



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.R.S. di attuazione dell'11 luglio 2000;

**VISTO** l'art. 3, comma 4 della L. n. 241 del 07 agosto 1990 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02 agosto 2002 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19 maggio 2003;

**VISTA** il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recepito con L.R. n. 10 agosto 2016, n. 16;

**VISTO** il D.Lgs. n. 152/2006 “Norme in materia ambientale” e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** l'istanza del Comune di Bagheria, prot. n. 62451 del 31/10/2014, con la quale veniva chiesta l'approvazione, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, del P.R.G, del piano particolareggiato di recupero del centro storico, di n. 2 piani particolareggiati esecutivi delle attività produttive, della normativa di urbanistica commerciale e studio di valutazione ambientale strategica;

**VISTA** la Delibera di C.C. n. 71 del 19/06/2010 avente per oggetto: “Piano di indirizzo per la nuova pianificazione comunale conseguente alla decadenza dei vincoli – Adozione documento preliminare” (direttive generali);

**VISTA** la Delibera di C.C. n. 32 del 15/04/2011 avente per oggetto: “Approvazione progetto dello schema di massima del nuovo PRG di Bagheria”. Approvazione;

**VISTA** la Delibera di C.C. n. 41 del 27/05/2013 avente per oggetto: “Adozione del P.R.G, piano particolareggiato di recupero del centro storico, n. 2 piani particolareggiati esecutivi delle attività produttive, normativa di urbanistica commerciale e studio di valutazione ambientale strategica Dichiarazione d'incompatibilità”;

**VISTO** il Decreto assessoriale n. 140/GAB del 24/06/2013 con il quale è stato nominato il commissario ad acta per l'adozione del Piano, a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 27/05/2013 dalla quale si rileva la dichiarata incompatibilità di n. 17 consiglieri su 21;

**VISTA** la Delibera commissariale n. 74 del 09/10/2013 di adozione del P.R.G. del Comune di Bagheria, delle Norme tecniche di attuazione, del Regolamento edilizio; del Piano particolareggiato del Centro storico; del Piano particolareggiato esecutivo delle attività produttive ad Aspra; del Piano particolareggiato esecutivo delle attività produttive commerciali e fieristiche in c.da Monaco, della Normativa dell'urbanistica commerciale;

**VISTI** gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla Delibera commissariale n. 74 del 09/10/2013;

**VISTA** la Certificazione in data 30/09/2014, a firma del Responsabile del Procedimento del P.R.G., dalla quale si evince il deposito degli atti di adozione del PRG e la pubblicazione del relativo avviso sull'Albo Pretorio per 20 giorni consecutivi dal 08/11/2013 al 27/11/2013, e l'avvenuta presentazione di n. 199 osservazioni e/o opposizioni entro i termini di legge e di n. 9 osservazioni e/o opposizioni fuori termini di legge;

**VISTE** le apposite planimetrie di visualizzazione delle osservazioni e/o opposizioni, presentate a seguito della pubblicazione della delibera commissariale n. 74 del 09/10/2013;

**VISTA** la Relazione contenente i pareri espressi dal progettista sulle osservazioni e opposizioni al P.R.G. presentate a seguito della pubblicazione della delibera commissariale n. 74 del 09/10/2013

**VISTA** l'Osservazione Fuori Termine trasmessa dal Comune di Bagheria con nota prot. n. 53264 del 22/09/2015;

**VISTA** l'Osservazione Fuori Termine trasmessa dal Comune di Bagheria con nota prot. n. 64918 del 11/11/2015;

**VISTA** l'Osservazione Fuori Termine trasmessa dal Comune di Bagheria con nota prot. n. 19884 del 22/03/2016;

**VISTA** l'Osservazione Fuori Termine trasmessa dal Comune di Bagheria con nota prot. n. 39361 del 09/06/2016;

**VISTA** la Relazione sullo stato delle pratiche in sanatoria;

**VISTO** il Verbale di verifica congiunta dello stato delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, a firma congiunta di un Tecnico comunale e di un Componente dell'Ufficio di Piano;

**VISTI** n. 2 emendamenti tecnici alla delibera commissariale di adozione del PRG n. 74 del 09/10/2013;

**VISTO** il Parere favorevole con prescrizioni e raccomandazioni, prot. n. 452313 del 19/12/2012, reso dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art.13 legge 64/74;

**VISTO** il parere favorevole, prot. n. 7782 del 10/12/07, dell'ASP di Palermo;

**VISTO** il parere favorevole a condizione, prot. n. 662 del 08/04/2016, dell'ASP di Palermo sulla riduzione da duecento a cento metri della fascia di rispetto cimiteriale;

**VISTA** la nota comunale prot. n. 53276 del 22/09/2015 con la quale sono state trasmesse le integrazioni richieste da questo Ufficio con nota prot. n. 23181 del 21/11/2014 ed è stato contestualmente attestato che, nel territorio comunale di Bagheria, non risultano presenti attività soggette a rischio d'incidente rilevante, ai sensi dell'art. 14, D.Lgs. 17/08/1999, n. 334;

**VISTO** il D.A. n. 435/GAB del 24/09/2015 (V.A.S.) con il quale l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente ha rilasciato "parere motivato" con prescrizioni, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., riguardante la proposta di revisione integrale del Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria;

