988.

Per tutto quanto sopra il Consiglio esprime

PARERE

Che il Piano Regolatore Generale, le prescrizioni esecutive ed il regolamento edilizio del Comune di Prizzi, adottato con la delibera del Commissario ad acta n.1 del 19.06.1997 siano condivisibili in conformità alla proposta di parere dell'ufficio prot. n. 240 del 09.05.2001 salvo quanto considerato nel presente voto.

Fermo restando l'obbligo di adeguamento del piano, in attuazione di quanto previsto dall'art. 5, comma 7° della L.R. n. 28/1999, e del successivo DPRS 11.07.2000 relativo alle "Direttive ed indirizzi di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale", e salvo quanto considerato in proposito nel parere dell'ufficio, il Comune di Prizzi in sede di controdeduzione procederà ad effettuare una ricognizione delle previsioni urbanistiche del piano in oggetto riferite al settore commerciale in verifica del predetto decreto presidenziale.;

VISTA la nota assessoriale prot. n. 52806 del 19 settembre 2001 con la quale è stato chiesto al Comune di Prizzi di adottare, ai sensi del 6° comma dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, le controdeduzioni in merito alle determinazioni contenute nel condiviso voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 453 del 26 luglio 2001;

VISTA la delibera n. 35 del 24 ottobre 2001 con la quale il Consiglio Comunale di Prizzi ha controdedotto al parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto 453 del 26 luglio 2001;

VISTA la nota prot. 036 del 24 gennaio 2002, con la quale il Servizio III°/DRU di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, la proposta di parere di pari protocollo, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R. 10/99, che di seguito parzialmente si riporta:

"...omissis....."

Con foglio prot. 11048 del 26/10/2001 il comune di Prizzi ha trasmesso la delibera C.C. n. 35 del 24/10/2001 con la quale sono state adottate le "Controdeduzioni al Parere CRU n. 453 del 26/07/2001 ai sensi del comma 5 dell'art. 4 della LR 71/78.

Con la delibera citata il Consiglio Comunale fa proprie le Controdeduzioni del progettista, con eccezione dei punti 2, 4 delle stesse, per le quali mancando il quorum per deliberare, il Consiglio era impossibilitato a pronunciarsi.

Per chiarezza si riporta di seguito il testo del Voto CRU e delle controdeduzioni secondo l'ordine del progettista:

Voto C.R.U. La sottozona "A" deve essere inclusa nell'ambito della Z.T.O. "A", e ciò al fine di assicurare una omogenea attuazione anche a mezzo di piani particolareggiati.

Controdeduzione 1): Relativamente a quanto espresso nel suddetto parere circa la suddivisione del centro antico in Zone A e A0, si ritiene che essa possa essere mantenuta, in considerazione delle differenze esistenti sia a livello di organizzazione morfologica che di configurazioni spaziali.

La controdeduzione non si ritiene condivisibile.

Voto C.R.U. - Considerazioni gruppo XXVI/DRU: ...Omissis.....Le sottozone B1, comprendono le parti del territorio totalmente urbanizzate ed edificate. Le stesse ricalcano la zona B del vecchio piano, e parte delle zone C4 e delle zone A posta ad est dell'incisione, definita Torrente Fontana, in difformità anche al censimento IPCE sopracitato.....omissis.....Le zone B1 per i motivi sopra detti sono da disattendere, in quanto vengono riclassificate Z.T.O. A

Controdeduzione 2): In merito alla zona B1, si sottolinea che l'accoglimento dell'Osservazione n. 1 comporta una modifica alla perimetrazione delle Zone A e B1, conformemente ai limiti contenuti nel vigente Piano di Fabbricazione, secondo quanto espresso dal gruppo XXVI del D.R.U. nelle conclusioni della proposta di parere; d'altronde l'analisi della zona in questione sia sotto il profilo morfologico che dal punto di vista architettonico mette in evidenza le profonde differenze esistenti nei confronti del nucleo antico, così come scaturisce anche dall'indagine sulla storia urbana di Prizzi. Si rileva infine che la planimetria contenuta nella scheda IPCE allegata alla medesima proposta, è relativa al centro urbano e non alla città storica e comprende l'espansione nel piano di San Calogero iniziata nel periodo compreso tra i due conflitti mondiali. Si ritiene pertanto che le zone B1 non possano essere disattese, ma che ne possa essere modificata la perimetrazione.

