

D. D.G. n. 368

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

**ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
DIPARTIMENTO REGIONALE 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.MM. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968, n. 1444;
- VISTA** la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** l'art.3, comma 4 della legge n.241 del 07 Agosto 1990;
- VISTO** l'art.9 della legge n.40 del 21 Aprile 1995;
- VISTO** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per la pubblica utilità, approvato con li D.P.R. n.327/2001 e modificato dal D.L.vo n. 302/2002, reso applicabile con l'art. 36 della legge regionale n°7 del 2/08/2002 come integrato dall'art.24 della legge regionale n°7 del 19/05/2003;
- VISTO** il D.Lgs. n.152/2006 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** il D.D.G.n.807/DRU del 14.10.2002 di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbuono;
- VISTA** la nota prot.n.9066 del 01/06/2011 assunta al protocollo di questo Assessorato al n. 23065 del 20.11.2014, con la quale il Comune di Castelbuono ha trasmesso per l'esame di competenza di questo Dipartimento, gli atti ed elaborati relativi alla variante normativa e cartografica all'art. 17 delle N.T.A. vigenti, e del Progetto di revisione del Piano Particolareggiato della zona denominata "ex Sirap", riformulato alla luce delle osservazioni del Consiglio Comunale, nella seduta del 28/06/2010, adottata dal Consiglio Comunale con delibera n.18 del 2/03/2011;
- VISTA** la nota prot. n. 14665 del 05/07/2012, con la quale il servizio 2/DRU, a seguito di interlocuzioni con il Comune di cui alla nota prot. n. 60196 del 21/09/2011 e nota di riscontro del Comune prot. n. 5788 del 10/04/2012, ha richiesto dei chiarimenti elencati per punti nella medesima nota, comunicando inoltre che la delibera n.18 del 02/03/2011, non riportava alcun riferimento normativo che ne indicava la procedura di riferimento e in ultimo constatata la carenza formale degli elaborati progettuali pervenuti, gli stessi non venivano presi in considerazione;
- VISTA** la nota prot. n. 4272 del 20/03/15, assunta al protocollo di questo Assessorato al n. 8001 del 1/04/2015, con la quale l'Ente a seguito dell'adozione della "*Ridefinizione della variante urbanistica all'art.17 e all'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione e la zona omogenea D del Piano Regolatore vigente*", avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 9/06/2014, in esecuzione a quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 71/78 ha trasmesso la relativa documentazione ;
- VISTA** la nota prot. n. 11611 del 18/05/2015, con la quale il Servizio 2/DRU, esaminata la documentazione pervenuta con la suddetta nota del Comune ha richiesto ai fini delle

determinazioni di propria competenza, alcuni chiarimenti e integrazioni in merito a detta variante;

VISTA la nota prot. n. 11371 del 10/07/2015, registrata al protocollo di questo Assessorato al n. 16933 del 20/07/2015, con la quale l'Ente, in riscontro alla suddetta nota di questo Dipartimento Urbanistica, ha trasmesso la documentazione richiesta e ha fornito i necessari chiarimenti.

VISTA la delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 9/06/2014, con la quale è stata approvata la proposta di deliberazione presentata dall'Ufficio Urbanistica avente ad oggetto: Ridefinizione dell' "Adozione della Variante Urbanistica all'art.17 e all'art.34 delle Norme tecniche di Attuazione e alla zona omogenea D del Piano Regolatore Vigente" ai sensi dell'art.4 della L.R. 71/78;

VISTO il parere dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo reso ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 con nota prot. n.19118/2010/5157 del 9/02/2011 favorevole con precisazioni e prescrizioni;

VISTO il provvedimento favorevole della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo prot. n.1316/IX del 25/11/2010 a condizione;

VISTO il provvedimento del servizio 1° VAS-VIA del Dipartimento DRA, prot. n. 51064 del 28/11/2013 con il quale la variante in argomento è stata ritenuta non assoggettabile alle procedure di VAS ex del D.L.vo 152/06 e s.m.i., facendo salvi gli obblighi in materia di Valutazione d'impatto Ambientale (ex D. L.vo 152/06 e s.m.i.) e con le prescrizioni in merito ai seguenti temi ambientali: suolo, area, energia, salute umana, rifiuti;

VISTA la delibera del Consiglio Comunale n.12 dell'11/02/2015 di "Deduzioni alle osservazioni, ai sensi del comma 5 dell'art.3 della L.R. 71/78, avverso la "Ridefinizione della variante urbanistica all'art.17 e all'art.34 delle norme tecniche di attuazione e alla zona omogenea D del Piano Regolatore Vigente" da approvare ai sensi dell'art.4 della L.R. 71/78, adottata con delibera del Consiglio Comunale n.24 del 9 Giugno 2014";