**VISTA** la nota prot. 14084 del 7 luglio 2016, con la quale il Servizio 2/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi al P.R.G. del Comune di Bagheria, alle Norme tecniche di attuazione, al Regolamento edilizio; al Piano particolareggiato del Centro storico; al Piano particolareggiato esecutivo delle attività produttive ad Aspra; al Piano particolareggiato esecutivo delle attività produttive commerciali e fieristiche in c.da Monaco, alla Normativa dell'urbanistica commerciale, la proposta di parere n. 03 del 24 giugno 2016, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99;

**VISTA** la proposta di parere n. 03 del 24 giugno 2016 resa dal Servizio 2/DRU;

**VISTO** il voto n. 37 del 08/02/2017, reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica sulla scorta degli atti ed elaborati trasmessi dalla U.O. 2.1/DRU in allegato alla proposta sopracitata, che di seguito parzialmente si trascrive:

*"...Omissis..."*

*Valutata l'impostazione complessiva del piano, le prescrizioni contenute nella proposta dell'Ufficio, nonché quanto rappresentato dall'Amministrazione comunale in sede di audizione,*

*questo Consiglio ritiene di condividere nelle linee generali la proposta dell'Ufficio con le precisazioni e le difformi prescrizioni di seguito riportate.*

### *1) Zonizzazione*

*Le prescrizioni contenute nel parere dell'Ufficio devono essere integrate e/o modificate tenendo conto delle considerazioni di seguito riportate:*

- va verificato il perimetro delle zone B di Aspra, facendolo coincidere, nella parte interna alla fascia di 150 m. dalla battigia, con il perimetro dell'abitato alla data della entrata in vigore della L.R.78/1976;*
- le previsioni di aree destinate a zona "C1" e servizi connessi, identificate come zona di espansione urbana ed attrezzature pubbliche d'interesse collettivo, nonché dell'adiacente zona Ds destinata ad attrezzature per la cultura, lo sport ed il tempo libero, ai margini dell'abitato lato Palermo, e della nuova viabilità tra esse interposta, nella misura in cui interessano un vasto territorio in parte di pregio ambientale e comunque ancora poco interessato da processi di urbanizzazione, che può rappresentare uno spazio libero di cerniera tra il costruito e l'area agricola (cerniera ancor più marcata dalla presenza della Villa e delle Case De Cordova), non possono essere condivise. Si ritiene per tanto che debbano essere disattese le previsioni di urbanizzazione ricadenti entro un raggio di m. 400 attorno all'edificio denominato Villa De Cordova. Il ridimensionamento delle zone C1 per altro risponde, oltre alla esigenza di limitare il consumo di suolo, anche all'obiettivo di contenere il dimensionamento del piano, che, come rilevato dall'Ufficio, appare sovrastimato; le aree non condivise devono essere destinate a verde agricolo;*
- per le stesse ragioni sopra espresse non si ritengono condivisibili le zone D previste a monte della linea ferroviaria in adiacenza alla zona Ds trattata nel punto precedente, che interessano parte di un vasto comprensorio agricolo ancora destinato ad usi produttivi e comunque poco interessato da fenomeni di urbanizzazione. Si sottolinea per altro come tali aree, collocandosi a monte della linea ferroviaria esistente, risultano in atto poco accessibili e non facilmente collegabili con quelle previste a valle della ferrovia; le aree non condivise devono essere destinate a verde agricolo;*
- in armonia con l'obiettivo, dichiarato, di riqualificazione del territorio comunale, si ritiene necessario che in corrispondenza dell'area dove insiste l'impianto di calcestruzzi ubicato nelle immediate vicinanze di Villa Rammacca, debbano essere previsti interventi di mitigazione;*
- l'area antistante la Chiesa di S. Antonio tra le Vie S. Antonio, Via G. Deledda, Via del Macello e Via Serradifalco, classificata come zona B, deve invece essere destinata a spazio pubblico in quanto costituisce l'unico spazio a servizio dell'edificio ecclesiale, tutt'oggi leggibile nel disegno d'impianto storico e ancora documentato dai brani di arredi e da resti di strutture architettoniche (una camera ipogea voltata), individuato e definito all'interno di un'area intensamente edificata. Resta impregiudicata la facoltà di applicare in tale ambito, come nelle altre zone denominate F2, le misure perequative previste dall'art. 53 delle Nda;*
- non può ritenersi condivisibile la previsione di aree per servizi nel verde storico di pertinenza delle ville, che va invece mantenuto nella sua consistenza o ripristinato; in particolare, in corrispondenza dell'area di pertinenza di Villa Angiò e luoghi ipogei, nel progetto destinata a parcheggio, dovranno essere previste destinazioni d'uso atte a valorizzare l'area, conservandone la memoria. Similmente, dovranno essere rivalutate e ridefinite le aree destinate a parcheggio ubicate all'interno del Centro Storico, quale l'area individuata alle spalle del Palazzetto in Via Lo Re e l'area marginale sul prolungamento di Via Diaz. L'area prospiciente il "firriato" di Villa Serradifalco (F-14, p.lla692 /8-9) dovrà mantenere l'attuale destinazione a verde privato, rappresentando un esempio di "giardino fruttifero" dell'agro bagherese, ultima appendice rimasta in continuità con il verde storico;*
- la realizzazione di un nuovo porticciolo turistico ad Aspra non può farsi rientrare tra le previsioni di PRG e va stralciata, per essere eventualmente riproposta secondo i procedimenti stabiliti dalla*

normativa vigente per le opere portuali. Va osservato comunque che il porticciolo, così come configurato nel PRG, cambierebbe in modo irreversibile la connotazione del litorale, caratterizzato dal piccolo porto peschereccio simbolo ed emblema della natura della borgata, modificandone, altresì, la linea di costa, relegando l'attuale approdo ad una funzione marginale, per il consequenziale spostamento delle attività legate all'uso del mare in un tratto di costa privo di qualsiasi legame con la borgata peschereccia storica.