La controdeduzione non si condivide, si ribadisce quanto già detto nel parere. Per quanto riguarda il perimetro del C.S. individuato nella scheda IPCE, si fa presente che la stessa individua in generale il Centro Storico Urbano, nel caso particolare il Centro Storico di Prizzi coincide con l'intero centro abitato, tranne per modesti episodi edilizi recenti lungo la strada di accesso al paese.

Voto C.R.U. A seguito della non condivisione della Z.T.O. "C4" la viabilità di servizio alle suddette sottozone deve essere rivista.

In particolare per quanto riguarda la Frazione di Filaga deve essere disatteso il tratto viario che si sviluppa quasi parallelamente alla strada comunale dalla rotatoria compresa tra la zona "D" posta a Nord, fino al tratto che costeggia la zona "E" sul lato OVEST. Il parcheggio posto a sud del suddetto tratto viario viene anch'esso disatteso.

Per quanto invece riguarda il centro urbano di Prizzi viene disattesa la viabilità di supporto alle Z.T.O. "C", posta a Nord ed ad sud dell'abitato.

I tratti disattesi vengono evidenziati in rosso nelle relative planimetrie.

Controdeduzione 3): Per quanto riguarda la viabilità che, secondo il medesimo voto n. 453, dovrebbe essere disattesa, si evidenzia che:

- la strada a valle del centro abitato (evidenziata in rosso nella planimetria) non soltanto esiste ed è ampiamente utilizzata, ma soprattutto si tratta di viabilità storica essendo la regia trazzera Chiusa - Castronovo;

- a monte dell'abitato non è prevista alcuna nuova strada ma soltanto la sistemazione delle esistenti in maniera congrua alle funzioni da svolgere (se trattasi di viabilità relativa alle zone abitate ovvero al parco), a meno di piccoli tratti collegamento tra le medesime;

- nella Frazione di Filaga, il tratto viario previsto tra la zona D e l'abitato, parallelo alla strada comunale, segue il tracciato della ferrovia oggi dimessa; non si tratta dunque di un intervento tale da sconvolgere, o anche semplicemente modificare, l'assetto attuale del territorio ma dell'utilizzazione delle potenzialità esistenti; si ritiene che il mantenimento di tale previsione, oltre a consentire il raccordo tra la viabilità esistente e la definizione delle zone per attrezzature previste nel PRG, appare utile a garantire le possibilità di utilizzazione pubblica di detto tracciato.

La controdeduzione si ritiene condivisibile, ad eccezione del tratto viario nella frazione di Filaga, previsto tra la zona D e l'abitato, parallelo alla strada comunale, e comunque si rimanda alle

valutazioni del Consiglio Regionale dell'Urbanistica.

Controdeduzione 4): In merito alle Zone C4 previste nel P.R.G. si evidenzia che esse sono relative alle parti del territorio già ampiamente interessate da fenomeni di insediamento a carattere stagionale, così come espresso nella Relazione Generale del Piano, delle quali attualmente il comune si fa carico per quanto riguarda la fornitura di servizi elementari, quali per esempio la fornitura di acqua potabile, essendo sprovviste di opere di urbanizzazione. Occorre inoltre sottolineare come fra i possibili scenari di sviluppo dei centri abitati delle zone interne della Sicilia, sia certamente da annoverare la crescita del comparto turistico, grazie alle risorse paesaggistiche, storiche e culturali che si sono conservate. In particolare deve porsi l'attenzione su fenomeni e iniziative, volte a tale scopo, già in atto nel comune di Prizzi, fra le quali si ricorda, oltre allo storico e tradizionale Ballo dei Diavoli nel periodo pasquale, richiamo di studiosi e turisti; la creazione del Museo Civico, articolato secondo le sezioni archeologica, paleontologica e mineralogica, che ha registrato numerosissime presenze (circa 10.000), e l'imminente apertura del Museo Etnologico, prevista nella primavera prossima; la realizzazione di una campagna di scavo, finanziata con fondi comunali, e di un campo-scuola archeologico, entrambi realizzati in accordo con la Soprintendenza sulla Montagna dei Cavalli; l'istituzione della Riserva Naturale di "Monte Carcaci"; la realizzazione dell'area attrezzata "Sosio", presso la quale si registrano numerosissime presenze di gruppi di Scout; la istituzione di rassegne teatrali estive e la rappresentazione di diversi spettacoli presso il Teatro in zona Madonna; il rinnovato interesse verso le bellezze naturalistiche della Valle del Sosio, della Montagna Indisi e della c.da Tagliarini, consistenti fenomeni di immigrazione "di ritorno" a carattere stagionale, da parte delle numerose comunità di oriundi sparse nel territorio nazionale ed europeo, volti alla riscoperta della propria storia e delle proprie radici; il fenomeno della "stagionalità interna" che comporta, nel periodo primavera-estivo, lo spostamento di parte della popolazione residente, verso abitazioni ubicate nelle contrade limitrofe al centro, così come avviene in numerosi altri centri abitati. Infine deve considerarsi che, per quanto espresso nel voto sopra richiamato, il Comune di Prizzi verrebbe a trovarsi nell'insolita condizione di non avere neanche un solo metro quadrato destinato ad insediamenti a carattere stagionale, cosa che non risulta, a parere degli scriventi, supportata da alcuna motivazione.