VISTE le osservazioni pervenute al Comune prot. n. 9830 del 1/08/2014 a firma del sig. Salvatore Meli e prot. n. 9841 del 1/08/2014 a firma di Associazioni e sigle Sindacali e le controdeduzioni dei progettisti, alla variante di che trattasi, protocollo n. 1410 del 28/01/2015, ai sensi dell'art.3 della l.r. 71/78, allegate alla delibera del Consiglio Comunale n. 12 dell'11/02/2015;

VISTO il parere favorevole n. 8 del 29/10/2015 reso dall'U.O.2.2 del Servizio 2/DRU, ai sensi dell'art.9 della Legge Regionale n.40 del 21 aprile 1995, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<... omissis

RILEVATO che:

Il Comune di Castelbuono è dotato di un P.R.G. approvato con D.D. n. 807/DRU del 14/10/2002, i cui vincoli preordinati all'esproprio risultano decaduti.

L'Ente in riferimento alla citata nota di questo Assessorato prot. n. 14665 del 05/07/2012, ha provveduto a ridefinire la procedura di adozione della variante Urbanistica all'art. 17 e all'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione e alla zona omogenea "D" del Piano Regolatore vigente, con l'adozione di una nuova variante di cui la delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 9/06/2014, da approvare ai sensi dell'art.4 della l.r. n.71/78.

La variante all'art. 17 delle N.T.A. relativa alle zone D " insediamenti produttivi", consiste:

- nell'eliminare l'insediamento di parcheggi per i TIR in dette zone;
- nella modifica della zona D1 che è subordinata alla redazione di un Piano Urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, con i seguenti parametri urbanistici che di seguito si riportano:

<i>Superficie minima lottizzabile:</i>	<i>103.400,00 mq.</i>
<i>Lotto minimo a servizio della singola unità</i>	<i>300,00 mq.</i>
<i>IFT</i>	<i>1,00 mc/mq.</i>
<i>IFF</i>	<i>4,00 mc/mq.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i><50%</i>

<i>Distacco minimo tra gli edifici dello stesso lotto</i>	<i>10,00 ml.</i>
<i>Distacco minimo tra gli edifici appartenenti a lotti contigui</i>	<i>10,00 ml a confine</i>
<i>Distanza dalle strade pubbliche</i>	<i>10,00 ml.</i>
<i>H. max edifici</i>	<i>12,80 ml</i>
<i>- nell' inserire nelle zone D, la zona D2 relativa agli insediamenti produttivi per l'artigianato e i servizi, il commercio e il deposito delle merci, con i relativi parametri urbanistici che di seguito si riportano:</i>	
<i>Superficie minima lottizzabile</i>	<i>2500,00 mq.</i>
<i>Lotto minimo a servizio della singola unità</i>	<i>1000,00 mq.</i>
<i>IFF</i>	<i>3,00 mq.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i><40%</i>
<i>Distacco minimo tra gli edifici dello stesso lotto</i>	<i>10,00 ml.</i>
<i>Distacco minimo tra gli edifici appartenenti a lotti contigui</i>	<i>10,00 ml. a confine</i>
<i>Distanza dalle strade pubbliche</i>	<i>10,00 ml.</i>
<i>H. max edifici</i>	<i>9,50 ml.</i>

La variante all'art. 34 delle N.T.A (fasce di rispetto) consiste nell'integrare al comma 4 dopo la lettera d) le seguenti parole: " Le distanze dal confine stradale, fuori o dentro i centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo sono quelle indicate dall'art. 26 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e D.P.R. 16 Settembre 1996, n. 610 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada)."

La Variante Urbanistica alla zona omogenea D del P.R.G., consiste nel dividere detta zona in zona D1 e zona D2.

La zona D1 ha un'area di HA 10,34, destinata ad interventi produttivi di iniziativa pubblica e la zona D2 ha un'area di HA 7,34 destinata ad interventi produttivi di iniziativa privata.

Il perimetro originario della zona D del P.R.G. con detta variante è stato modificato in più parti ed in particolare così come contenuto nell'elaborato G1 (Relazione Generale) :

- la parte sud ovest è stata ampliata per includere insediamenti artigianali privati già presenti sul territorio ed il serbatoio idrico già realizzato con intervento di iniziativa pubblica.*
- Nella parte ad est è stata stralciata una parte di territorio già interessata da insediamenti di edilizia residenziale privata.*
- Sono state stralciate due piccole aree interne alla zona poiché sulle stesse insistono due fabbricati a carattere residenziale oggetto di condono. Tali aree saranno schermate dalla rimanente superficie destinata alle attività produttive con opportuni elementi filtranti quali alberature d'alto fusto, siepi o parcheggi alberati.*
- Nella parte a nord ovest è stata ampliata per includere insediamenti artigianali privati già presenti sul territorio escludendo però le parti interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale.*
- E' stata inglobata la zona destinata al mercato in quanto l'amministrazione non era più interessata alla realizzazione dello stesso ed i vincoli preordinati all'esproprio erano decaduti.*

In entrambe le zone di progetto l'edificazione è consentita previa redazione di un piano urbanistico esecutivo. Nella zona D1 nella redazione del piano urbanistico esecutivo si tiene conto degli edifici esistenti sull'area provenienti dalla parziale realizzazione del piano "ex Sirap", e dell'impianto stradale, tecnologico ed impiantistico esistente.