## 2) Studio agricolo forestale ed aree boscate

Relativamente alle aree boscate l'Ufficio ritiene che debbano essere ricomprese in tali ambiti, ancorchè non individuate nello studio agricolo forestale, anche le aree boscate inserite nel Piano Forestale Regionale approvato con D.P.R.S. n. 58 del 10/04/2012, e che di conseguenza debbano essere disattese tutte le previsioni del PRG relative a tali ambiti. Ciò nel convincimento che le previsioni del Piano Forestale debbano considerarsi sovraordinate a quelle del PRG.

Nel merito questo consesso ritiene invece, in difforme avviso dall'Ufficio, che le prescrizioni contenute nel Decreto approvativo soprarichiamato, ed in particolare nell'art. 2, non configurino un obbligo di automatico recepimento delle perimetrazioni delle aree boscate contenute nel Sistema Informativo del Piano Forestale all'interno dei Piani regolatori, e degli strumenti urbanistici in genere.

La norma infatti distingue alcune tipologie di piani (piani di gestione e piani di assestamento dei boschi) che devono essere "conformi" al Piano forestale regionale, ed altri ("ogni altro strumento di pianificazione del territorio") che devono invece risultare "coerenti" (e non conformi) con i documenti di programmazione forestale.

Tale coerenza non può che intendersi riferita alle metodologie di analisi ed agli obiettivi programmatici del piano che sono quelli di "pianificare e disciplinare le attività forestali e montane" nell'ambito regionale, ma non certo alle perimetrazioni delle aree boscate, le quali, sia per la metodologia di rilevamento sia per la scala di restituzione, non possono ritenersi sovraordinate a quelle risultanti dagli studi agricoli forestali di supporto ai Piani Regolatori Generali.

Tali studi, per espressa previsione normativa, devono ritenersi gli unici riferimenti per la individuazione e perimetrazione delle aree boscate da tutelare e regolamentare all'interno dei Piani Regolatori Generali.

Ciò non toglie, evidentemente, che nella redazione degli studi agricoli forestali debba farsi riferimento al Piano Forestale Regionale, assicurando che le previsioni dello studio risultino coerenti con tale Piano.

Nel caso specifico, essendo stato lo studio agricolo forestale di supporto al PRG di Bagheria redatto prima della approvazione del Piano Forestale regionale, si è ritenuto di dover comunque effettuare alcune verifiche specificatamente rivolte a talune aree indicate come boschi nel Piano Forestale regionale e per tale ragione, a parere dell'Ufficio, non classificabili nel PRG come zone suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il sopralluogo, effettuato dai componenti della commissione relatrice con il supporto del Servizio Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, U.O. 69, del Comando del Corpo Forestale della Regione Siciliana, in data 30/09/2016, ha riguardato in particolare un tratto di terreno contiguo alla via Aiello classificato come "rimboschimento di Eucaliptus" nel Piano Forestale e destinato nel PRG a zona edificabile e servizi. Un altro approfondimento ha riguardato due aree destinate a parco a servizio di due ville storiche classificate come "Bosco a macchia mediterranea".

Con nota prot. 136920 del 25/10/2016 l'Ispettorato, a seguito del sopralluogo effettuato e dei successivi approfondimenti svolti, ha precisato, per quanto concerne l'area di via Aiello, che la formazione vegetazionale presente non può essere definita formazione boschiva ai sensi dell'art. 4 della L.R. 16/1996. Per quanto concerne le ville storiche ha rilevato invece che la classificazione di bosco contenuta nel Piano Forestale non risulta coerente con quanto stabilito dal 5° c. dell'art. 4 della L.R. 16/1996.

*Alla luce di tali approfondimenti e per quanto precedentemente detto in merito al valore da attribuire al Piano Forestale Regionale, si ritiene che per quanto attiene alle aree boscate debba farsi esclusivo riferimento allo studio agricolo forestale di supporto al PRG.*

*Possono pertanto confermarsi, a meno che si ritengano non condivisibili per altre ragioni, le previsioni zonizzative del PRG riguardanti le aree perimetrate come "boschi" nel Piano Forestale.*

### *3) Norme tecniche di attuazione*

*Le disposizioni contenute nelle Norme tecniche di Attuazione sono condivisibili con le prescrizioni che di seguito si riportano*

#### *- Art. 47 Zone E*

*Le norme di attuazione prevedono, all'art. 47, la possibilità di edificare nelle fasce di rispetto dai boschi. Nel merito non può che rilevarsi l'impossibilità di procedere in tal senso, in quanto la possibilità di deroga prevista dall'art. 10 della L.R. 16/1996 e s.m.i. (commi 3 bis e 4) è consentita previa la valutazione della Soprintendenza nonché del Comitato Tecnico Amministrativo delle Foreste Demaniali (oggi uffici decentrati della forestale, circolare Prot. n. 031567 del 10.03.2016) secondo le procedure stabilite dal citato articolo 10. In particolare l'autorizzazione alla edificabilità nella citata fascia di rispetto, entro i limiti di edificabilità territoriale dello 0,03 mc/mq per la residenza e dello 1.5 mc/mq per le opere pubbliche. Pertanto fermo restando la facoltà per l'amministrazione comunale di procedere in variante nel rispetto delle procedure citate, detta previsione è da stralciare e rimane prescritta l'assoluta inedificabilità delle aree ricadenti entro le fasce di rispetto boschivo.*

#### *- Art. 49 Zone F.*

*Le norme tecniche del PRG identificano come zone F non solamente le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ma anche gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio da prevedere all'interno delle singole Zone Territoriali Omogenee. Precisamente vengono identificate come Zone F1 le attrezzature di interesse generale e, impropriamente, come Zone F2 le aree relative agli standard di cui all'art. 3 e sgg del D.I. 2/04/1968. Tale definizione non può essere condivisa non solo perchè non rispondente al dettato normativo, e dunque per ragioni formali, ma anche per ragioni sostanziali dal momento che attribuisce alle aree interessate una classificazione funzionale diversa da quella spettante a dette aree, che è quella definita dalla zona funzionale nella quale ciascuna area è inserita al fine di soddisfare gli standard di legge.*

*Per altro tale errata definizione, oltre a comportare problemi interpretativi a seguito della decadenza quinquennale dei vincoli espropriativi, concorre a non inquadrare correttamente la regolamentazione delle pratiche di perequazione e compensazione prevista per tali aree dagli artt. 53 e 54 delle stesse Norme.*

*Si ritiene per quanto detto che la definizione di "zone F2" attribuita a tali ambiti debba essere modificata, in conformità a quanto stabilito dall'art. 3 del D.I. 02/04/1968, in "Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", fermi restando i simboli funzionali previsti dal PRG per le diverse aree.*

#### *- Artt. 53 e 54. Perequazione e compensazione urbanistica.*

*La applicazione di criteri perequativi e compensativi, per altro ormai consolidati nella pianificazione urbanistica comunale, deve essere ritenuta condivisibile nella misura in cui può consentire una più equa e corretta gestione del piano e può facilitarne la attuazione.*

*Tuttavia, nel caso in esame, la regolamentazione delle attività perequativa e compensativa appare formulata in termini talvolta ambigui che devono essere precisati per evitare una applicazione distorta della norma.*

*Nel caso della perequazione (art. 53) va precisato che il trasferimento del diritto di edificazione esercitabile sul 40% dell'area può riguardare esclusivamente le zone B e C del PRG e che l'intervento diretto è esercitabile solamente nei casi specificati dalla normativa vigente. Inoltre, sempre nella ipotesi di trasferimento in altra zona, va previsto l'obbligo di cedere gratuitamente la parte pari al 40 % dell'area, non utilizzata, a scomputo degli oneri dovuti.*

*Per quanto concerne i criteri per la progettazione dei piani di lottizzazione si ritiene che il richiamo ai parametri edilizi di cui all'art. 13 delle Norme (Zone B3) sia ambiguo e comunque non condivisibile, nella misura in cui può determinare inserimenti planivolumetrici dei nuovi edifici incompatibili con il carattere urbanistico delle zone all'interno delle quali si applica la perequazione in sito, ovvero di quelle nelle quali la volumetria viene trasferita. Il punto 6) dei suddetti criteri va dunque riformulato facendo riferimento ai parametri edilizi delle zone territoriali nella quale si attua la perequazione, nella forma che segue: "6) l'edificazione è regolamentata con i parametri edilizi delle zone territoriali nella quale si attua la perequazione, ad eccezione degli indici di edificabilità che sono quelli sopra specificati"*

*Nel caso della compensazione (art. 54) va precisato che il trasferimento del diritto di edificazione esercitabile sul 100% dell'area può riguardare esclusivamente le zone B e C del PRG e che l'intervento diretto è esercitabile solamente nei casi specificati dalla normativa vigente.*

*Dagli ambiti di compensazione si ritiene che debba rimanere esclusa la zona B5, per la carenza di analisi degli ambiti territoriali interessati dalla edificazione abusiva, in particolare per quanto attiene la ammissibilità a sanatoria degli immobili presenti.*

*Nell'ultimo comma dell'art. 54 il riferimento all'art. 18 delle Norme è errato e va invece ricondotto agli art. 15 e 19.*

*- Vari articoli*

*I riferimenti alle L. 1089/1939, L. 1497/1939, L. 431/1985, contenuti in vari articoli delle Norme vanno sostituiti riferendosi al vigente "D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii".*

*I riferimenti agli atti abilitativi contenuti in vari articoli vanno adeguati alle vigenti disposizioni contenute nel Testo unico sull'edilizia e nelle norme di recepimento regionale.*

#### *4) Aree di tutela archeologica*

*Per quanto concerne l'area di Monte Porcara, tutelata con D.A. 811 del 28.03.1979, la perimetrazione dell'area di interesse archeologico valida a tutti gli effetti di legge va ricondotta a quella individuata nella planimetria catastale allegata al decreto di vincolo. Si evidenzia, invece, che la stessa area del Monte Porcara non è più compresa all'interno della perimetrazione del Parco Archeologico di Solunto, come si evince dalla cartografia del Parco (D.A. 2013 del 24.07.2013) pubblicata nella G.U.R.S. del 16.08.2013.*

*La nuova perimetrazione del Parco Archeologico di Solunto, ricadente all'interno dei confini comunali di Bagheria, comprende oltre che la parte cartografata nel P.R.G. (zona B del parco di Solunto – fascia di rispetto di cui all'art. 15, lettera "e" L.R.78/76), anche parte delle pendici del monte Catalfano e precisamente la zona posta al confine con il territorio del comune di Santa Flavia, area che ricade nella zona C del suddetto Parco, come da cartografia pubblicata nella G.U.R.S. sopra specificata.*

*Vanno individuati, negli elaborati del PRG, la Grotta di Cala dell'Osta, tutelata con D.L.vo 42/04 e ss.mm.e ii., nonché lo Zubbio di Cozzo San Pietro, situato all'interno della zona S.I.C. Rupi di Catalfano e Capo Zafferano-Pa, importante sito funerario di età preistorica.*

#### *5) Beni di interesse pubblico*

*Relativamente ai beni culturali, monumentali e storico-architettonici presenti nel territorio comunale, considerato che sono state riscontrate, negli elaborati di piano, diverse anomalie in relazione a individuazioni e perimetrazioni di edifici e/o complessi e pertinenze, aree e giardini storici di interesse culturale, vincolati ai sensi del D.L.vo 42/04 e ss.mm.e ii., si ritiene che le indicazioni contenute negli elaborati del PRG debbano essere riviste ed integrate tenendo conto dei rilievi e delle osservazioni riportate nelle tabelle allegate al presente parere.*

#### *6) Prescrizioni esecutive del PRG*

*Al P.R.G. risultano allegare Prescrizioni esecutive riguardanti tre diversi ambiti urbani:*

- Centri storici di Bagheria ed Aspra*
- Zone D1 per attività produttive di c.da Monaco*
- Zone D2 per attività produttive di Aspra*

*Dalla documentazione amministrativa presentata ed esaminata dall'Ufficio non risulta che il Comune abbia applicato per tali piani la procedura di avviso di avvio del procedimento espropriativo. Tale procedura è da ritenersi obbligatoria ai sensi dell'art. 11 del D.P.R.S. n. 327/2001 e s.m.i., nel caso in cui un piano diverso dallo strumento urbanistico generale (nel caso specifico piani attuativi costituenti prescrizioni esecutive del PRG) apponga un vincolo preordinato all'esproprio non previsto dal PRG.*

*La mancanza di tale adempimento inficia, a parere di questo Consiglio, l'intero procedimento amministrativo e non ne consente la condivisione. Ciò vale in particolare per i piani esecutivi riguardanti le zone D1 e D2, all'interno dei quali è prevista l'apposizione di vincoli espropriativi riguardanti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indispensabili per la attuazione dei piani, la cui approvazione resta dunque subordinata alla regolarizzazione secondo le procedure soprarichiamate e comunque nel rispetto dei termini stabiliti dal c.2° dell'art. 102 della L.R. 4/2003.*

*Per quanto concerne invece la prescrizione esecutiva riguardante i centri storici si osserva che tale piano, pur essendo definito, negli atti tecnici ed amministrativi, "piano particolareggiato", non contiene di fatto tutti gli elaborati stabiliti dal D.A. del 17/05/79 e specificati nel punto 3.8 della Circolare n. 3/2000 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, mentre appare rispondente ai contenuti specificati nella stessa circolare al punto 3.7.*

*Si ritiene per ciò che tale piano possa essere condiviso, invece che come piano particolareggiato, nella forma di un dettaglio progettuale del PRG relativo alle zone A.*

*Considerato che, negli elaborati di tale piano, sono state riscontrate, diverse anomalie in relazione a individuazioni e perimetrazioni di edifici e/o complessi e pertinenze, aree e giardini storici di interesse culturale, vincolati ai sensi del D.L.vo 42/04 e ss.mm.e ii., nonché, in merito a previsioni attuative non compatibili con le norme di tutela ad oggi vigenti, si prescrive che vengano ridefiniti i limiti ed i confini delle aree vincolate relative ai beni culturali, così come determinati dai singoli decreti di provvedimenti tutori, e verificato la completezza dell'inserimento di beni, tenendo conto di quanto rilevato nel precedente punto 5).*

#### *7) Parere VAS*

*L'Autorità ambientale, con D.A. n.435/GAB. del 24/09/2015, ha emesso, sul procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del PRG, il parere motivato di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. Con tale Decreto sono state escluse dal parere motivato favorevole alcune previsioni del PRG, che per tanto non possono essere prese in considerazione in questa fase del procedimento approvativo.*

*Tali esclusioni, che incidono significativamente sull'assetto previsto dal PRG e sui suoi obiettivi strategici, dovrebbero trovare fondamento in una ponderata valutazione degli effetti ambientali delle previsioni del piano in relazione ai suoi obiettivi strategici e dovrebbero risultare adeguatamente motivate sulla base della incidenza delle previsioni sul contesto ambientale di riferimento.*

*Nel caso in esame, la finalità, enunciata nel Decreto, di "limitare gli interventi di urbanizzazione in quelle parti del territorio comunale rimaste sostanzialmente preservate da processi di antropizzazione", pur condivisibile in linea generale e di principio sotto il profilo urbanistico, non appare però, da sola e non supportata da ulteriori valutazioni di natura ambientale, idonea a motivare la esclusione di alcune delle aree interessate dal provvedimento di VAS.*

*Più in generale, astraendo dal caso in esame, si auspica che il processo di valutazione ambientale strategica venga regolamentato, così come prescritto nella Direttiva europea di riferimento, in maniera tale da risultare integrato, e non semplicemente interno, al processo di formazione e valutazione del piano urbanistico.*

#### *8) Regolamento edilizio*

*Nel concordare con le considerazioni formulate dall'Ufficio con il parere sopra richiamato, si deve tuttavia rilevare che con la recente Legge n.16 del 10 agosto 2016, la Regione ha proceduto al recepimento dinamico della maggior parte del testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia (DPR n. 380/01) ed al recepimento con modifiche di alcuni articoli dello stesso.*

*L'applicazione di detto nuovo sistema normativo/regolamentare conduce a ritenere il Regolamento Edilizio in trattazione per gran parte superato, ponendosi in contrasto con la citata sopravvenuta normativa e come tale da rielaborare nel rispetto della stessa e delle indicazioni dettate dal citato testo unico che prevalgono sullo stesso. Nel merito si richiama in fine il contenuto dell'art. 2 della citata L.R. 16/16.*

*9) Osservazioni*

*Le Osservazioni/ opposizioni sono decise in conformità al parere reso sulle medesime dall'Ufficio ad eccezione di quelle che si pongono in contrasto con il presente voto. Di conseguenza le stesse devono intendersi decise e/o superate nei termini delle indicazioni e prescrizioni sopra richiamate.*

*Le osservazioni fuori termine pervenute direttamente all'Ufficio sono ritrasmesse allo stesso Ufficio per essere trasmesse al Comune per le eventuali controdeduzioni di competenza.*

*Per quanto sopra il Consiglio esprime*

**PARERE**

*favorevole alla approvazione del Piano Regolatore Generale, Regolamento Edilizio, Prescrizioni esecutive del PR G del Comune di Bagheria in parziale conformità alla proposta di parere n. 03 del 24.06.2016 e con le prescrizioni riportate nel presente voto.”*

**VISTA** la nota dirigenziale prot. n. 2225 del 08.02.2017 con la quale il comune di Bagheria è stato invitato a volere adottare, a mezzo delibera consiliare, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della medesima nota, le controdeduzioni previste dal comma VI dell'art. 4 della L.R. 71/78;

**VISTA** la nota del Comune di Bagheria prot. n. 17804 del 10.03.2017 con la quale è stata trasmessa la delibera consiliare n. 20 del 09.03.2017 avente oggetto: “Verifica situazioni di sussistenza da parte dei consiglieri comunale d'interessi a contenuto patrimoniale facenti capo direttamente o indirettamente (proprio o di parenti e affini fino al 4° grado) di cui all'art. 176 dell'OREL e dell'art. 16 della L.R. 30/2000”, ai fini della trattazione della proposta deliberativa prot. n. 15244 del 02/03/2017, avente per oggetto: “Progetto del Piano Regolatore Generale, Piano particolareggiato di recupero del Centro storico; n. 2 Piani particolareggiati esecutivi delle Attività produttive, Normativa di urbanistica commerciale e Studio di Valutazione Ambientale Strategica. Controdeduzioni al parere n. 03/U.O. 2.1. del 24.06.2016 e al voto CRU n. 37 del 08.02.2017”, dalla quale è emersa l'incompatibilità dell'Organo consiliare ad esaminare la proposta deliberativa sopra citata;

**CONSIDERATO** che il termine di trenta giorni è trascorso senza che il Comune di Bagheria abbia provveduto ad adottare le controdeduzioni previste dal comma VI dell'art. 4 della L.R. 71/78;

**RITENUTO** di potere condividere il sopracitato voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 37 del 08/02/2017;

**CONSIDERATO** che, da un ulteriore esame della proposta di parere n. 03/U.O. 2.1. del 24.06.2016, sono emersi refusi relativi ad alcune osservazioni, che di seguito si riportano: osservazione n. 8, erroneamente inserita tra quelle accolte; osservazione n. 9, erroneamente inserita tra quelle non accolte; osservazione n. 17, erronea classificazione quale z.t.o. “C2” invece di “C1”; osservazione n. 150, erroneamente inserita tra quelle non accolte; osservazione n. 156, erroneamente non inserita nella proposta di parere;

**RITENUTO** che i suddetti refusi debbano essere corretti come segue: osservazione n. 8, non accolta in conformità al parere dei progettisti; osservazione n. 9, accolta in conformità al parere dei progettisti; osservazione n. 17, parzialmente accolta, in conformità al parere dei progettisti, classificando l'area oggetto dell'osservazione quale z.t.o. “C1”; osservazione n. 150, accolta in conformità al parere dei progettisti; osservazione n. 156, decisa in conformità al parere dei progettisti;

**RILEVATA** la regolarità della procedura seguita;

**DECRETA**

**ART. 1)** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978 e successive modifiche ed integrazioni, sono approvati e resi esecutivi, in conformità al parere reso



dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 37 del 08/02/2017 nonché alle condizioni contenute nel parere dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo e nel D.A. n. 435/GAB del 24/09/2015 (V.A.S.) sopra citati, il P.R.G. del Comune di Bagheria, le Norme tecniche di attuazione, il Regolamento edilizio; il Piano particolareggiato del Centro storico; la Normativa dell'urbanistica commerciale, adottato con la deliberazione del Commissario ad acta n. 74 del 09/10/2013;

**ART. 2)** il Piano particolareggiato esecutivo delle attività produttive ad Aspra ed il Piano particolareggiato esecutivo delle attività produttive commerciali e fieristiche in c.da Monaco, costituenti Prescrizioni Esecutive, sono stralciati in conformità e con le stesse motivazioni di cui al voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 37 del 08/02/2017;

**ART. 3)** Le osservazioni ed opposizioni presentate avverso allo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni di cui al voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 37 del 08/02/2017, con le correzioni dei refusi discendenti dai superiori considerata e ritenuto;

**ART. 4)** 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. 03 del 24 giugno 2016 resa dal Servizio 2/D.R.U.;
2. Voto n. 37 del 08/02/2017 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica;

#### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO**

3. A Relazione Generale - Stato di fatto e progetto;
4. A1 Inquadramento territoriale: DS-USL-CC-ASI-AM Scala 1/500.000;
5. A2 Inquadramento territoriale: Trasporti e Servizi Scala 1/250.000;
6. A3 Inquadramento territoriale e linee di progetto Scala 1/25.000;
7. B1 Planimetria dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/10.000;
8. B2.1 Sud Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
9. B2.2 Nord Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
10. B2.2 Sud Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
11. B2.3 Nord Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
12. B2.3 Sud Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
13. B2.4 Nord Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
14. B2.4 Sud Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
15. B2.5 Nord Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
16. B2.5 Sud Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
17. B2.6 Nord Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
18. B2.6 Sud Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
19. B2.7 Nord Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;
20. B2.7 Sud Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale Scala 1/2.000;

#### **DATI STATISTICO DEMOGRAFICI E SEZIONI CENSUARIE**

21. B3.1.1 Dati statistico demografici delle sezioni censuarie, ambiti territoriali e sistemi;
22. B3.1.2 Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali e sistemi Scala 1/5.000;
23. B3.2 Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali. Distribuzione territoriale della popolazione e dei vani Scala 1/10.000;
24. B3.3 Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali. Rapporti di copertura e densità edilizia Scala 1/10.000;

#### **PLANIMETRIE DI PROGETTO**

25. C1 Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/10.000;
26. C2.1 Sud Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
27. C2.2 Nord Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
28. C2.2 Sud Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
29. C2.3 Nord Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
30. C2.3 Sud Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;

31. C2.4 Nord Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
32. C2.4 Sud Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
33. C2.5 Nord Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
34. C2.5 Sud Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
35. C2.6 Nord Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
36. C2.6 Sud Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
37. C2.7 Nord Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
38. C2.7 Sud Planimetria di progetto del territorio comunale Scala 1/2.000;
39. C3 Visualizzazione dei vincoli territoriali Scala 1/10.000;
40. C4.1 I Servizi e le attrezzature esistenti Scala 1:5.000;
41. C4.2 I Servizi e le attrezzature di previsione Scala 1:5.000
42. C4.3 Dimensionamento del Piano

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO – ANALISI E PROGETTO**

43. CsA.R. Relazione illustrativa dell'analisi e del progetto
44. CsA.1 Planimetria delle fasi di sviluppo del centro urbano Scala 1/5.000;
45. CsA.2 Planimetria indicante gli ambiti morfologico funzionali Scala 1/5.000;
46. CsA.3.a Analisi Unità edilizie - Consistenza Scala 1/1.000;
47. CsA.3.b Analisi Unità edilizie - Consistenza Scala 1/1.000;
48. CsA.3.c Analisi Unità edilizie - Consistenza Scala 1/1.000;
49. CsA.3.d Analisi Unità edilizie - Consistenza Scala 1/1.000;
50. CsA.3.e Analisi Unità edilizie - Consistenza Scala 1/1.000;
51. CsA.4.a Analisi Unità edilizie – Stato fisico Scala 1/1.000;
52. CsA.4.b Analisi Unità edilizie – Stato fisico Scala 1/1.000;
53. CsA.4.c Analisi Unità edilizie – Stato fisico Scala 1/1.000;
54. CsA.4.d Analisi Unità edilizie – Stato fisico Scala 1/1.000;
55. CsA.4.e Analisi Unità edilizie – Stato fisico Scala 1/1.000;
56. CsA.5.a Analisi Unità edilizie – Stato d'uso Scala 1/1.000,
57. CsA.5.b Analisi Unità edilizie – Stato d'uso Scala 1/1.000;
58. CsA.5.c Analisi Unità edilizie – Stato d'uso Scala 1/1.000;
59. CsA.5.d Analisi Unità edilizie – Stato d'uso Scala 1/1.000;
60. CsA.5.e Analisi Unità edilizie – Stato d'uso Scala 1/1.000,
61. CsA.6.a Analisi Unità edilizie – Tipologia Scala 1/1.000;
62. CsA.6.b Analisi Unità edilizie – Tipologia Scala 1/1.000;
63. CsA.6.c Analisi Unità edilizie – Tipologia Scala 1/1.000;
64. CsA.6.d Analisi Unità edilizie – Tipologia Scala 1/1.000;
65. CsA.6.e Analisi Unità edilizie – Tipologia Scala 1/1.000;
66. CsA.7.a Analisi Unità edilizie – Uso piani terra Scala 1/1.000;
67. CsA.7.b Analisi Unità edilizie – Uso piani terra Scala 1/1.000;
68. CsA.7.c Analisi Unità edilizie – Uso piani terra Scala 1/1.000;
69. CsA.7.d Analisi Unità edilizie – Uso piani terra Scala 1/1.000;
70. CsA.7.e Analisi Unità edilizie – Uso piani terra Scala 1/1.000;
71. CsA.8.a Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico Scala 1/2.000;
72. CsA.8.b Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico Scala 1/2.000;
73. CsA.8.c Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico Scala 1/10.000;
74. CsA.9.a Ridisegno della planimetria catastale Scala 1/2.000;
75. CsA.9.b Ridisegno della planimetria catastale Scala 1/2.000;
76. CsA.10.a Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG Scala 1/2.000;
77. CsA.10.b Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG Scala 1/2.000;
78. CsA.11.a Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani Scala 1/2.000;
79. CsA.11.b Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani Scala 1/2.000;

- 80. CsP.1.a Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali Scala 1/2.000;
- 81. CsP.1.b Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali Scala 1/2.000
- 82. CsP.2.a Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili Scala 1/1.000;
- 83. CsP.2.b Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili Scala 1/1.000;
- 84. CsP.2.c Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili Scala 1/1.000;
- 85. CsP.2.d Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili Scala 1/1.000;
- 86. CsP.2.e Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili Scala 1/1.000;
- 87. CsP.3 Esemplificazione delle categorie di intervento sulle tipologie edilizie storiche;
- 88. Cs. Nta Norme tecniche di attuazione;

#### **ALLEGATI**

- 89. a. Storia urbanistica della città e indagine sui beni monumentali;
- 90. b. Indagine sugli edifici storici e artistici – Schede;
- 91. c. Schede dei servizi e delle attrezzature – Stato di fatto;
- 92. d. Analisi demografica – Previsioni della popolazione;
- 93. e. Analisi abitativa territoriale;
- 94. f. Attività produttive – Analisi e progetto;
- 95. g. Norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
- 96. h. Norme tecniche e regolamento di urbanistica commerciale;
- 97. i. Regolamento Edilizio.

#### **STUDIO GEOLOGICO**

- 98. Relazione geologica;
- 99. Indagini geognostiche;
- 100. 1. Carta geologica Scala 1:10.000;
- 101. 2. Carta geomorfologica Scala 1:10.000;
- 102. 3. Carta idrogeologica Scala 1:10.000;
- 103. 4. Carta delle pericolosità geologiche Scala 1:10.000;
- 104. 5. Sezioni geologiche Scala 1:10.000;
- 105. 2 Sud+ Carta geologica – geomorfologica Scala 1:2.000;
- 106. 5 Nord Carta geologica – geomorfologica Scala 1:2.000;
- 107. 5 Sud Carta geologica – geomorfologica Scala 1:2.000;
- 2 Sud+ Carta litotecnica e delle zone a maggior pericolosità sismica locale Scala 1:2.000;
- 108. 5 Nord Carta litotecnica e delle zone a maggior pericolosità sismica locale Scala 1:2.000;
- 109. 5 Sud Carta litotecnica e delle zone a maggior pericolosità sismica locale Scala 1:2.000;
- 110. 2 Sud+ Carta delle pericolosità geologiche Scala 1:2.000;
- 111. 5 Nord Carta delle pericolosità geologiche Scala 1:2.000;
- 112. 5 Sud Carta delle pericolosità geologiche Scala 1:2.000;
- 113. Legenda integrativa alle carte della pericolosità geologica.

#### **STUDIO AGRICOLO-FORESTALE**

- 114. Relazione descrittiva;
- 115. Carta dell'uso del suolo Scala 1: 10.000;
- 116. Carta delle aree vocate Scala 1: 10.000;
- 117. Carta delle aree boscate Scala 1: 10.000;
- 118. Carta delle aree boscate Scala 1: 2.000 – Tav. 1;
- 119. Carta delle aree boscate Scala 1: 2.000 – Tav. 2;
- 120. Carta delle aree boscate Scala 1: 2.000 – Tav. 3;
- 121. Carta delle aree boscate Scala 1: 2.000 – Tav. 4.

**ART. 5)** Il Comune di Bagheria dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento, e dovrà curare che in breve tempo

vengano apportate dall'Ufficio redattore del progetto di Piano 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. 6)** Le Prescrizioni Esecutive dovranno essere adottate entro il termine stabilito dall'art. 102, comma 2, della L.R. 16 aprile 2003, n. 4.

**ART. 7)** Il presente decreto 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 pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso la Segreteria comunale.

**ART. 8)** Il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

**ART. 9)** Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data della pubblicazione, ricorso giurisdizionale dinanzi al TAR, 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 agosto 2014 n. 21 il presente decreto è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale Urbanistica.

Palermo, 15/03/2017

IL DIRIGENTE GENERALE  
(ing. Salvatore Giglione)  
firmato