La controdeduzione non si ritiene condivisibile

Voto C.R.U. - Considerazioni gruppo XXVI/DRU: Osservazioni dell'Amministrazione comunale N. 75 - in ordine a quanto scaturisce dalla osservazione proposta dal Sindaco, si rimanda alle valutazioni che la Soprintendenza potrà fare in seno al Consiglio Regionale dell'Urbanistica.

Controdeduzione 5): Si evidenzia infine che nel voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica non trova riscontro la richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale, espressa nell'Osservazione n. 75, con la quale si chiede di modificare la destinazione d'uso di un immobile, già acquisito alla proprietà comunale, da residenziale ad "uffici comunali".

La controdeduzione si rimanda alle valutazioni del Consiglio Regionale dell'Urbanistica.

Voto C.R.U.: Fermo restando l'obbligo di adeguamento del piano, in attuazione di quanto previsto dall'art. 5, comma 7° della L.R. n. 28/1999, e del successivo DPRS 11.07.2000 relativo alle "Direttive ed indirizzi di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale", e salvo quanto considerato in proposito nel parere dell'ufficio, il Comune di Prizzi in sede di controdeduzione procederà ad effettuare una ricognizione delle previsioni urbanistiche del piano in oggetto riferite al settore commerciale in verifica del predetto decreto presidenziale.

L'ufficio Tecnico ha trasmesso, in ottemperanza a quanto richiesto con voto CRU, una Relazione "Ricognizione previsioni urbanistiche del P.R.G. riferite al settore commerciale in verifica del D.P.R.S. 11/07/2000" (Alleg. 3) corredata di n.02 elaborati grafici (tavv. 3 e 4, alleg. 4 e 5), pertanto si rimanda alle valutazioni del Consiglio Regionale dell'Urbanistica.

GEOLOGIA

VOTO CRU: CONSIDERATO che, ai fini del corretto svolgimento dell'attività urbanistico-edilizia per gli aspetti geologici, fatte salve le misure transitorie di salvaguardia prescritte nel Piano straordinario per l'assetto idrogeologico di cui al D.A.R.T.A. 4.7.2000, occorre inserire le seguenti prescrizioni:

Regolamento edilizio - Sia in relazione alle locali condizioni geologiche che in conformità ai dettami della vigente normativa, occorre inserire nel regolamento edilizio l'obbligatorietà della redazione di apposito studio geologico a supporto della richiesta di concessione edilizia. Infatti, in coerenza con i disposti normativi e secondo quanto ribadito dal Consiglio superiore dei LL.PP. con voto n. 61 del 24.2.83, la richiesta di ogni concessione edilizia deve essere supportata da uno studio geologico che evidenzi al fattibilità dell'intervento sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre, nelle aree non

servite da pubblica fognatura, lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4.2.1977. Detto studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione edilizia quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di rinterro che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione degli edifici. Sono, dunque, escluse dall'obbligo della relazione geologica solo gli interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o non modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati che non recapitano nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi.

Prescrizioni a regime - L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del DM 11.3.88 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica. Per quanto sopra, l'attivazione delle procedure di progettazione è subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnica, ai sensi del punto H del DM 11.3.88.