La superficie complessiva delle zone D1 e D2 è di HA 17.68 , che diviso il numero delle imprese potenzialmente interessate all'insediamento in zona artigianale si ottiene una superficie media di mq.783 , cui vanno dedotte le parti del territorio orograficamente

impraticabili e quelle interessate da vincoli idrogeologici o di altra natura, spazi per le strade, parcheggi, il verde le aree da cedere e gli spazi di pertinenza dei fabbricati.

Per le nuove costruzioni è prevista una distanza minima dal filo stradale di ml.10.00 limitatamente alle strade di tipo C.

In detta relazione tecnica inoltre viene comunicato dai conteggi effettuati dai progettisti che : “le aree sottratte alle zone limitrofe in favore delle nuove zone “D1” e “D2” non incidono complessivamente sugli standard urbanistici del P.R.G. in quanto interessano una area precedentemente indicata come parco urbano e territoriale già abbondantemente sovradimensionata nello strumento urbanistico vigente ed un’area classificata come “V1” verde pubblico già ampiamente garantito come dotazione.”

Avverso la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 9/06/2014 sono state presentate al Comune entro i termini previsti dal comma 5 dell’art.3 della L.R. 71/78 due osservazioni registrate al protocollo del medesimo Ente al n. 9830 del 1/08/2014 a firma della Ditta Salvatore Meli e n. 9841 del 1/08/2014 a firma di Associazioni e Sigle Sindacali, trasmesse a questo Assessorato dal Comune con la citata nota prot. n.4272 del 20/03/2015.

La ditta Salvatore Meli, lamenta nella sua osservazione , in sintesi, che le particelle di terreno di cui lo stesso è proprietario, sono interessate solo marginalmente dal cambio di zona previsto dalla suddetta variante.

Nello specifico solo una parte situata a nord della particella n.25 del foglio 22 sarebbe interessata dalla variante con una metratura che non consente la redazione di un piano attuativo per l’insediamento di una attività produttiva, lasciando tutta la rimanente estensione fuori dall’area da destinare a tale tipo di interventi e quindi esclusa. La Ditta richiede pertanto l’ampliamento del perimetro della zona interessata dalla variante.

I progettisti nelle loro controdeduzioni presentate al Comune con prot. n. 1410 del 28/01/2015 in merito a detta osservazione si sono espressi a tal proposito ritenendo che la modifica del perimetro non è coerente con le scelte progettuali effettuate in sede di redazione della variante e l’ipotesi di modifica andrebbe supportata da un nuovo ristudio, per tali motivazioni ha ritenuto l’osservazione non condivisibile.

Il Comune , nelle valutazioni relative a detta osservazione, contenute nella delibera del Consiglio Comunale n. 12 dell’11/02/2015 si è espresso ritenendo l’osservazione non condivisibile per le stesse motivazioni contenute nelle controdeduzioni dei progettisti.

Le Associazioni e sigle Sindacali, lamentano nella loro osservazione un non adeguato dimensionamento dei parametri urbanistici della zona “ D2” in riferimento alla realtà dei piccoli artigiani che operano nel Comune di Castelbuono e rappresentano al Comune la necessità di riconsiderare i parametri urbanistici che fanno riferimento alla ZTO “D2” per consentire la realizzazione di laboratori artigiani di più modeste estensioni e proponendo di ridurre sensibilmente i parametri fondiari previsti nelle zone D2 dalla recente revisione di P.R.G., ritenendo sufficiente ridurre la superficie minima dell’area lottizzabile a mq.1500 e il lotto minimo a mq.600.

I Progettisti nelle loro controdeduzioni in merito a detta osservazione si sono espressi ritenendo per quanto riguarda la superficie minima di lottizzazione l’osservazione non condivisibile, in quanto al di sotto dei 2.500,00 mq. non è proponibile un progetto di nuova urbanizzazione coerente con una strategia generale di trasformazione del territorio. Hanno invece ritenuto condivisibile la riduzione del lotto minimo a servizio dell’unità insediata di mq. 600,00 al fine di regolare già nella norma generale del P.R.G. l’esigenza di rispondere alle eventuali richieste dell’artigianato locale.