Nella redazione di strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, a meno di ulteriori norme integrative successive al presente voto, dovrà predisporre l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare 2222 del 31.1.1995 secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2000 riportati nell'allegato "A" di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.

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

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

L'attuazione delle prescrizioni esecutive sarà, quindi, subordinata all'approvazione degli studi particolareggiati di verifica geotecnica delle relative aree da parte dell'Ufficio del Genio Civile, da richiedersi da parte dell'Amministrazione comunale, ai sensi del punto H del DM 11.3.1988.

Non risulta trasmesso nessuna controdeduzione, né da parte del progettista, né tantomeno dal Consiglio comunale, pertanto si intende condiviso il voto C.R.U.

Per quanto sopra detto si ritiene che il P.R.G., le Prescrizioni esecutive e il Regolamento Edilizio del Comune di Prizzi siano meritevole di approvazione secondo quanto espresso nel presente parere.;

VISTO

il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso, sulla scorta di quanto sottoposto e rappresentato con la sopracitata proposta prot. 036 del 24 gennaio 2002 dal Servizio III°/DRU, con il voto n. 634 del 09 maggio 2002, che di seguito parzialmente si trascrive:

"...Omissis..."

- Considerato che nel corso della discussione sono emersi ulteriori elementi di valutazione che formano oggetto delle seguenti integrazioni:
- Per quanto riguarda la previsione del tratto viario previsto tra la zona "D" e l'abitato nella frazione di Filaga, la controdeduzione comunale evidenzia che detta previsione segue il tracciato ferroviario dismesso. In ordine a tale controdeduzione il Consiglio condivide la possibilità che detto tracciato possa continuare a svolgere una funzione di collegamento, e pertanto condivide la controdeduzione comunale, con la raccomandazione che in sede attuativa il comune possa valutare la possibilità di riutilizzare detto tracciato come pista ciclabile in considerazione della presenza in detto contesto di viabilità veicolare esistente e di previsione;
- Per quanto riguarda la sottozona "C4" destinata ad edilizia a carattere stagionale, non condivisa, le controdeduzioni comunali sottolineano il fatto che nel Comune di Prizzi ricco di tradizioni popolari, si celebrano annualmente manifestazioni etniche in grado di suscitare interesse turistico. Il Comune inoltre intende incentivare la presenza turistica con iniziative

culturali volte a valorizzare le peculiarità naturalistiche ed archeologiche della zona. Pur riconoscendo la validità delle argomentazioni rappresentate va osservato che l'impiego di circa 257 ettari da destinare a tali zone, rappresenta un consumo di territorio oggettivamente eccessivo. D'altra parte le controdeduzioni comunali non hanno prospettato soluzioni tendenti a ridimensionare tali previsioni. D'altra parte le controdeduzioni comunali non hanno prospettato soluzioni tendenti a ridimensionare tali previsioni. Si conferma pertanto quanto espresso in precedenza sia nel parere dell'Ufficio sia nel voto C.R.U. su tale punto;

- L'osservazione proposta dell'Amministrazione Comunale, classificata con il n.75, non citata nel parere C.R.U. per un refuso, viene condivisa parzialmente in conformità a quanto dedotto dai progettisti nella relativa relazione;

Per tutto quanto sopra il Consiglio esprime

P A R E R E

Che possa procedersi all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Prizzi, con annessi Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive, adottato con la deliberazione del Commissario ad acta n.1 del 19/06/1997 con l'introduzione delle prescrizioni discendenti dal voto di questo Consiglio n. 453 del 26/07/2001, salvo quanto considerato con il presente parere a seguito delle controdeduzioni deliberate dal Consiglio Comunale con deliberazione n.35 del 24/10/2001.;

RILEVATO che il Comune di Prizzi, in adempimento a quanto richiesto con voto n. 453 del 26/07/200, ha provveduto ad effettuare una ricognizione delle previsioni urbanistiche del Piano riferite al settore commerciale, in verifica del DPRS del 11/07/2000, elaborando specifiche tavole delle quali il Consiglio comunale ha preso atto con deliberazione n. 35 del 24/10/01;

RITENUTO di potere condividere i pareri del Consiglio Regionale dell'Urbanistica resi con i voti n. 453 del 26/07/2001 e n. 634 del 09/05/2002 sulla scorta delle rispettive proposte del Servizio III/DRU (ex Gruppo 26° sopracitate);

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° 453 del 26 luglio 2001 e n° 634 del 09 maggio 2002 nonché alle condizioni dettate dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo con i pareri sopraindicati, è approvato il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio del Comune di Prizzi, adottato con delibera del Commissario ad acta n° 1 del 19 giugno 1997.

ART.2) Le osservazioni ed opposizioni presentate avverso lo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nei pareri del Consiglio Regionale dell'Urbanistica di cui ai voti n° 453 del 26 luglio 2001 e n° 634 del 09 maggio 2002;

ART.3) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

1. Proposta di parere prot. n.240 del 09 maggio 2001 resa dal Gruppo XXVI/D.R.U.;
2. Voto n. 453 del 26 luglio 2001 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
3. Proposta di parere prot.n.036 del 24 gennaio 2002, resa dal Servizio III°/DRU;
4. Voto n.634 del 09 maggio 2002 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;
5. Delibera Commissario ad Acta n.1 del 19 giugno 1997;
6. Delibera di Consiglio Comunale n.60 del 11/11/1998;
7. Delibera Consiglio Comunale n.61 del 13/11/1998;
8. Delibera Consiglio Comunale n.35 del 24/10/2001;

ELABORATI DI PIANO

9. R1 Relazione Generale;
- 10.R2 Norme Tecniche di attuazione;
- 11.R3 Repertorio fotografico;
- 12.R4 Regolamento Edilizio;
- 13.S1a schema regionale e viabilità principale;
- 14.S1b distretti scolastici, sanitari e agricoli;
- 15.S2a Rilievo aerofotogrammetrico del territorio comunale e sistema delle comunicazioni extraurbane centro urbano di Prizzi e frazione di Filaga;
- 16.S2b Rilievo aerofotogrammetrico del territorio comunale e sistema delle comunicazioni extraurbane Giardo Soprano;
- 17.S2c Rilievo aerofotogrammetrico del territorio comunale e sistema delle comunicazioni extraurbane Molara;
- 18.S3 altimetria del territorio comunale;

- 19.S4 luoghi e manufatti storicamente rilevati nel corleonese e nei centri vicini;
 20.S5a stato di fatto della città di Prizzi;
 21.S5b stato di fatto della Frazione di Filaga;
 22.S6 attrezzature e servizi del centro urbano di Prizzi;
 23.S7 allineamenti commerciali del centro Urbano di Prizzi;
 24.P1a siti e manufatti del centro urbano di Prizzi sottoposti a tutela;
 25.P1b siti e manufatti della frazione di filaga sottoposti a tutela;
 26.P1c siti e manufatti del territorio extraurbano di Prizzi sottoposti a tutela;
 27.P2a vincoli infrastrutture territoriali e zonizzazione - centro urbano di Prizzi e frazione di Filaga;
 28.P2b Vincoli, infrastrutture territoriali e zonizzazione - Giardo Soprano
 29.P2c Vincoli, infrastrutture territoriali e zonizzazione - Molara;
 30.P3a Centro Urbano;
 31.P3b Frazione di filaga;
 32.P4 centro antico di Prizzi - individuazione della zona sottoposta a piano particolareggiato attrezzature e servizi;
 33.P5a planimetria dei manufatti da risanare nella zona del castello;
 34.P5b planimetria dei manufatti da risanare nella zona del castello;
 35.P5c planimetria dei manufatti da risanare nella zona del castello;
 36.P5d planimetria dei manufatti da risanare nella zona del castello;
 37.P5e planimetria dei manufatti da risanare nella zona del castello
 38.P5f planimetria dei manufatti da risanare nella zona del castello

PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 39.PE1 stralcio di PRG
 40.PE2 piano particolareggiato della zona di espansione est su nappa catastale
 41.PE3 piano particolareggiato della zona di espansione est con indicazione dei comparti e dei lotti
 42.PE4 piano particolareggiato della zona di espansione est con indicazione delle sagome e dei giardini
 43.PE5 planivolumetria
 44.PE6 profili regolatori
 45.PE9 abaco delle sedi stradali, delle pavimentazioni, del verde, dell'arredo urbano, dell'illuminazione pubblica e dell'abbattimento delle barriere architettoniche;
 46.PE10a reti di sottosuolo
 47.PE10b reti di sottosuolo
 48.PE11 piano particellare d'esproprio
 49.PE12 elenco delle particelle da espropriare
 50.PE13 relazione sulle prescrizioni esecutive e schede delle tipologie ammesse - preventivo di massima dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e degli espropri