Il Comune , nelle valutazioni relative a detta osservazione, contenute nella delibera del Consiglio Comunale n. 12 dell’11/02/2015 si è espresso in ugual modo dei progettisti ritenendo la stessa non condivisibile per quanto riguarda la superficie minima di lottizzazione richiesta nell’osservazione e condivisibile solo per quanto riguarda la riduzione lotto minimo a servizio dell’unità insediata di mq.600,00.

CONSIDERATO che:

- *La variante in esame è stata regolarmente depositata e pubblicizzata, nel rispetto di quanto disposto dall'art.3 della L.r. 71/78;*
- *Durante il periodo di pubblicazione all'Albo Pretorio, on-line dell'avviso di deposito degli atti, risultano presentate entro i termini due osservazioni avverso la variante adottata con delibera del C.C. n.24 del , giusta certificazione del Segretario Generale*
- *La compatibilità geomorfologica con le condizioni del territorio interessato dalla variante al P.R.G. è stata verificata dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo che si è espresso favorevolmente con provvedimento prot. n19118/2010/5157. del 9/02/2011 con prescrizioni;*
- *Con provvedimento dirigenziale n.51064 del 28/11/2013 del Servizio 1/VAS-VIA la variante in argomento è stata ritenuta non assoggettabile alle procedure di VAS ex D. L.vo n.152/06 e s.m.i., facendo salvi gli obblighi in materia di Valutazione d'Impatto Ambientale (ex D.L.vo 152/06 e s.m.i.) e con le prescrizioni in merito ai seguenti temi ambientali: suolo, area, energia, salute umana, rifiuti.*
- *L'osservazione della ditta Meli Salvatore è di carattere prettamente privatistico, la stessa è da ritenere non accolta, in condivisione delle motivazioni espresse dal Consiglio Comunale e contenute nella suddetta delibera di controdeduzioni n. 12 dell'11/02/2015 e dai progettisti nelle loro controdeduzioni.*
- *L'osservazione delle Associazioni e sigle Sindacali è parzialmente accolta, conformemente a come si sono espressi i progettisti nelle loro controdeduzioni e il Consiglio Comunale nelle sue valutazioni contenute nella delibera n.12 dell'11/2/2015 per le stesse motivazioni*

PARERE

Per tutto quanto sopra premesso, rilevato e considerato, questa U.O. 2.2 del Servizio 2/DRU ritiene ai sensi dell'art.4 della L.r. 71/78 , di potersi approvare la " Ridefinizione della variante urbanistica all'art.17 e all'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione e della zona omogenea "D" del Piano Regolatore Vigente", ai sensi dell'art.4 della L.R. 71/78.", adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 24 del 9/06/2014, ferme restando tutte le condizioni e prescrizioni imposte dagli Organi competenti, che si sono espressi.

RITENUTO di poter condividere il sopra richiamato parere n.8 del 29/10/2015 , reso dall' U.O. 2.2. del Servizio 2/DRU ;

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 71/78, in conformità al parere n.8 del 29/10/2015 reso dall'U.O.2.2. del Servizio 2/D.R.U., è approvata la ridefinizione della variante urbanistica all'art.17 e all'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione e alla zona omogenea D del Piano regolatore vigente, del Comune di Castelbuono, adottata con delibera del Consiglio Comunale n.24 del 9/06/2014 , ferme restando tutte le prescrizioni e/o condizioni imposte dagli organi Competenti, che si sono espressi.

ART.2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

Atti:

1. Parere n. 8 del 29/10/2015 , reso dall' U.O. 2.2 del Servizio2/DRU
2. Delibera Consiliare n. 24 del 9/06/2014
3. Delibera del Consiglio Comunale n. 12 dell '11/02/2015

Elaborati:

4. G1 Relazione generale
5. G2 Variante alla zonizzazione Zona D
6. G3 Norme Tecniche di attuazione
7. G4 Relazione di stima e Piano particellare di esproprio

ART.3) Il presente decreto con gli elaborati tecnici ad esso allegati, dovrà essere pubblicato sul sito web dell'Amministrazione comunale (Albo Pretorio on line) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, ferma restando la possibilità per l'Amministrazione, in via integrativa, di effettuare la pubblicazione attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale.

ART.4) Il Comune di Castelbuono resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto, che, con esclusione degli atti ed elaborati, ai sensi dell'art.10 della L.1150/42, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

ART.5) Avverso il presente provvedimento è esperibile dalla data della pubblicazione ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R., entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni .

Ai sensi dell'art. 68 della l.r. 12/08/2014 n° 21 e successive modifiche ed integrazioni il presente decreto è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale Urbanistica.

Palermo li,

10/11/2015

IL DIRIGENTE GENERALE
(Ing. Salvatore Giglione)
firmato