STUDIO GEOLOGICO

- 51.Relazione PRG
 52.All.1a Carta geolitologica e geomorfologica
 53.All.1b Carta geolitologica e geomorfologica
 54.All.1c Carta geolitologica e geomorfologica
 55.All.1d Carta geolitologica e geomorfologica
 56.All.2a carta idrogeologica
 57.All.2b carta idrogeologica
 58.All.2c carta idrogeologica
 59.All.2d carta idrogeologica
 60.All.3a carta generale di classificazione del territorio in classi di suscettività all'utilizzazione;
 61.All.3b carta generale di classificazione del territorio in classi di suscettività all'utilizzazione;
 62.All.3c carta generale di classificazione del territorio in classi di suscettività all'utilizzazione;
 63.All.3d carta generale di classificazione del territorio in classi di suscettività all'utilizzazione;

STUDIO GEOLOGICO TECNICO

- 64.relazione (piano particolareggiato)
 65.All. 4 - studio geofisico (piano particolareggiato)
 66.All. 5 - risultati prove di laboratorio (piano particolareggiato)
 67.nota integrativa

STUDIO AGRICOLO FORESTALE

- 68.carta dell'uso attuale del suolo
 69.carta dell'unità di paesaggio
 70.carta morfologica delle possibili aree d'espansione

- 71. carta della vegetazione e uso del suolo delle possibili aree di espansione
- 72. carta delle infrastrutture a servizio dell'agricoltura delle possibili aree di espansione
- 73. relazione sulle caratteristiche abiotiche del territorio
- 74. relazione sulle caratteristiche biotiche dell'ambiente
- 75. relazione sulle caratteristiche antropiche dell'ambiente
- 76. relazione di commento alla elaborazione cartografiche
- 77. carta dei boschi
- 78. relazione sulle possibili zone di espansione

79. carta dei boschi scala 1:25000 adeguata alla L.R.16/96 adeguata alla L.R.16/96, trasmessa con foglio n.2199 del 17/3/99.

ADEGUAMENTO DEL PRG ALLA L.R. 22/12/99 NR.28 RIFERITE AL SETTORE COMMERCIALE

- 80. Alleg. 3. Ricognizione previsione urbanistiche del PRG riferite al settore commerciale in verifica del DPRS 11/07/2000;
 - 81. Alleg. 4. Tav.3. Individuazione centro abitato e frazioni con individuazioni dei punti vendita;
 - 82. Alleg. 5. Tav.4. Centro urbano - parcheggi - strade commerciali.
- ART.4)** Il Comune di Prizzi dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento e dovrà curare che in breve tempo vengano apportate 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. Con successiva delibera il Consiglio Comunale dovrà prendere atto degli elaborati di Piano come modificati in conseguenza del presente decreto provvedendo alla trasmissione a questo Assessorato del citato atto deliberativo nonché dei relativi elaborati adeguati.
- ART.5)** Le Prescrizioni Esecutive dovranno essere eseguite entro il termine di anni dieci ed entro lo stesso termine dovranno essere eseguite le relative espropriazioni.
- ART.6)** Ai sensi del penultimo comma dell'art. 16 della Legge 17 agosto 1942, n° 1150, entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito, il presente decreto dovrà essere notificato, nelle forme delle citazioni, a ciascun proprietario di immobili vincolati dalle prescrizioni esecutive.
- ART.7)** Lo strumento urbanistico approvato dovrà essere depositato, unitamente a tutti gli elaborati relativi, a libera visione del pubblico nella Segreteria Comunale e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.
- ART.8)** Il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo,

19 LUG. 2002



IL DIRIGENTE GENERALE
(Dr. Antonino Scimemi)

Il Funzionario Direttivo
(Ing. S. Brunone)

Il Dirigente Coordinatore
(Arch. G. Treppiedi)

VISTO: Il Dirigente del Servizio
(Arch. C. Scalia)

NOTA - Il presente provvedimento è consultabile sul sito Internet di questo Assessorato alla pagina www.artasicilia.net
- percorso - Aree tematiche > Banca dati dei provvedimenti emessi in materia urbanistica: