

REPUBBLICA ITALIANA



GAZZETTA UFFICIALE

DELLA REGIONE SICILIANA

PARTE PRIMA

PALERMO - VENERDÌ 28 NOVEMBRE 2003 - N. 52

SI PUBBLICA DI REGOLA IL VENERDÌ

DIREZIONE, REDAZIONE, AMMINISTRAZIONE: VIA CALTANISSETTA 2/E - 90141 PALERMO
INFORMAZIONI TEL 6964930 - ABBONAMENTI TEL 6964926 INSERZIONI TEL 6964936 - FAX 6964927

AVVERTENZA

Il testo della Gazzetta Ufficiale è riprodotto **solo a scopo informativo** e non se ne assicura la rispondenza al testo della stampa ufficiale, a cui solo è dato valore giuridico. Non si risponde, pertanto, di errori, inesattezze ed incongruenze dei testi qui riportati, nè di differenze rispetto al testo ufficiale, in ogni caso dovuti a possibili errori di trasposizione

Programmi di trasposizione e impostazione grafica di: **Michele Arcadipane** - Trasposizioni in PDF realizzate con Ghostscript e con i metodi [qui descritti](#)

DECRETI ASSESSORIALI**ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE**

DECRETO 4 ottobre 2003.

Approvazione del piano regolatore generale, delle prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio del comune di Corleone.

IL DIRIGENTE GENERALE DEL DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA

Visto lo Statuto della Regione;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti i decreti interministeriali 1 aprile 1968, n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;

Vista la legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 68 della legge n. 10 del 27 aprile 1999;

Visto l'art. 5 della legge regionale n. 28 del 22 dicembre 1999, nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;

Visto il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal decreto legislativo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della legge regionale n. 7 del 2 agosto 2002, come integrato dall'art. 24 della legge regionale n. 7 del 19 maggio 2003;

Visto il foglio prot. n. 4882 del 6 aprile 1961, assunto al protocollo di questo Assessorato al n. 20185 del 9 aprile 2001, con il quale il commissario ad acta nominato da questo Assessorato, con decreto n. 221/D.R.U. del 24 luglio 2000 e successivi decreti di proroga, presso il comune di Corleone, 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 il foglio prot. n. 13285 del 12 ottobre 2001, assunto al protocollo di questo Assessorato al n. 58307 del 15 ottobre 2001, con il quale il responsabile dell'ufficio tecnico - VII settore del comune di Corleone, ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta da questo Assessorato con la nota prot. n. 37270 dell'8 giugno 2001;

Vista la delibera commissariale n. 1 del 9 febbraio 1999, con la quale è stato adottato il piano regolatore generale con annesso regolamento edilizio e prescrizioni esecutive del comune di Corleone;

Visti gli atti di pubblicazione e deposito, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera commissariale n. 1 del 9 febbraio 1999;

Vista la certificazione a firma del sindaco, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano adottato con delibera commissariale n. 1 del 9 febbraio 1999, nonché attestante la presentazione di n. 264 osservazioni e/o opposizioni avverso lo strumento urbanistico adottato, delle quali n. 4 assunte dal comune fuori i termini di legge;

Visto l'elenco, a firma del capo del V settore del comune di Corleone, delle ditte che hanno proposto osservazioni ed opposizioni avverso il piano in argomento;

Viste le osservazioni e/o opposizioni di cui al suddetto elenco tra le quali è compresa anche la delibera consiliare n. 177 del 6 aprile 1999, che fa proprie le osservazioni formulate in merito al piano dal V settore dell'ufficio tecnico comunale.

Visti gli elaborati di visualizzazione delle osservazioni/opposizioni redatti dai progettisti del piano in argomento;

Viste le osservazioni avverso lo strumento urbanistico in argomento fatte pervenire direttamente a questo Assessorato dalle seguenti ditte:

- 1) Pillitteri Nicolò ed altri, prot. n. 17405 del 7 aprile 1999;
- 2) Provenzano Rosa ed altri, prot. n. 17411 del 7 aprile 1999;
- 3) Grizzaffi Leoluca, prot. n. 18565 del 15 aprile 1999;
- 4) Governali Biagio, prot. n. 18569 del 15 aprile 1999;

- 5) Liggio Salvatrice ed altri, prot. n. 18989 del 20 aprile 1999;
- 6) Milone Mario ed altri, prot. n. 9688 del 15 febbraio 2002;
- 7) Sciortino Giovanna, prot. n. 67750 del 12 novembre 2002;
- 8) L'Ala Salvatrice, prot. n. 25308 dell'8 maggio 1999;

Visti i pareri, prot. n. 2001 del 24 luglio 1996 e prot. n. 4433 del 21 febbraio 1997, con i quali l'ufficio del Genio civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, si è espresso, rispettivamente, in merito alle previsioni del piano regolatore generale e delle prescrizioni esecutive annesse allo stesso;

Vista la nota prot. n. 444 del 22 novembre 2002, con la quale il servizio 3/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso alla segreteria del Consiglio regionale dell'urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di uguali estremi, resa ai sensi dell'art. 68 della legge regionale n. 10/99, che di seguito in stralcio si riporta:

"...*Omissis*...

LO STUDIO GEOLOGICO E GEOTECNICO

Con delibera di G.M. n. 494 del 30 dicembre 1993, integrata dalla delibera di G.M. n. 68 del 16 febbraio 1994, l'amministrazione comunale di Corleone conferisce al geol. Rita Russo l'incarico di redigere lo studio geologico a supporto del piano regolatore generale e delle prescrizioni esecutive, di cui all'art. 2 della legge regionale n. 71/78.

Lo studio geologico individua schematicamente tre grosse zone:

- zone inidonee a qualunque intervento di espansione;
- zone sconsigliate all'espansione;
- zone suscettibili all'edificabilità.

Le zone sconsigliate all'espansione sono quelle classificate nelle tavole da 1 a 13 della "zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo" (scala 1:10.000) con le lettere G, H e I, oltre quelle definite come "zone prossime a pareti verticali" e quelle interessate da faglie e dalle aree ad esse prossime.

Nelle "carte del rischio geologico" (scala 1:2.000) vengono inoltre individuate le frane miste, non idonee a nessun tipo di insediamento antropico, e le frane di crollo, ad elevata pericolosità geologica, oltre che le faglie, sconsigliate ai fini dell'edificabilità.

Tuttavia tutte le aree a rischio sopraelencate, con particolari accorgimenti, sono suscettibili di edificazione.

I progettisti del piano regolatore generale individuano sulle tavole di piano soltanto parte delle aree suddette e il perimetro riportato non sempre corrisponde con quello dello studio geologico. Nonostante ciò agli artt. 103 e 104 delle norme di attuazione del piano regolatore generale vengono stabilite le norme che regolano l'edificazione nelle "zone G, H e I a rischio geologico"; non sono viceversa menzionate le aree interessate da faglie, frane miste e frane di crollo.

Pertanto si ritiene necessario che tutti i vincoli di natura geologica vengano esattamente riportati sulle tavole della zonizzazione del piano regolatore generale in scala 1:2.000 e 1:10.000, e ciò ai fini dell'applicazione delle prescrizioni dettate dal Genio civile con parere n. 2201 del 24 luglio 1996 nonché delle indicazioni contenute nello studio geologico.

Inoltre, il presente studio geologico, propedeutico alla stesura del piano adottato nel '99, non risulta adeguato al decreto del 4 luglio 2000, riguardante il piano straordinario dell'assetto idrogeologico; pertanto il suddetto studio dovrà essere adeguato al decreto sopra menzionato.

LO STUDIO AGRICOLO-FORESTALE

In applicazione dell'art. 3 della legge regionale n. 15/91, che interviene sulla gestione e conservazione del territorio, il comune di Corleone, nel procedere alla redazione del piano regolatore generale, ha affidato nel '93 all'agro nomo Schimmenti Giovanni l'incarico di redigere lo studio agricolo-forestale del territorio comunale.

Il piano risulta tuttavia compatibile anche alla legge regionale n. 16/96, così come espresso in delibera commissariale n. 1/99, visto il parere dell'Ispettorato ripartimentale delle foreste n. 27867 del 18 novembre 1998, relativamente alla sola area boscata in contrada Chiosi. In data 31 marzo 1999, posteriore alla delibera di adozione del piano regolatore generale, lo stesso Ispettorato delle foreste però con nota n. 8294 dichiara "non sempre rispondente alla reale situazione dei luoghi" le superfici boscate indicate nella tavola oggetto del precedente parere favorevole del 18 novembre 1998.

A seguito dell'emanazione della legge regionale n. 13/99, l'amministrazione comunale, con delibera di G.M. n. 69/2000, ha dato incarico all'agronomo Guido Bissanti di individuare le aree rientranti nella definizione di cui all'art. 4 della suddetta legge, poter determinare le fasce di rispetto derivanti, ai sensi dell'art. 10, per una area orientativamente estesa nelle contrade Chiosi, Montagna Vecchia, Montagna dei Cavalli e Gatto. Lo studio in questione non risulta pertanto adottato.

Occorre precisare che le aree boscate individuate nello studio agricolo elaborato ai sensi della legge regionale n. 16/96, così come quelle individuate nello studio agricolo redatto ai sensi della legge regionale n. 13/99 posteriore all'adozione, non sono esattamente riportate nelle tavole di piano e tra essi i due studi non risultano coincidenti. Si rileva inoltre che gli elaborati di piano regolatore generale, in particolare quelli contenenti le previsioni urbanistiche, riportano aree boscate e relative fasce di rispetto non coincidenti con quelle individuate nello studio agricolo forestale elaborato ai sensi della legge regionale n. 16/96, quindi a supporto del piano regolatore generale.

Si ritiene pertanto necessario che venga rivisto lo studio agricolo forestale, ai sensi della legge regionale n. 13/99, per tutto il territorio comunale, essendo lo stesso fortemente interessato da aree boscate; il piano dovrà recepire il suddetto studio adeguando conseguentemente la zonizzazione per le aree interessate.

Occorre inoltre che lo studio agricolo sia adeguato al D.P.R.S. del 28 giugno 2000 che detta i "criteri per l'individuazione delle formazioni rupestri, riparali e della macchia mediterranea".

Per quanto sopra detto si ritiene opportuno stralciare le previsioni di piano relative alle aree esterne al centro abitato ricadenti nella zona di contrada Chiosi compresa tra il centro abitato, l'ambito agricolo E4, l'ambito agricolo E1, lungo la circonvallazione a valle fino al perimetro delle prescrizioni esecutive ambito 2 contrada Poggio.

EDILIZIA COMMERCIALE (LEGGE REGIONALE N. 28/99) D.P.R.S. 11 LUGLIO 2000

Il piano, essendo stato adottato il 9 febbraio 1999, non risulta adeguato alla legge regionale n. 28 del 22 dicembre 1999 e al successivo D.P.R.S. 11 luglio 2000 relativo alle "direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di

programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, il comune pertanto in sede di controdeduzioni procederà ad effettuare una ricognizione delle previsioni urbanistiche del piano in oggetto riferite al settore commerciale, in verifica del predetto decreto presidenziale, evidenziando in una apposita scheda riassuntiva: le zone territoriali omogenee interessate, le destinazioni d'uso ammesse, la normativa di riferimento, le superfici e le cubature interessate, il tipo di intervento ammesso, le prescrizioni esecutive relative alla tipologia degli esercizi commerciali.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Dai dati Istat la popolazione residente a Corleone al 1991 risulta pari a 11.261 abitanti con un decremento previsto al 2011 di 41 abitanti.

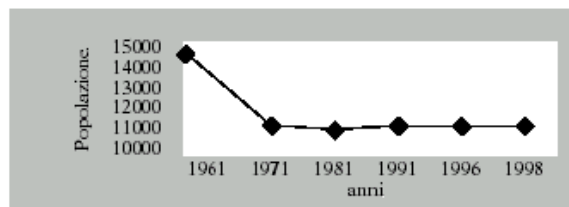
Il patrimonio edilizio esistente a quella stessa data risulta pari a 21.038 vani (di cui 15.529 occupati e 5.509 vuoti) con rapporto vani/abitanti pari pertanto a 1,8.

Inoltre, alla data di redazione del piano regolatore generale risultavano regolarmente approvati 33 piani di lottizzazioni per un totale di 3.000 nuovi vani residenziali, che aggiunti ai 21.038 vani esistenti, sommano 24.038.

Il piano è stato dimensionato per una popolazione residente pari a 12.380 unità al 2015, valore calcolato in considerazione dell'incremento demografico, del fabbisogno pregresso e dell'incremento del terziario. Adottando il rapporto vani/abitanti pari a 1, il fabbisogno abitativo risulta soddisfatto, anche in considerazione delle aree residue in zona B e C e di una parte dei P. di L. in itinere.

Viceversa non risultando soddisfatta la richiesta di case popolari o convenzionate, il piano definisce due aree di nuova urbanizzazione per complessivi 1.100 nuovi vani da attuare attraverso le prescrizioni esecutive.

A parere di questo servizio III non si ritiene condivisibile la previsione dei 1.100 nuovi vani che viceversa, in considerazione dell'esubero di volumetria esistente, possono essere individuati all'interno del centro abitato attraverso la perimetrazione di zone da sottoporre a recupero ai sensi della legge n. 457/78 e la conseguente rivalorizzazione del patrimonio edilizio esistente; possono altresì essere localizzati nelle parti residue delle zone C2.



Popolazione 1991	Indice stanze occupate	Indice stanze non occupate	Movimento naturale 91/95	Movimento migratorio 91/95
11.261	1,4	0,49	2,30	- 2,2

ZONIZZAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE

Il piano regolatore generale è suddiviso nelle seguenti zone:

Zona A: Interesse storico ambientale ed architettonico.

Zona A1: Immobili di interesse storico-artistico, monumentale, ambientale e paesistico. Art. 36 norme tecniche di attuazione (allegato 3 - Schede tipologiche degli edifici e/o complessi storico-architettonici, monumentali e paesistici. Rif. tav. C3).

E' consentita la manutenzione ordinaria e il restauro e il risanamento conservativo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 35 delle norme di attuazione.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali.

Gli immobili di interesse storico artistico classificati nel piano regolatore generale risultano essere 98; nella scheda IPCE risultano invece 155, pertanto si ritiene che le prescrizioni relative alle zone A1 devono riguardare tutti gli edifici classificati nella suddetta scheda.

Zona A2: Tessuti urbani di interesse storico ambientale. Art. 37 norme tecniche di attuazione (Rif. tav. F1).

Il piano regolatore generale si attua attraverso P.P.E. esteso all'intera zona A1 e A2.

In assenza di Pue sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di opere interne di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali.

Il perimetro del centro storico così come individuato nelle tavole F di piano si condivide, anche se risulta più grande di quello individuato dalla Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali di Palermo e riportato nella scheda I.P.C.E., in quanto comprende anche aree di interesse ambientale per le quali prevede la salvaguardia e il recupero.

Si precisa a tal proposito che il parco fluviale compreso all'interno del perimetro di zona A, è analogamente normato come zona A all'interno della quale il parco fluviale costituisce ulteriore strumento di salvaguardia e valorizzazione.

Zona A3: Monumenti naturali. Art. 38 delle norme tecniche di attuazione (allegato 4 - schede tipologiche dei monumenti naturali. Rif. tav. B2).

Aree del territorio già vincolate ai sensi della legge n. 1497/39 e della legge n. 431/85.

Non è consentita l'edificazione, sono consentiti interventi volti alla salvaguardia dell'ambiente e alla salvaguardia e restauro degli elementi storici architettonici che ivi insistono, comunque subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali.

Le zone A3 si ritengono condivisibili, alla stregua delle altre aree di salvaguardia, come ambiti agricoli di particolare interesse naturalistico.

Zona A4: Insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed etnoantropologico. Art. 39 delle norme tecniche di attuazione (Rif. tavv. B2).

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

La destinazione d'uso dei manufatti di cui all'elenco riportato nelle tavv. B2 è prevalentemente agricola, è possibile però il riuso degli edifici a fini agrituristici e stanziali. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali.

Da un confronto con il piano territoriale paesistico regionale sopra riportato, nel piano regolatore generale non risultano inclusi tutti i beni isolati e i siti archeologici classificati come tali nel P.T.P.R. e pertanto dovrà essere integrato e modificato l'elenco di cui alle tavv. B2.

Zone B: Zone sature e di completamento a prevalente destinazione residenziale. Art. 40 delle norme tecniche di attuazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 35 e 40 delle norme di attuazione.

Zona B1: Urbane edificate. Art. 41 delle norme tecniche di attuazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova edificazione con i seguenti parametri:

- indice fondiario massimo If = 4 mc./mq.
- altezza massima Hm = 11 m.

Il piano regolatore generale si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia, le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente, per la formazione dei piani per il recupero, sono estese all'intera zona B1.

Tipologie edilizie: edifici aggregati in linea, e/o edifici singoli.

Le zone B1 si ritengono condivisibili.

Zona B2: Aree urbane parzialmente edificate. Art. 42 delle norme tecniche di attuazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli piani di lottizzazione se operanti.

In mancanza di piano di lottizzazione operante valgono i seguenti parametri:

- indice fondiario massimo If = 3 mc./mq.
- altezza massima Hm = 11 m.

Il piano regolatore generale si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

A supporto della classificazione della zona B il piano non effettua la dovuta verifica sulla superficie coperta e sulla densità territoriale ai sensi dell'art. 2 del decreto interministeriale n. 1444/68.

Posto che le zone B2 dalla cartografia di piano non appaiono totalmente rispondenti ai parametri di cui al citato decreto interministeriale, si ritiene indispensabile che il comune effettui la dovuta verifica e, nelle more, le zone B2 vengano classificate C2.

Zona B3: Edilizia economica e popolare. Art. 43 delle norme tecniche di attuazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli P. di Z.

L'eventuale demolizione e ricostruzione ai fini edificatori valgono i seguenti parametri:

- indice fondiario massimo If = 3 mc./mq.
- altezza massima Hm = 9 m.

Il piano regolatore generale si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Le zone B3 si ritengono condivisibili.

Zone C: Zone di espansione urbana a prevalente destinazione residenziale. Art. 44 delle norme tecniche di attuazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 34 e 44 delle norme di attuazione.

Zona C1: Aree di sviluppo urbano a valle della S.S. 118 - C interamente interessate da P. di L. Art. 45 delle norme tecniche di attuazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative del P. di Z.

Nelle aree non interessate da P. di L. il piano regolatore generale si attua attraverso interventi indiretti con PUE estesi ai singoli "ambiti di intervento" definiti da strade esistenti, di progetto e da perimetrazioni di zona, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice fondiario massimo If = 4 mc./mq.
- altezza massima Hm = 11 m.
- piani fuori terra N. = 3.

Le zone C1 si ritengono condivisibili.

Zona C2: Aree di sviluppo urbano a monte della S.S. 118 - C parzialmente interessate da P. di L. Art. 46 delle norme tecniche di attuazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative del P. di Z.

Nelle aree non interessate da P. di L. il piano regolatore generale si attua attraverso interventi indiretti con PUE estesi ai

singoli "ambiti di intervento" definiti da strade esistenti, di progetto e da perimetrazioni di zona, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice fondiario massimo If = 3 mc./mq.
- altezza massima Hm = 7 m.
- piani fuori terra N. = 2.

Si ritiene che le zone C2 siano condivisibili per le sole parti già interessate da P. di L. Le zone libere residue potranno essere esclusivamente utilizzate come aree da destinare a edilizia economica e popolare, in conformità a quanto sopra detto nel paragrafo riguardante "il dimensionamento del piano".

Zona C3: Aree di sviluppo urbano per l'edilizia economica e popolare interessate da P.E.E.P. Art. 47 delle norme di attuazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative del P. di Z.

L'area di intervento del PUE si definisce "ambito di intervento".

Le zone C3 si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice fondiario massimo If = 3 mc./mq.
- altezza massima Hm = 11 m.
- piani fuori terra N. = 3.

Le zone C3 si ritengono condivisibili.

Zona C4: Aree di sviluppo urbano. Art. 48 delle norme tecniche di attuazione.

Le zone C4 sono sottoposte a prescrizioni esecutive (ambito 2 area residenziale in contrada Poggio e ambito 4 area residenziale in contrada S. Lucia) per soddisfare il fabbisogno di 1.100 nuovi vani di edilizia residenziale economica e popolare o convenzionata.

Le suddette zone non si ritengono condivisibili alla luce di quanto considerato al paragrafo sul "dimensionamento del piano". Pertanto le previsioni contenute nelle prescrizioni esecutive vengono disattese e le aree classificate verde agricolo con i parametri dell'ambito in cui ricadono.

Zona C5: Espansione urbana con case singole per residenza stagionale. Art. 49 delle norme tecniche di attuazione.

Il piano regolatore generale si attua attraverso intervento indiretto e la formazione del PUE è definita da ambiti di intervento con estensione minima di 1.500 mq., nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice fondiario massimo If = 0,75 mc./mq.
- altezza massima Hm = 7 m.
- piani fuori terra N. = 2.

La zona C5 è localizzata in contrada Chiosi, delimitata a sud dalla fascia di rispetto dell'area boscata. L'area pertanto rientra nella parte del territorio che si ritiene di dover stralciare, così come detto al paragrafo relativo allo studio agricolo forestale, in attesa che venga rivisto lo studio agricolo forestale, ai sensi della legge regionale n. 13/99, per tutto il territorio comunale e conseguentemente adeguate le previsioni di piano.

Nelle more le zone C5 vengono classificate E5.

Zone D: Prevalente destinazione produttiva. Art. 50 delle norme tecniche di attuazione.

Zona D1: Aree per attrezzature ricettive alberghiere e servizi per il turismo. Art. 51 delle norme tecniche di attuazione.

Le zone D1 rappresentate nelle tavole "F1" di zonizzazione sono due. Una di minore estensione, fa parte della prescrizione esecutiva dell'ambito 2 - area residenziale in contrada Poggio, ma in realtà non ha destinazione turistica alberghiera, bensì residenziale.

Si ritiene pertanto che la stessa debba essere disattesa alla stregua delle prescrizioni esecutive ambito 2 - contrada Poggio e classificate verde agricolo con i parametri dell'ambito E5.

La seconda, di maggiore estensione, è sottoposta a prescrizione esecutiva ambito 3 - area alberghiera in contrada Belvedere, ed è delimitata a sud dalla fascia di rispetto dell'area boscata. L'area pertanto rientra nella parte del territorio che si ritiene di dover stralciare, così come detto al paragrafo relativo allo studio agricolo forestale, in attesa che venga rielaborato lo studio agricolo forestale ai sensi della legge regionale n. 13/99 per tutto il territorio comunale.

Nelle more la zona D1 in contrada Belvedere viene classificata E5.

Zona D2: Aree per attrezzature ricettive complementari e servizi per il turismo. Art. 52 delle norme tecniche di attuazione.

L'area è interamente compresa dentro la fascia di rispetto del bosco e pertanto ne viene previsto l'utilizzo per campeggio senza previsione di nuova edificazione, utilizzando per i servizi gli edifici esistenti, attraverso ristrutturazione e rifacimenti senza aumenti di cubatura.

Ricadendo l'area all'interno della fascia di rispetto dell'area boscata, e rientrando pertanto nella parte del territorio che si ritiene di dover stralciare, così come detto al paragrafo relativo allo studio agricolo forestale, in attesa che venga rielaborato lo studio agricolo forestale ai sensi della legge regionale n. 13/99 per tutto il territorio comunale e conseguentemente adeguate le previsioni di piano, la zona D2 in contrada Belvedere viene classificata E5.

Zona D3: Aree produttive artigianali e industriali. Art. 53 delle norme tecniche di attuazione.

La zona D3 localizzata in contrada Frattina è stata in passato oggetto di approvazione in variante del precedente strumento urbanistico da parte di questo Assessorato con decreto n. 573/D.R.U. del 16 novembre 1999 per la redazione del PIP.

La zona D3 è sottoposta a prescrizione esecutiva ambito 1 area produttiva artigianale e industriale in contrada Frattina: si rimanda pertanto per le dovute valutazioni all'esame della PP.EE.

Zona D4: Edifici esistenti artigianali e industriali anche in zona agricola. Art. 54 delle norme tecniche di attuazione. Comprende edifici artigianali e industriali singoli esistenti nel territorio comunale di cui si prevede il mantenimento; gli edifici suddetti sono riportati sulle tavole C2 Analisi dello stato di fatto in scala 1:2.000 e sulle tavole E1 Disciplina dei suoli e degli edifici scala 1:10.000, ma non trovano riscontro sulle tavole F1 di zonizzazione 1:2.000, nelle quali per gli stessi edifici sono previste destinazioni di zona diverse, ad esempio B1, W, F o E, o demolizioni.

Si ritiene pertanto che le zone D4 debbano essere riportate sulle tavole di zonizzazione F1, valutandone la compatibilità ambientale e igienico - sanitaria al fine del mantenimento delle stesse.

Zone E: Zona agricola suddivisa in 6 ambiti. Artt. 55, 80 delle norme tecniche di attuazione. Aree destinate ad attività agricole, a bosco, a pascolo e improduttive.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole sono quelle previste dall'art. 57 delle norme tecniche di attuazione. Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 58 delle norme tecniche di attuazione.

Sono ammessi fabbricati residenziali su una superficie minima di intervento di Ha. 1 in pianura e di Ha. 3 in collina e in montagna, con densità fondiaria variabile da 0,01 a 0,03 mc./mq. in funzione dei diversi ambiti agricoli e in ogni caso per un massimo di 300 mq. da realizzarsi in unico edificio.

Occorre precisare che le destinazioni di Z.T.O. E sono da considerarsi comprensive di tutte quelle aree definite "Monumenti naturali", "Area di salvaguardia ambientale e paesaggistica", "Area di salvaguardia e consolidamento delle pendici", "Area di mantenimento e ricostituzione della macchia mediterranea" che costituiscono strumenti di tutela del territorio e non zone territoriali omogenee di cui al decreto interministeriale n. 1444/68.

Ambito E1 aree agricole della Valle dell'Alto Belice.

Nella zona sono presenti preesistenze di valore storico artistico e ambientale. E' consentita l'edificazione con indice 0,03 mc./mq. e altezza massima di 7 mt., fatta eccezione per le aree a rischio geologico e dove insistono frane di crollo per le quali valgono le indicazioni contenute nello studio geologico e le prescrizioni dell'art. 104 delle stesse norme di attuazione; in tali aree l'indice di fabbricabilità si riduce a 0,01 mc./mq.

Ambito E2 aree agricole del paesaggio delle Rocche di Rao; l'ambito è interessato dalla riserva naturale orientata.

E' consentita l'edificazione con indice 0,03 mc./mq., fatta eccezione per le aree a rischio geologico per le quali l'indice di fabbricabilità si riduce a 0,01 mc./mq. e valgono le indicazioni contenute nello studio geologico; si prescrive inoltre il rimboschimento di almeno 1/3 della superficie del lotto.

Nelle aree a forte pendenza, l'altezza massima degli edifici è di mt. 3 nella parte più alta e di mt. 9 nella parte più bassa.

Le costruzioni devono arretrarsi di mt. 150 dalla riva destra del Fiume Belice.

Ambito E3 aree agricole del paesaggio della Rocca Busambra e delle sorgenti Corleone; l'ambito è interessato dalla riserva naturale orientata.

E' consentita l'edificazione con indice 0,01 mc./mq. e altezza massima di 5 mt.

Le costruzioni devono arretrarsi di mt. 150 dalle sponde del torrente Corleone e dai cigli della strada panoramica per Ficuzza.

Ambito E4 aree agricole della Valle della Mendola.

E' consentita l'edificazione con indice 0,03 mc./mq. e altezza massima di 7 mt. Non è consentita l'edificazione nelle aree sconsigliate dallo studio geologico mentre vige l'obbligo di rimboschimento di 1/3 della proprietà nelle aree soggette a rischio geologico.

Nelle aree soggette a Piano di riordino ambientale l'edificazione è subordinata ad un piano particolareggiato che individui i luoghi e le modalità dell'edificazione e i servizi necessari nella misura prevista per le aree omogenee E dal decreto interministeriale n. 1444/68.

Nelle aree in cui insistono i monumenti naturali, al fine della salvaguardia paesistica, eventuali costruzioni debbono mantenere una distanza di 200 mt. dagli stessi.

Ambito E5 aree agricole del paesaggio della Montagna Vecchia e di Monte Cardellia.

E' consentita l'edificazione con indice 0,01 mc./mq. e altezza massima di 5 mt.

Nelle aree soggette a rischio geologico vige l'obbligo di rimboschimento di 1/3 della proprietà ferme restando l'osservanza delle indicazioni contenute nello studio geologico e le prescrizioni degli artt. 103 e 104 delle stesse norme tecniche di attuazione.

Ambito E6 aree agricole del paesaggio di Monte Barraù e di Campofiorito.

E' consentita l'edificazione con indice 0,03 mc./mq. e altezza massima di 7 mt.

Relativamente agli ambiti agricoli, si prescrive che vengano riportati sulle tavole F1 in scala 1:2.000 ed E1 in scala 1:10.000 tutti i vincoli di inedificabilità e di natura geologica (vedi paragrafo relativo allo studio geologico) di cui agli artt. 75, 76, 77, 78, 79 e 80, in particolare:

- ambito 1: area a rischio geologico e frane di crollo;
- ambito 2: aree a rischio geologico e 150 mt. dalla sponda destra del fiume Belice;
- ambito 3: 150 mt. dalle sponde del torrente Corleone e 150 mt. dai cigli della strada panoramica per Ficuzza;
- ambito 4: area a rischio geologico e fascia di 200 mt. dai monumenti naturali;
- ambito 5: area a rischio geologico.

Inoltre, nell'ambito 4 il piano regolatore generale perimetra un'area soggetta a piano di riordino ambientale in cui l'edificazione è subordinata ad un piano particolareggiato che individui i luoghi e le modalità dell'edificazione e i servizi necessari nella misura prevista per le aree omogenee "E" dal decreto interministeriale n. 1444/68.

Di tale area si fa soltanto un breve cenno alla pag. 22 della relazione analitica del piano regolatore generale e pertanto non si conosce la situazione amministrativa dei fabbricati, né tanto meno l'entità volumetrica dell'edilizia esistente. Appare pertanto necessario che in sede di controdeduzioni il comune fornisca i dovuti chiarimenti sulla reale situazione urbanistica dell'agglomerato in questione al fine di valutare la necessità della redazione del PUE previsto.

Nelle more di tali chiarimenti la zona rimane regolamentata con le modalità e i parametri previsti nell'ambito 4.

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE E DI INTERESSE GENERALE

Zone per attrezzature pubbliche, art. 81 delle norme di attuazione.

Zone N, M, E, K per l'istruzione dell'obbligo, art. 82 delle norme di attuazione.

Zone R, C per attrezzature di interesse comune, art. 83 delle norme di attuazione.

Zone P destinate per parcheggi, art. 84 delle norme di attuazione.

Zone V destinate a verde attrezzato, art. 85 delle norme di attuazione.

Zone W verdi attrezzate per gli sport, art. 86 delle norme di attuazione.

*Verifica sull'esistente e sulla popolazione al 2015
(12.380) abitanti tabella relazione analitica*

	Standard totale mq./ab.	Necessari mq.	Esistenti mq.	Totale PRG mq.	Standard previsto mq./ab.
Istruzione . . .	4,5	55.710	14.413	56.980	4,6
Interesse comune	2	24.760	19.777	26.340	2,1
Spazi pubblici e attrezzati . . .	9	111.420	30.201	117.161	9,5
Parcheggi	2,5	30.950	957	31.034	2,5
<i>Totale . . .</i>	<i>18</i>	<i>222.840</i>	<i>65.348</i>	<i>231.515</i>	<i>18,7</i>

Dal verbale di consistenza delle aree vincolate, redatto dall'ufficio tecnico comunale, risulta che le attrezzature di standards in realtà sono ridotte di circa 1 mq./ab. e pertanto inferiori allo standard di legge; in considerazione però di quanto prescritto nel presente parere relativamente al "dimensionamento del piano" e alla conseguente riduzione delle zone C, la popolazione residente al 2015 può considerarsi pari a quella censita nel 1991 e cioè 11.261. Pertanto le aree di standards, calcolando 231.515 mq. riferiti a 11.261 abitanti, risultano pari a mq. 20,55/abitante sufficienti a soddisfare il minimo di legge.

Zona per attrezzature sanitarie ospedaliere, art. 87 delle norme di attuazione.

Zona per l'istruzione superiore, art. 88 delle norme di attuazione.

Parco naturale ed attrezzato del torrente Corleone e delle Due Rocche, art. 89 delle norme di attuazione.

*Attrezzature di interesse generale normate dal D.I. n. 1444/68
tabella relazione analitica*

	Standard totale mq./ab.	Necessari mq.	Esistenti mq.	Totale PRG mq.	Standard previsto mq./ab.
Istruzione superiore	1,5	16.892	4.600	10.651	0,9
Attrezzature ospedaliere	1	11.261	8.705	8.705	0,7
Parco urbano o terr.	15	168.915	—	256.630	20,7

Altre attrezzature non di standards, art. 90 delle norme di attuazione

Comprende zone destinate ad attrezzature non normate dal decreto interministeriale n. 1444/68 pubbliche, di istituzioni di diritto pubblico e private.

Zone F per impianti tecnologici ed aree con fasce di rispetto

Zone F11, F13, F14, F23: impianti tecnologici. Art. 91 delle norme di attuazione.

Zone F9: cimiteri e fasce di rispetto. Art. 92 delle norme di attuazione.

Strade e fasce di rispetto. Art. 93 delle norme di attuazione.

Alvei torrentizi e fluviali e loro sponde e fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua. Art. 94 delle norme di attuazione.

Parco archeologico e fasce di rispetto. Art. 95 delle norme di attuazione

Aree a rischio archeologico. Art. 96 delle norme di attuazione.

Aree boscate e fasce di rispetto. Art. 97 delle norme di attuazione.

Percorsi pedonali, ciclabili, percorsi turistici e strade panoramiche. Art. 100 delle norme di attuazione.

Zone soggette a vincolo idrogeologico. Art. 102 delle norme di attuazione.

Zone a rischio geologico. Art. 103 delle norme di attuazione.

Alcune di queste zone non vengono visualizzate nelle tavole di piano, si prescrive pertanto che tutte le zone F e le relative fasce di rispetto vengano inserite negli elaborati di zonizzazione.

Aree di mantenimento e ricostituzione della macchia mediterranea. Art. 98 delle norme di attuazione.

Aree di salvaguardia ambientale e paesaggistica. Art. 99 delle norme di attuazione.

Aree di salvaguardia e consolidamento delle pendici. Art. 101 delle norme di attuazione.

La classificazione di "aree di mantenimento e ricostituzione della macchia mediterranea", "aree di salvaguardia ambientale e paesaggistica" e "aree di salvaguardia e consolidamento delle pendici" non trova riscontro nelle zone territoriali omogenee previste dalla legislazione vigente, e riveste invece carattere di vincolo; le suddette aree pertanto dovranno essere classificate come zone E1, E2, E3, E4, E5, E6, pur nel rispetto dell'art. 99 delle norme di attuazione a secondo dell'ambito agricolo a cui ricadono, e ciò in conformità a quanto previsto dall'art. 63 delle stesse norme di attuazione.

NORME GENERALI E FINALI

Difesa del suolo e salvaguardia del territorio. Art. 104 delle norme di attuazione.

Decoro dell'ambiente. Art. 105 delle norme di attuazione.

Tutela sviluppo del verde. Art. 106 delle norme di attuazione.

Rilascio di concessione in deroga. Art. 107 delle norme di attuazione.

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Il progetto di piano individua come prescrizioni esecutive 4 ambiti:

- ambito 1 - Area produttiva artigianale e industriale in contrada Frattina;
- ambito 2 - Area residenziale in contrada Poggio;
- ambito 3 - Area alberghiera in contrada Belvedere;
- ambito 4 - Area residenziale in contrada Santa Lucia.

Ambito 1 - Area produttiva artigianale e industriale in contrada Frattina

Il progetto prevede la realizzazione di un'area produttiva artigianale ed industriale in contrada Frattina, con la previsione di n. 95 lotti divisi da un'asse centrale che ospita nei suoi poli estremi i servizi sociali e amministrativi, la mensa e la sala congressi, sono altresì previste aree destinate a verde pubblico attrezzato e a parcheggi.

I parametri urbanistici sono:

- densità fondiaria per lotto commerciale di 3 mc./mq.;
- densità fondiaria per lotto artigianale di 2 mc./mq.;
- lotto artigianale minimo 500 mq.;
- fabbricati artigianali a piano terra o capannoni con altezza max 7 mt.;
- i capannoni possono essere realizzati in aderenza;
- per ciascun lotto è consentito l'uso residenziale per 400 mc.

La prescrizione si condivide, in quanto già la suddetta area è stata oggetto di variante approvata con decreto n. 573/D.R.U. del 16 novembre 1999 per la redazione del PIP, e con nota assessoriale n. 3627/Gruppo 26° del 27 giugno 2000 il comune è stato autorizzato alla redazione del P.I.P. nelle condizioni previste dall'art. 1 dello stesso decreto n. 573/D.R.U. del 19 novembre 1998.

Ambito 2 - Area residenziale in contrada Poggio

L'area dell'intervento si estende per una superficie di 138.000 mq., prevede un nuovo nucleo residenziale per un totale di 200 alloggi con le seguenti tipologie:

- tipologia "A" a corte su tre livelli con dodici unità edilizie;
- tipologia "B" a schiera con corte singola e dodici unità edilizie;
- tipologia "C" a corte singola su due livelli con sei unità edilizie;
- tipologia "D" a corte singola su due livelli con quattro unità edilizie;
- numero abitanti da insediare 870.

All'interno della prescrizione sono previsti:

- superficie parcheggi 5.924 mq.;
- superficie verde pubblico 7.974 mq.;
- superficie attrezzature collettive 1.729 mq.;
- superficie istruzione 3.405 mq.

I parametri urbanistici sono:

- indice di fabbricabilità fondiaria è di 3 mc./mq.;
- interpiano delle unità max 3,30 mt. e minimo 3;
- è consentito al piano terra l'uso commerciale con altezza minima di 3,60 mt.
- ogni lotto residenziale deve avere un accesso carrabile diretto su strada.
- distanza tra i fabbricati 10 mt.

La prescrizione esecutiva dell'area residenziale in contrada Poggio non si ritiene condivisibile in considerazione di quanto espresso nel presente parere riguardante il dimensionamento.

Pertanto le previsioni contenute nelle prescrizioni esecutive vengono disattese e le aree classificate verde agricolo con i parametri dell'ambito in cui ricadono.

Ambito 3 - Area alberghiera in contrada Belvedere

La prescrizione esecutiva è localizzata in contrada Belvedere; l'area si estende da contrada Poggio fino alla zona di Chiosi per una superficie di 1.7 Ha., e ricade all'interno della zona stralciata. La suddetta prescrizione esecutiva non viene esaminata.

Ambito 4 - Area residenziale in contrada Santa Lucia

L'area di intervento si estende per una superficie di mq. 12.727, ubicata in contrada Santa Lucia.

Il progetto prevede una sistemazione a gradoni del terreno con l'insediamento di 20 alloggi distribuiti in 5 edifici a corte singola su due livelli con quattro unità edilizie, e sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- densità fondiaria 4,8 mc./mq.;
- superficie fondiaria 634 mq.;
- superficie coperta 531,3 mq.;
- rapporto copertura 0,8 %;
- unità edilizie 5 + 1 lotto esistente;
- distanza minima fra i fabbricati 10 mt.;
- interpiano delle unità min. 30 mt. e max 3,30 mt.;
- abitanti da insediare 156.

Dimensionamento degli standards urbanistici residenziali

Abitanti 156 per 18 mq./ab.	= 2.808	mq. di progetto	2.784,23	mq.
Verde pubblico 156 per 9 mq./ab.	= 1.404	mq. di progetto	2.455,20	mq.

Parcheggi 156 per 2,5 mq./ab.	= 390	mq. di progetto	329,03	mq.	
<i>Totale</i>			= 2.808	mq.	2784,23 mq.

La prescrizione esecutiva dell'area residenziale in contrada Santa Lucia non si ritiene condivisibile in considerazione di quanto espresso nel presente parere riguardante il dimensionamento.

Pertanto le previsioni contenute nelle prescrizioni esecutive vengono disattese e le aree classificate verde agricolo con i parametri dell'ambito in cui ricadono.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Dall'esame del regolamento edilizio, adottato contestualmente al piano regolatore generale, si sono rilevate delle imprecisioni ed inesattezze e pertanto si ritiene che lo stesso debba essere complessivamente adeguato alla normativa vigente.

In particolare la composizione della commissione edilizia deve essere adeguata alla luce di quanto dettato dalle leggi regionali n. 7/92 e 26/93.

In linea generale, nel rispetto di quanto dettato dalla legge regionale n. 23/98, la dicitura "il sindaco" deve essere sostituita con "il capo settore responsabile" 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 legge regionale n. 25/2000 in ordine alla durata in carica del sindaco, va così modificata: "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".

OSSERVAZIONI

A seguito delle pubblicazioni effettuate dal 6 al 26 marzo 1999, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 71/78, sono state prodotte n. 264 osservazioni e/o opposizioni. A seguito di contenzioso tra l'amministrazione comunale e i progettisti, quest'ultimi non hanno prodotto le proprie deduzioni e pertanto le osservazioni risultano valutate dall'U.T. e visualizzate sulle tavole del piano regolatore generale.

Dall'esame delle osservazioni sono emersi alcuni problemi di carattere generale.

Sembrirebbe innanzitutto che nei venti giorni di pubblicazione del piano, previsti dalla citata legge, gli uffici comunali siano stati chiusi nei giorni festivi e prefestivi. Il sindaco, negli atti di pubblicazione, certifica che "gli atti del progetto saranno depositati in libera visione al pubblico, nel palazzo comunale - piano terra ex ufficio anagrafe a far tempo da 6 marzo 1999 e fino al 26 marzo 1999 compreso, con il seguente orario: nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00." Ciò nonostante le stesse osservazioni sono entrate nel merito del piano, e oggetto di controdeduzioni da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Il piano non prevede la possibilità di ricostruire gli edifici demoliti a seguito di eventi sismici; si ritiene pertanto opportuno che il P.P. del centro storico localizzi tali aree ormai libere consentendone la ricostruzione nel rispetto della volumetria e dei caratteri tipologici preesistenti, secondo le disposizioni della circolare ARTA n. 3 del 2000.

Per quanto riguarda le previsioni di demolizione di manufatti esistenti si prescrive che esse sono consentite solo quando i manufatti da demolire ricadono all'interno di aree vincolate a destinazione pubblica o di uso pubblico subordinata all'esproprio.

Le previsioni del progetto di piano devono essere aggiornate e quindi adeguati agli atti concessori, autorizzativi ed approvativi relativi ai provvedimenti comunali efficaci alla data di adozione del piano regolatore generale.

Nel valutare le osservazioni questo servizio III ha tenuto conto delle considerazioni espresse nel superiore parere. Pertanto in caso di contrasto prevalgono le considerazioni e i principi sopra esposti.

[Cliccare qui per visualizzare gli elenchi delle osservazioni in formato PDF \(occorre Acrobat Reader\)](#)

L'osservazione n. 31 si ritiene accoglibile relativamente al solo punto 1). Quanto affermato al punto 2) si rimanda al successivo studio agricolo forestale la cui redazione è già stata prescritta nel presente parere. I punti 3), 4) e 6) si ritengono non accoglibili.

L'osservazione n. 57 non è stata esaminata dall'ufficio tecnico comunale, pertanto lo stesso ufficio tecnico dovrà effettuare una verifica sul valore storico-architettonico degli edifici esistenti, da sottoporre a questo Assessorato in sede di controdeduzioni.

L'osservazione n. 184 è suddivisa in nove punti:

- 1) nell'accoglimento di precedenti osservazioni si è tenuto conto dello stato di fatto e dei diritti acquisiti;
- 2) il problema è stato già affrontato in sede di parere (paragrafo riguardante l'art. 99 delle norme di attuazione);
- 3) le previsioni riguardanti la contrada Chiosi sono state stralciate in attesa che il C. C. adotti un nuovo studio agricolo forestale;
- 4) sarà l'Amministrazione comunale a proporre eventuali P. di R. qualora lo riterrà opportuno;
- 5) vedi punto 1);
- 6) nell'accoglimento di precedenti osservazioni si è mantenuta la previsione di demolizione soltanto nei casi in cui è evidente il pubblico interesse;
- 7) alla richiesta si è dato riscontro nell'accoglimento delle osservazioni relative;
- 8) si rimanda alla redazione del P.P. del centro storico;
- 9) l'esame e/o l'eventuale modifica dei singoli articoli delle norme di attuazione è già stato trattato nel presente parere.

Alle osservazioni nn. 192 e 254 si è già dato riscontro con il presente parere.

L'osservazione n. 209 si ritiene accoglibile relativamente al riconoscimento delle attrezzature esistenti che saranno classificate come "F". Relativamente agli edifici ricadenti in zona E il comune di Corleone dovrà verificare la situazione amministrativa dei singoli edifici al fine dell'ammissibilità alla sanatoria, nonché l'esistenza dei parametri di cui al

decreto interministeriale n. 1444/68 al fine della classificazione come zona B.

L'osservazione n. 227 è accolta relativamente all'eliminazione della destinazione di zona (area di salvaguardia ambientale e paesaggistica), in conformità a quanto detto nel presente parere relativamente alle "aree di salvaguardia ambientale e paesaggistica", il terreno pertanto ricade all'interno della zona territoriale omogenea A2 e l'eventuale edificazione è subordinata alla redazione del P.U.E.

L'osservazione n. 246 è suddivisa in sei punti, relativamente ai punti 1), 2), 3), 5) e 6) si è già dato riscontro sia con il presente parere sia in risposte alle singole osservazioni; relativamente al punto 4) non si ritiene accoglibile in quanto non è consentita deroga in presenza di PIP, tra l'altro in fase di avanzata progettazione.

Inoltre sono pervenute direttamente in Assessorato n. 8 osservazioni/opposizioni; tra queste soltanto l'osservazione in testa alla ditta L'Ala Salvatrice non è una riproposizione di osservazione già presentata al comune.

1) Pillitteri Nicolò e Aglione Carmelina rif. osservazione n. 141;

2) Provenzano Rosa ed altri rif. osservazione n. 14;

3) Grizzaffi Leoluca rif. osservazione n. 15;

4) Governali Biagio rif. osservazione n. 245;

5) Liggio Salvatrice ed altri rif. osservazione n. 175;

6) Milone Mario ed altri rif. osservazione nn. 203 e 204;

7) Sciortino Giovanna rif. osservazione n. 179;

8) L'Ala Salvatrice e Panzica Giovanni, l'osservazione non è stata esaminata dall'ufficio tecnico comunale, pertanto si trasmette l'osservazione medesima per le eventuali valutazioni comunali da effettuare in sede di controdeduzioni, e da sottoporre a questo Assessorato.

Per quanto sopra esposto il piano regolatore generale del comune di Corleone con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio è da ritenere approvabile con le prescrizioni sopra riportate.";

Visto il parere reso dal Consiglio regionale dell'urbanistica con il voto n. 94 del 6 febbraio 2003, che di seguito parzialmente si trascrive;

"...*Omissis*...

Ritenuto di condividere la proposta di parere dell'ufficio, che è parte integrante del presente voto;

Considerato che nel corso della discussione sono emersi ulteriori elementi di valutazione che formano oggetto delle seguenti prescrizioni e integrazioni:

1) Aree di interesse archeologico.

- Per quanto riguarda l'area di Montagna Vecchia, si concorda sull'eccezionale rilevanza del sito e sull'opportunità di prevedere l'istituzione di un parco archeologico naturalistico, da estendere, tuttavia, all'intero perimetro della piattaforma calcarenitica delimitata da netti confini naturali.

Si sottolinea, comunque, l'opportunità che il sito venga definito non come area a "rischio" ma come zona di interesse archeologico, e quindi sottoposto a tutte le norme di tutela previste dalla normativa vigente. Per quanto riguarda gli altri siti indicati nella cartografia come aree "a rischio archeologico" (art. 96), tra cui è sicuramente opportuno inserire lo stesso centro storico di Corleone, si fa presente che alcune di esse, sono di fatto aree di "accertato interesse archeologico". Pur tuttavia, la perimetrazione proposta per molti di questi siti, non è certo che corrisponda all'effettiva estensione del sito archeologico, e, pertanto, si ritiene doveroso approfondire l'argomento, per pervenire, almeno in alcuni casi (Monte Poirà, Zuccarone, Giammaria etc.), a perimetrazioni più precise. In tal modo tali aree potranno essere inserite tra quelle di "accertato interesse archeologico" e per esse potranno valere le stesse prescrizioni di cui al punto a. Nelle more della perimetrazione di tali aree il comune dovrà comunicare alla Soprintendenza l'attività edificatoria assentita.

Per quei siti, invece, per i quali non si riescano a determinare in breve tempo confini definiti, si proporrà un loro inserimento come semplici aree a "rischio archeologico", con normativa da definire.

2) Ai sensi del corretto svolgimento dell'attività urbanistico - edilizia per gli aspetti geologici occorre inserire le seguenti prescrizioni:

Dall'esame della cartografia elaborata risulta che l'ente so territorio del comune di Corleone è interessato da numerose ed ampie aree in frana, siano esse di crollo che di tipo misto, nonché da dissesti o aree a rischio geologico collegate con la circolazione delle acque idriche superficiali. Il risultato finale è quello di un territorio che presenta notevoli limitazioni di ordine geomorfologico, geologico e geologico tecnico al suo uso.

Queste limitazioni, che vengono condivise, sono state prese alla base della zonazione urbanistica che non ha previsto alcuna espansione nelle aree classificate a rischio geologico elevato o interessate da frane.

Vi è una eccezione e riguarda l'ambito 1 - Area produttiva artigianale di contrada Fratina: nella carta del rischio geologico nonché nella relazione geologica integrativa, a firma del geologo incaricato, parte dell'area interessata dalla costruzione dei capannoni artigianali ricade all'interno dell'area soggetta a rischio di esondazione da parte delle acque che scorrono nel vicino fiume Fratina. Essendo stata l'area oggetto di variante approvata con decreto n. 573 D.R.U. del 16 novembre 1999 ed essendo stato il comune autorizzato alla redazione del P.I.P., si prescrive che, prima della realizzazione dei capannoni e delle stesse opere di urbanizzazione, vengano eseguite le necessarie verifiche ed opere idrauliche atte a preservare la zona artigianale da fenomeni di esondazione.

Regolamento edilizio - In relazione alle condizioni geomorfologiche, idrogeologiche, e geologiche locali 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 per nuove costruzioni. Infatti, in coerenza con i disposti normativa e secondo quanto ribadito dal Consiglio superiore dei lavori pubblici con voto n. 61 del 24 febbraio 1983, la richiesta di ogni concessione edilizia, relativa a nuove costruzioni, deve essere supportata da uno studio geologico che evidenzi la 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 febbraio 1977. Detto studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione edilizia quali scavo di pozzi sbancamenti di notevole entità 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 decreto ministeriale 11 marzo 1988 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 decreto ministeriale 11 marzo 1988, come già prescritto dall'ufficio del Genio civile di Palermo nel voto di approvazione del piano regolatore generale. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, a meno di ulteriori norme integrative successive al presente voto, dovrà essere predisposta l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare n. 2222 del 31 gennaio 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 1:2.000 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 decreto ministeriale 11 marzo 1988. 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 decreto ministeriale 11 marzo 1988.

3) Le norme di attuazione vanno integrate con quanto segue:

Art. 36 - Zona A1 - Immobili di interesse storico-artistico, monumentale e paesistico

Dovranno essere inserite anche le edicole votive appresso elencate e gli elementi storici di arredo urbano (fontane, statue, ecc.) presenti nel tessuto urbano:

- 1) edicola votiva dedicata all'Addolorata, via Addolorata, incassata sulla parete della chiesa di Maria SS. Addolorata;
- 2) edicola votiva dedicata alla Sacra Famiglia, via Bua del Piano, n. 15, angolo via Conceria;
- 3) edicola votiva dedicata alla Madonna del Carmine via Orfanotrofio n. 5;
- 4) edicola votiva dedicata alla Sacra Famiglia, via Firmatari, al primo piano sopra il numero civico 22;
- 5) edicola votiva dedicata a S. Leoluca, via Cammarata al primo piano sopra il portone n. 25;
- 6) edicola votiva dedicata a San Leoluca, via Macaluso, sul lato destro della chiesa della Candelora;
- 7) edicola votiva dedicata a S. Leoluca, via Lombardia, al primo piano, sopra il numero civico 55;
- 8) edicola votiva dedicata all'Ecce Homo, via S. Michele Arcangelo, angolo via Borgogna e piazza Giuseppe Vasi;
- 9) edicola votiva dedicata a S. Cristoforo, 1912, via Borgogna;
- 10) edicola votiva dedicata all'Ecce Homo, via Collegio, incassata sul prospetto del collegio lato destro portone;
- 11) edicola votiva dedicata a S. Leoluca, 1878, situata all'incrocio fra via Spatafora, via Bentivegna, e Piazza Garibaldi.
- 12) edicola votiva dedicata alla Madonna del Soccorso, via S. Agostino, sul lato sinistro della Chiesa di S. Agostino, al primo piano.

Art. 38 - Zona A3 - Monumenti naturali

Dovranno essere inserite le aree dei siti di importanza comunitaria S.I.C. e delle zone a protezione speciale Z.P.S. individuate nel decreto ministeriale n. 65 del 3 giugno 2000 definiti più significativamente:

- boschi di Ficuzza e Cappelliere, vallone Cerasa, castagneti di Mezzojuso (S.I.C.);
- Roccabusambra, Rocche di Rao (S.I.C. e Z.P.S.);
- monti Barracù, Cardellia, Pizzo Cangiatosi, gole del torrente Corleone (S.I.C. e Z.P.S.).

Per questi siti vanno assicurate misure di tutela per evitare il degrado degli habitat e delle specie presenti.

Art. 39 - Zona A4 - Insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico e storico-etnoantropologico

Vanno inseriti, ad integrazione dell'elenco delle tavv. B2, i beni isolati individuati nelle linee guida del piano paesistico.

Art. 54

Per ciò che concerne le attività estrattive, in generale, risulta necessario che vengano seguite procedure per l'apertura di cave nuove e per il rinnovo dell'autorizzazione di quelle esistenti:

- 1) devono essere sottoposte alla valutazione della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali di Palermo i progetti delle attività estrattive per l'emissione dei provvedimenti in materia di tutela dei beni paesaggistici ambientali e culturali;
- 2) a tal fine, se l'area dove si localizza l'attività estrattiva non risulta sottoposta ai vincoli discendenti dall'applicazione delle norme in materia di tutela paesaggistica e ambientale (decreto legislativo n. 490/99), l'esercizio dell'attività è subordinato all'acquisizione del parere rilasciato dalla Soprintendenza, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 9 dicembre 1980, n. 127;
- 3) se l'area invece risulta sottoposta al vincolo paesaggistico, ai sensi degli artt. 146 e 151 del decreto sopra richiamato, o non è esente da tutela, ai sensi del l'art. 155 del decreto medesimo, l'apertura di nuove cave, la prosecuzione dell'esercizio

- di attività estrattive o il rinnovo dell'autorizzazione sono subordinati al rilascio del nulla osta della Soprintendenza;
- 4) le norme in questione valgono per tutte le attività estrattive ricadenti nel territorio di Corleone, comprese quelle per la cui apertura ed esercizio debbano applicarsi le norme di cui agli artt., 1, 2 e 4 della legge regionale 1 marzo 1995, n. 19 e dell'art. 18 della legge regionale 18 febbraio 1986, n. 7;
- 5) in generale, relativamente alle cave in esercizio o in progetto in località sottoposte a vincolo paesaggistico, devono altresì essere redatti e sottoposti al preliminare parere o nulla osta della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali anche i progetti esecutivi delle opere di recupero ambientale, la cui esecuzione dovrà essere contestuale e contemporanea all'attività estrattiva;
- 6) le procedure di cui al punto precedente dovranno essere seguite anche per i programmi di attività che prevedono la riutilizzazione dei siti di cave abbandonate o non più in esercizio.

Per tutto quanto sopra il Consiglio esprime parere che possa procedersi all'approvazione del piano regolatore generale del comune di Corleone, con annessi regolamento edilizio e prescrizioni esecutive, adottati con la deliberazione del commissario ad acta n. 1 del 9 febbraio 1999, in conformità alla proposta di parere dell'ufficio n. 444 del 22 gennaio 2002, 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 legge regionale n. 28/99, del successivo D.P.R.S. dell'11 luglio 2000 relativo alle "direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" in base a quanto evidenziato nel parere dell'ufficio.;

Vista la nota a firma del dirigente generale prot. n. 16654 del 12 marzo 2003 con la quale è stato chiesto al comune di Corleone di adottare, ai sensi del 6° comma dell'art. 4 della legge regionale n. 71/78, le controdeduzioni in merito alle determinazioni assessoriali contenute nel condiviso voto del Consiglio regionale dell'urbanistica n. 94 del 6 febbraio 2003;

Visto la deliberazione n. 51 del 16 aprile 2003, trasmessa con foglio del capo del VII settore prot. n. 6946 del 22 maggio 2003, con cui il consiglio comunale di Corleone ha formulato le proprie controdeduzioni alle determinazioni di questo Assessorato contenute nel parere del Consiglio regionale dell'urbanistica n. 94 del 6 febbraio 2003;

Vista la nota prot. n. 360 del 15 settembre 2003, con la quale il servizio 3/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso alla segreteria del Consiglio regionale dell'urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta n. 42 del 15 settembre 2003, resa ai sensi dell'art. 68 della legge regionale n.10/99, che di seguito si riporta:

"...*Omissis*...

Con foglio prot. n. 6946 del 22 maggio 2003 il comune di Corleone ha trasmesso la delibera di C.C. n. 51 del 16 aprile 2003 con la quale sono state adottate le controdeduzioni al voto del Consiglio regionale dell'urbanistica n. 94 del 6 febbraio 2003, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 71/78.

Per chiarezza si riporta di seguito il testo del voto del Consiglio regionale dell'urbanistica e delle controdeduzioni secondo l'ordine seguito nella delibera di consiglio comunale.

a) *edilizia commerciale (legge regionale n. 28/99) D.P.R.S. 11 luglio 2000*

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): Il piano, essendo stato adottato il 9 febbraio 1999, non risulta adeguato alla legge regionale n. 28 del 22 dicembre 1999 e al successivo D.P.R.S. 11 luglio 2000, relativo alle "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, il comune pertanto in sede di controdeduzioni procederà ad effettuare una ricognizione delle previsioni urbanistiche del piano in oggetto riferite al settore commerciale in verifica del predetto decreto presidenziale, evidenziando in una apposita scheda riassuntiva: le zone territoriali omogenee interessate, le destinazioni d'uso ammesse, la normativa di riferimento, le superfici e le cubature interessate, il tipo di intervento ammesso, le prescrizioni esecutive relative alla tipologia degli esercizi commerciali.

Controdeduzione del consiglio comunale: E' stato dato incarico per la redazione del piano commerciale alla ditta SEATER s.r.l. con delibera di G.M. n. 262 del 5 luglio 2000. Attualmente il piano commerciale è in fase di istruttoria. In data 5 marzo 2003 prot. 3130, la SEATER s.r.l. ha trasmesso la bozza del piano all'amministrazione comunale.

Allegato alla delibera: La ricognizione delle previsioni urbanistiche del piano riferite al settore commerciale in verifica della legge regionale n. 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000 ha evidenziato il soddisfacimento dei bisogni dei relativi criteri urbanistici del settore, come rappresentato nella scheda richiesta e qui allegata. Pertanto, in sede di decreto approvativo del piano, occorrerà evidenziare il detto soddisfacimento.

Non ricorrendo le fattispecie dell'introduzione d'ufficio dei fabbisogni commerciali da parte dell'A.R.T.A., in quanto il comune adotta la scheda richiesta, non si crea il presupposto del concerto con l'Assessorato regionale della cooperazione.

Considerazioni:

Il consiglio comunale ha dato l'incarico per la redazione del piano commerciale, inoltre ha adottato, in ottemperanza a quanto richiesto con voto del Consiglio regionale dell'urbanistica, la scheda riassuntiva riferita al settore commerciale in verifica del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

b) *Zona A - Perimetrazione*

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): Il perimetro del centro storico così come individuato nelle tavole F di piano si condivide, anche se risulta più grande di quello individuato dalla Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali di Palermo e riportato nella scheda I.P.C.E., in quanto comprende anche aree di interesse ambientale per le quali prevede la salvaguardia e il recupero.

Si precisa a tal proposito che il parco fluviale compreso all'interno del perimetro di zona A, è analogamente normato come zona A all'interno della quale il parco fluviale costituisce ulteriore strumento di salvaguardia e valorizzazione.

Proposta di deliberazione dell'ufficio del tecnico comunale: Si controdeduce che la perimetrazione del centro storico individuata dai progettisti risulta più grande di quella individuata dalla scheda I.P.C.E. datata 9 novembre 1980. La perimetrazione del P. di F. approvato con decreto n. 63 del 6 marzo 1981 ricalcava la perimetrazione della Soprintendenza.

Si condivide l'ampliamento del perimetro per quanto riguarda le aree di interesse ambientale per le quali si prevede la

salvaguardia e il recupero (parco fluviale).

Si propone nuova perimetrazione dell'area urbana sottraendo piccole zone dove non esiste traccia di tessuto urbano con caratteristiche tipologiche e già in buona parte edificate come zona B (piani di lottizzazione ed ex zona B perimetrata). Si allega planimetria per la nuova perimetrazione.

Si evidenzia che con decreto n. 123/D.R.U. del 3 marzo 1995 era stata aggiunta all'art. 57, comma 2, del regolamento edilizio vigente del P. di F., la deroga all'altezza dei piani terreni adibiti a laboratori artigianali, negozi e attività di libero professionista (vedi allegato).

Controdeduzione del consiglio comunale: Sulla base del contenuto del voto del Consiglio regionale dell'urbanistica e dell'elaborazione dell'ufficio tecnico, di rilevare che il perimetro della zona A coincide con la scheda I.P.C.E. del Consiglio d'Europa, come si evince dalle planimetrie allegate.

Considerazioni:

Innanzitutto occorre evidenziare che la perimetrazione della zona A non era oggetto di prescrizione da parte di questo ufficio e di conseguenza non può essere oggetto di controdeduzione, ma bensì veniva condivisa così come era stata proposta in sede di adozione, tuttavia in merito a quanto proposto si evidenzia che da una attenta verifica effettuata da questo servizio si precisa che la perimetrazione della zona A del P. di F. non ricalcava la perimetrazione della scheda I.P.C.E.; inoltre la perimetrazione evidenziata con il trattino rosso nell'allegato A non coincide con l'effettiva estensione del centro storico riportata sempre sulla scheda I.P.C.E., né tantomeno coincide con la perimetrazione della zona A del P. di F., si ritiene di non condividere la nuova perimetrazione indicata nell'allegato A (elaborato proposto dall'ufficio tecnico) e si condivide la perimetrazione del centro storico individuata dai progettisti ed adottata dal commissario regionale ad acta con delibera n. 1 del 9 febbraio 1999;

c) *Zona D4 - Edifici esistenti artigianali e industriali in zona agricola. Art. 54 norme tecniche di attuazione*

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): Comprende edifici artigianali e industriali singoli esistenti nel territorio comunale di cui si prevede il mantenimento; gli edifici suddetti sono riportati sulle tavole C2 Analisi dello stato di fatto in scala 1:2.000 e sulle tavole E1 Disciplina dei suoli e degli edifici scala 1:10.000, ma non trovano riscontro sulle tavole F1 di zonizzazione 1:2.000 nelle quali per gli stessi edifici sono previste destinazioni di zona diverse, ad esempio B1, W, F o E, o demolizioni.

Si ritiene pertanto che le zone D4 debbano essere riportate sulle tavole di zonizzazione F1, valutandone la compatibilità ambientale e igienico-sanitaria al fine del mantenimento delle stesse.

Proposta di deliberazione dell'ufficio tecnico comunale: Si trasmettono stralci planimetrici delle tavole E1 dove sono state riportati gli edifici artigianali e industriali esistenti e non inseriti nello stesso. Si rimanda prescrizioni dell'ufficio tecnico per adeguamento edilizio ed igienico sanitario. Si allega documentazione attestante l'esercizio delle attività riportate nelle citate tavole.

Controdeduzione del consiglio comunale: Alla luce delle verifiche fatte, si evince che l'ufficio tecnico non ha potuto eseguire, per mancanza di tempo, un monitoraggio in maniera adeguata pertanto il Consiglio non controdeduce sino a quando in maniera puntuale non venga fatto uno studio di tutto il territorio comunale.

Considerazioni:

Il consiglio comunale in merito alla zona D4 non controdeduce, pertanto si ritengono condivisibili come zona D4 soltanto gli ambiti visualizzati nell'elaborato E1 Disciplina dei suoli e degli edifici a scala 1:10.000;

d) *Zona E4*

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): ...nell'ambito 4 il piano regolatore generale perimetra un'area soggetta a piano di riordino ambientale in cui l'edificazione è subordinata ad un piano particolareggiato che individui i luoghi e le modalità dell'edificazione e i servizi necessari nella misura prevista per le aree omogenee E dal decreto interministeriale n. 1444/68.

Di tale area si fa soltanto un breve cenno alla pag. 22 della relazione analitica del piano regolatore generale e pertanto non si conosce la situazione amministrativa dei fabbricati, né tanto meno l'entità volumetrica dell'edilizia esistente. Appare pertanto necessario che in sede di controdeduzioni il comune fornisca i dovuti chiarimenti sulla reale situazione urbanistica dell'agglomerato in questione al fine di valutare la necessità della redazione del PUE previsto.

Nelle more di tali chiarimenti la zona rimane regolamentata con le modalità e i parametri previsti nell'ambito 4.

Controdeduzione del consiglio comunale: Si controdeduce relativamente all'area soggetta a piano di riordino ambientale quanto segue:

- nella zona insistono molti fabbricati residenziali in sanatoria ai sensi della legge regionale n. 37/85 e n. 794/94. Da una verifica effettuata risulta che la densità fondiaria è superiore a mc. 0,03 per mq. Pertanto si ritiene necessaria la redazione di un PUE con le modalità previste per le aree E dal decreto interministeriale n. 1444/68.

Considerazioni:

La controdeduzione si ritiene condivisibile.

e) *Regolamento edilizio*

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): Dall'esame del regolamento edilizio, adottato contestualmente al piano regolatore generale, si sono rilevate delle imprecisioni ed inesattezze e pertanto si ritiene che lo stesso debba essere complessivamente adeguato alla normativa vigente.

In particolare la composizione della commissione edilizia deve essere adeguata alla luce di quanto dettato dalle leggi regionali n. 7/92 e 26/93.

In linea generale, nel rispetto di quanto dettato dalla legge regionale n. 23/98, la dicitura "il sindaco" deve essere sostituita con "il capo settore responsabile", 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 legge regionale n. 25/2000 in ordine alla durata in carica 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".

Controdeduzione del consiglio comunale: La legge regionale n. 23/98 specifica la distinzione tra gli atti di indirizzo politico e gli atti di gestione amministrativa. La presidenza della commissione edilizia rientra negli atti di gestione amministrativa di competenza del capo settore.

Considerazioni:

La controdeduzione si ritiene condivisibile

f) *Zona B1*

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'Ufficio): Le zone B1 si ritengono condivisibili.

Proposta di deliberazione dell'ufficio tecnico comunale: Con nota prot. n. 4312 del 4 aprile 2003 è pervenuta a questo ufficio istanza del sig. Mannina Salvatore proprietario di un lotto di terreno facente parte di un piano di lottizzazione in testa alla ditta Zanghi Domenico. Le opere di urbanizzazione primarie della lottizzazione risultano interamente realizzate e cedute al comune. I lotti sono stati tutti edificati e il lotto del sig. Mannina Salvatore è stato edificato parzialmente (solo il piano terra). L'istante chiede che sia mantenuto l'indice di edificabilità di 5 mc./mq. La presente richiesta si ritiene accoglibile parimenti al pari di altre lottizzazioni ritenute accoglibili da questo Assessorato con il parere sopracitato (vedi osservazione n. 16 - Orlando Rocco e Cosimo e n. 230 - Arsena Paolo, ecc...). Si allega copia istanza.

In data 9 aprile 2003 con prot. n. 4523, è pervenuta a questo ufficio istanza del sig. Martino Catalinotto, proprietario di un lotto di terreno facente parte di un piano di lottizzazione in testa alla ditta Dragna Francesco e C. Le opere di urbanizzazione primarie della lottizzazione risultano interamente realizzate e cedute al comune. I lotti sono stati tutti edificati e il lotto del sig. Martino Catalinotto è stato edificato parzialmente (solo il piano terra). L'istante chiede che sia mantenuto l'indice di edificabilità di 5 mc./mq. La presente richiesta si ritiene accoglibile parimenti al pari di altre lottizzazioni ritenute accoglibili da questo Assessorato con il parere sopracitato (vedi osservazione n. 110 - Marsalisi Vincenzo, ecc.) Si allega copia istanza.

In data 9 aprile 2003 con prot. n. 4554, è pervenuta a questo ufficio istanza del sig. Salvatore Di Palermo, proprietario di un lotto di terreno facente parte di un piano di lottizzazione in testa alla ditta Dragna Francesco e C. Le opere di urbanizzazione primarie della lottizzazione risultano interamente realizzate e cedute al comune. I lotti sono stati tutti edificati e il lotto del sig. Salvatore Di Palermo è stato edificato parzialmente (solo il piano terra). L'istante chiede che sia mantenuto l'indice di edificabilità di 5 mc./mq. La presente richiesta si ritiene accoglibile parimenti al pari di altre lottizzazioni ritenute accoglibili da questo Assessorato con il parere sopracitato (vedi osservazione n. 110 - Marsalisi Vincenzo, ecc.). Si allega copia istanza.

Controdeduzione del consiglio comunale: Il consiglio decide che le osservazioni non sono oggetto di controdeduzioni, in quanto le istanze sono state presentate ai sensi dell'art. 4 della legge n. 71/78;

Considerazioni:

Innanzitutto occorre evidenziare che la zona B1 non era oggetto di controdeduzione, si fa presente che le osservazioni in esame risultano essere state presentate ad aprile 2003 e pertanto abbondantemente oltre i termini previsti dalla legge e quindi oggi non esaminabile.

g) *Zona C1 e C2*

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): Le zone C1 si ritengono condivisibili con i seguenti indici e parametri:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| - indice fondiario massimo | If = 4 mc./mq. |
| - altezza massima | Hm = 11 m. |
| - piani fuori terra | N. = 3 |

Si ritiene che le zone C2 siano condivisibili per le sole parti già interessate da P. di L. Le zone libere residue potranno essere esclusivamente utilizzate come aree da destinare a edilizia economica e popolare, in conformità a quanto sopra detto nel paragrafo riguardante "il dimensionamento del piano indici e parametri:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| - indice fondiario massimo | If = 3 mc/mq. |
| - altezza massima | Hm = 7 m. |
| - piani fuori terra | N. = 2. |

Controdeduzione del consiglio comunale: Si controdeduce che per i piani di lottizzazione già parzialmente edificati si mantengano le altezze indicate nel P. di F. nel rispetto degli indici fondiari di zona.

Considerazioni:

La controdeduzione si ritiene condivisibile

h) *Zona D3 - Aree produttive artigianali e industriali - Art. 53 delle norme tecniche di attuazione*

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): La zona D3 localizzata in contrada Frattina è stata in passato oggetto di approvazione in variante del precedente strumento urbanistico da parte di questo Assessorato con decreto n. 573/D.R.U. del 16 novembre 1999 per la redazione del P.I.P.

La zona D3 è sottoposta a prescrizione esecutiva ambito 1 area produttiva artigianale e industriale in contrada Frattina: si rimanda pertanto per le dovute valutazioni all'esame della prescrizione esecutiva ...*omissis*... La prescrizione si condivide, in quanto già la suddetta area è stata oggetto di variante approvata con decreto n. 573/D.R.U. del 16 novembre 1999 per la redazione del P.I.P., e con nota assessoriale n. 3627/Gruppo 26° del 27 giugno 2000 il comune è stato autorizzato alla redazione del P.I.P. nelle condizioni previste dall'art. 1 dello stesso decreto n. 573/D.R.U. del 16 novembre 1998.

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica: ...*Omissis*... "Vi è una eccezione e riguarda l'ambito 1 - Area produttiva artigianale di contrada Frattina: nella carta del rischio geologico nonché nella relazione geologica integrativa, a firma del geologo incaricato, parte dell'area interessata dalla costruzione dei capannoni artigianali ricade all'interno dell'area soggetta a rischio di esondazione da parte delle acque che scorrono nel vicino fiume Frattina. Essendo stata l'area oggetto di variante approvata con decreto n. 573 D.R.U. del 16 novembre 1999 ed essendo stato il comune autorizzato alla

redazione del P.I.P. si prescrive che, prima della realizzazione dei capannoni e delle stesse opere di urbanizzazione, vengano eseguite le necessarie verifiche ed opere idrauliche atte a preservare la zona artigianale da fenomeni di esondazione ...*Omissis*...

Proposta di deliberazione dell'ufficio tecnico comunale: L'area prevista nell'ambito 1 Prescrizioni esecutive - Aree produttive artigianali e industriali in contrada Frattina non teneva conto della linea di esondazione del torrente Frattina così come evidenziato nello studio geologico-tecnico piani particolareggiati. Pertanto nella redazione del progetto esecutivo l'area di intervento è stata notevolmente ridotta come si evince dall'allegata planimetria.

Si controdeduce la possibilità di ampliare l'area P.I.P. in funzione di quanto detto in aree limitrofe alle stesse o ritenute idonee.

Controdeduzione del consiglio comunale: In merito alla zona D3 il consiglio precisa di comunicare all'Assessorato regionale che nella precedente legislatura il consiglio comunale ha votato ed approvato un P.I.P. che attualmente è in fase di realizzazione essendo stato affidato l'appalto delle opere di urbanizzazione.

Invece le prescrizioni esecutive del piano regolatore generale in D3 sono diverse, in quanto diversa è la perimetrazione dell'area urbanizzata.

Pertanto si controdeduce che i fabbisogni decennali per le attività produttive restano soddisfatte dal P.I.P. del comune e non si ravvisano le necessità che hanno dato origine alle prescrizioni esecutive del Consiglio regionale dell'urbanistica che pertanto restano disattese

Considerazioni:

Si fa presente che le prescrizioni formulate nel voto del Consiglio regionale dell'urbanistica riguardavano solamente aspetti di natura geologici, sulle quali il consiglio comunale non si è espresso, pertanto la zona D3 viene condivisa con le prescrizioni formulate nel parere e voto del consiglio regionale dell'urbanistica.

i) *Piani di lottizzazione da verificare*

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): Dall'esame delle sottoelencate osservazioni si evince che le stesse riguardano piani di lottizzazioni non validi alla data del 9 febbraio 1999 di adozione del piano, ma in parte attuati nelle opere di urbanizzazioni e nei fabbricati. Per le stesse, se pur da ritenere in linea generale accoglibili, l'ufficio tecnico dovrà effettuare una verifica sull'effettivo stato di attuazione da sottoporre a questo Assessorato in sede di controdeduzioni.

N.	Prot.	Ditta	Destinazione urbanistica	Parere U.T.C
16	4354	Orlando Rocco e Cosimo	B1	Non accolta
77	4554	Provenzano Giuseppe	Area di salvaguardia e consolidamento delle pendici	Non accolta
95	4576	Lucarelli Alfredo ed altri	N	Non accolta
110	4598	Marsalisi Vincenzo ed altri	B1	Accolta
113	4602	Vapore Giovanni ed altri	B1 - A2	Non accolta
114sub1	4603	Saporita Oliva	B2	Non accolta
114sub2	4603	Saporita Oliva	Area di salvaguardia e consolidamento delle pendici	Non accolta
214sub1	4754	Vintaloro Antonino ed altri	Strada	Non accolta
214sub2	4754	Vintaloro Antonino ed altri	Area di interesse comune	Non accolta
231	4772	Arsena Paolo ed altri	Area di salvaguardia e consolidamento delle pendici	Non accolta
244	4787	Bentivegna Vincenzo ed altri	B1	Non accolta

Controdeduzione del consiglio comunale:

- Orlando Rocco e Cosimo, osservazione n. 16, prot. n. 4354.

Sono state ultimate tutte le opere di urbanizzazione primarie. L'edificazione è ultimata in buona parte. Manca un solo lotto ancora da edificare:

- Provenzano Giuseppe, osservazione n. 77, prot. n. 4554.

Il lotto fa parte della lottizzazione Arseno Paolo e altri (osservazione n. 231, prot. n. 4772).

La lottizzazione risulta essere completa in ogni sua parte, le urbanizzazioni primarie sono state completate e le aree cedute al comune. Il lotto di proprietà di Provenzano G. risulta completamente edificato;

- Lucarelli Alfredo, osservazione n. 95, prot. n. 4576.

Opere di urbanizzazione realizzate e aree cedute al comune. I lotti sono tutti edificati. Il lotto della ditta Lucarelli è stato individuato come fuori sito;

- Marsalisi Vincenzo ed altri, osservazione n. 110, prot. n. 4598.

E' l'unico lotto non edificato. Le opere di urbanizzazione sono completate e le aree cedute al comune;

- Vapore Giovanni.

Rimangono due lotti da edificare. Le opere di urbanizzazione sono completate e le aree cedute al comune (area stralciata nella nuova perimetrazione della zona A);

- Saporito Oliva, osservazione n. 114, sub 1 e sub 2, prot. n. 4603.

Edificio già realizzato. Opere di urbanizzazione completate e aree cedute al comune;

- Vintaloro Antonino, osservazione n. 214, sub 1 e sub 2, prot. n. 4754.

Opere di urbanizzazione realizzate, aree cedute al comune. I lotti sono tutti edificati tranne due;

- Arseno Paolo ed altri osservazione 231, prot. n. 4772.

Opere di urbanizzazione realizzate aree cedute al comu ne. I lotti sono tutti edificati tranne due.

- Bentivegna Vincenzo.

Opere di urbanizzazione completate ed i lotti sono quasi edificati.

Per le osservazioni sopra citate si controdeduce che le stesse siano da ritenere ammissibili in considerazione dell'effettivo stato di attuazione, fermo restando le prescrizioni dettate dallo studio geologico e dai dovuti adeguamento dello stesso ai sensi delle normative ad oggi vigenti.

Considerazioni:

La controdeduzione si ritiene condivisibile.

I) *Piani di lottizzazione approvati con delibera di C.C. n. 162 e 173 del 30 dicembre 1998*

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): Dall'esame delle sotto elencate osservazioni si evince che le stesse riguardano piani di lottizzazioni approvati con delibera di consiglio comunale n. 161 e 173 del 30 dicembre 1998.

Dagli atti in possesso di questo ufficio non si evincono i motivi della richiesta di chiarimenti da parte del CORECO, né la validità della lottizzazione stessa. L'ufficio tecnico dovrà pertanto effettuare una verifica sulla validità delle lottizzazioni in questione alla data di adozione del piano da sottoporre a questo Assessorato in sede di controdeduzioni.

N.	Prot.	Ditta	Destinazione urbanistica	Parere U.T.C
91 sub 1	4572	Virgadamo Maria Concetta	B1	Non accolta
91 sub 2	4572	Virgadamo Maria Concetta	W	Non accolta
175 sub 1	4714	Liggio Salvatrice ed altri	C2	Non accolta
175 sub 2	4714	Liggio Salvatrice ed altri	B1	Non accolta
175 sub 3	4714	Liggio Salvatrice ed altri	W	Non accolta

Controdeduzione del consiglio comunale: Piani di lottizzazione approvati con delibera di C.C. n. 162 e 173 del 30 dicembre 1998.

Si controdeduce che il P. di L. Virgadamo Maria Concetta, osservazione n. 91, sub 1 e 2, prot. n. 4572, approvati con delibera di consiglio comunale n. 162, e il P. di L. Liggio Salvatrice, delibera di C.C. n. 173 del 30 dicembre 1998, sono accoglibili alla stregua dei P. di L. già ritenuti accoglibili da questo Assessorato e qui appresso specificati:

- ditta Iannazzo Stefano e Luigi, delibera di C.C. n. 172 del 30 dicembre 1998;
- ditta L'Ala Antonino, delibera di C.C. n. 167 del 30 dicembre 1998;
- ditta Suore Collegine, delibera di C.C. n. 171 del 30. 12. 1998
- ditta Cardella Gaetano, delibera di C.C. n. 162 del 30 dicembre 1998;
- ditta Panzica Maurizio, delibera di C.C. n. 178 del 30 dicembre 1998;
- ditta Cammarata Mariana, delibera di C.C. n. 160 del 30 dicembre 1998;
- ditta Iemmola Leoluchina, delibera di C.C. n. 163 del 30 dicembre 1998;
- ditta Marabeti Antonino, delibera di C.C. n. 164 del 30 dicembre 1998;
- ditta Carlotta Matteo, delibera di C.C. n. 165 del 30 dicembre 1998;8
- ditta Sciacchitano Giuseppe, delibera di C.C. n. 166 del 30 dicembre 1998;
- ditta Mannina Gaetano e Salvatrice, delibera di C.C. n. 168 del 30 dicembre 1998;
- ditta Triolo Dario, delibera di C.C. n. 170 del 30 dicembre 1998;
- ditta Provenzano Calogero Rosa e Rizzo Pietro, delibera di C.C. n. 177 del 30 dicembre 1998;
- ditta Carlotta Matteo, delibera di C. C. n. 165 del 30 dicembre 1998.

Si allegano copie conformi delle delibere di C.C. n. 162 e n. 173 del 30 dicembre 1998 dalle quali si evince l'insussistenza della richiesta di chiarimenti da parte del CO.RE.CO. Si sottolinea, altresì, che il parere del CO.RE.CO. non era dovuto per gli atti di cui sopra in quanto i piani di lottizzazione sono attuazioni di strumenti di pianificazione e non di variante.

Si trasmettono altresì copie conformi delle delibere di C.C. dei sottoelencati P. di L. in testa a ditte che non hanno presentato osservazioni/opposizioni all'adozione del piano, ma che a parere dello scrivente ufficio debbono godere di pari opportunità rispetto ai già citati P. di L. approvati dal consiglio comunale in pari data e ritenuti accoglibili o stralciati da questo Assessorato:

- Marcianò Maria, delibera di C.C. n. 176 del 30 dicembre 1998;
- Provenzano Maria Concetta, delibera di C.C. n. 174 del 30 dicembre 1998;
- Sciortino Salvatore, delibera di C.C. n. 159 del 30 dicembre 1998;
- Schera Leonardo, delibera di C.C. n. 169 del 30 dicembre 1998;
- Provenzano Gianfranco e Luigi, delibera di C.C. n. 175 del 30 dicembre 1998;
- Governali Vincenzo, delibera di C.C. n. 178 del 30 dicembre 1998.

Considerazioni:

In ordine alla richiesta espressa con voto del Consiglio regionale dell'urbanistica sui P. di L. in testa alle ditte Virgadamo Maria Concetta, osservazione n. 91 e Liggio Salvatrice, osservazione n. 175, il consiglio comunale non ha dato risposta esauriente e pertanto le stesse non vengono accolte in conformità al parere espresso dall'ufficio tecnico in sede di riscontro delle singole osservazioni.

Per quanto riguarda le osservazioni prodotte dalle ditte sotto elencate, che secondo il consiglio comunale sarebbero state accolte da questo Assessorato:

- osservazione n. 195 - ditta Iannazzo Stefano e Luigi;

- osservazione n. 66 - ditta L'Ala Antonino;
- osservazione n. 172 - ditta Suore Collegine;
- osservazione n. 234 - ditta Cardella Gaetano;
- osservazione n. 85 - ditta Panzica Maurizio;
- osservazione n. 128 - ditta Cammarata Mariana;
- osservazione n. 105 - ditta Iemmola Leoluchina;
- osservazione n. 148 - ditta Marabeti Antonino;
- osservazione n. 119 - ditta Carlotta Matteo;
- osservazione n. 127 - ditta Sciacchitano Giuseppe;
- osservazione n. 143 - ditta Mannina Gaetano e Salvatrice;
- osservazione n. 189 - ditta Triolo Dario;
- osservazione n. 11 - ditta Provenzano Calogero Rosa e Rizzo Pietro;
- osservazione n. 119 - ditta Carlotta Matteo;

Si precisa che le medesime osservazioni non sono state valutate poichè ricadono in contrada Chiosi, in ambito soggetto a ristudio e pertanto zona stralciata.

Si rappresenta altresì, che i P. di L. in testa alle ditte sotto elencate:

- Marcianò Maria, delibera di C.C. n. 176 del 30 dicembre 1998;
- Provenzano Maria Concetta, delibera di C.C. n. 174 del 30 dicembre 1998;
- Sciortino Salvatore, delibera di C.C. n. 159 del 30 dicembre 1998;
- Schera Leonardo, delibera di C.C. n. 169 del 30 dicembre 1998;
- Provenzano Gianfranco e Luigi, delibera di C.C. n. 175 del 30 dicembre 1998;
- Governali Vincenzo, delibera di C.C. n. 178 del 30 dicembre 1998;

Non avendo le ditte stesse prodotto osservazione/opposizione al piano regolatore generale non possono essere prese in considerazione.

m) Osservazione n. 57

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): L'osservazione n. 57 non è stata esaminata dall'ufficio tecnico comunale, pertanto lo stesso ufficio tecnico comunale dovrà effettuare una verifica sul valore storico-architettonico degli edifici esistenti, da sottoporre a questo Assessorato in sede di controdeduzioni.

Controdeduzione del consiglio comunale: Si controdeduce che gli edifici di cui all'osservazione sembra facciano parte a parere dello scrivente ufficio di un antico complesso architettonico. Ad oggi la struttura appare alquanto degradata. Si allegano foto per una migliore valutazione da parte di questo spettabile Assessorato. Si sottolinea inoltre che gli edifici sono limitrofi alla ex linea ferrata (foto n. 9 dell'allegata tavola) oggi interessata da un progetto redatto dall'A.T.P. per la realizzazione di una pista ciclabile Bisacquino - Corleone - Ficuzza - Godrano di indubbio interesse paesaggistico e portatore di ulteriori valenze turistiche per il territorio.

Considerazioni:

Alla luce della controdeduzione e degli allegati elaborati l'osservazione si ritiene accoglibile classificando gli edifici oggetto della stessa come A4.

n) Osservazione n. 209

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): L'osservazione n. 209 si ritiene accoglibile relativamente al riconoscimento delle attrezzature esistenti che saranno classificate come F. Relativamente agli edifici ricadenti in zona E, il comune di Corleone dovrà verificare la situazione amministrativa dei singoli edifici al fine dell'ammissibilità alla sanatoria, nonché l'esistenza dei parametri di cui al decreto interministeriale n. 1444/68 al fine della classificazione come zona B.

Controdeduzione del consiglio comunale: Si controdeduce che dalla verifica delle parti di territorio interessate dalla citata osservazione, la superficie coperta degli edifici esistenti è da classificare come zona omogenea B e C, ai sensi dell'art. 2 del decreto interministeriale n. 1444/68. Si allega ipotesi di perimetrazione delle zone citate. Si specifica altresì che il territorio interessato è interamente di proprietà privata e non è sottoposto a vincoli che ne possano limitare l'ammissibilità alla sanatoria.

Considerazioni:

La controdeduzione si ritiene condivisibile relativamente alla zona B.

o) Osservazione n. 9

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio):

N.	Prot.	Ditta	Destinazione urbanistica	Parere U.T.C.	Parere servizio III
9	4298	Salpietra Giuseppe	Area di salvaguardia ambientale e paesaggistica	Non accolta	Non accolta

Controdeduzione del consiglio comunale: Si controdeduce che l'area di cui all'osservazione debba considerarsi "zona stralciata" in attesa della definizione del piano di urbanistica commerciale, nonché dell'adeguamento studio agricolo forestale ai sensi della legge regionale n. 13/99 in quanto, a tutt'oggi, non si è a conoscenza se la zona è sottoposta o meno a vincolo perché si attende l'esito dello studio agronomico.

Considerazioni:

Per quanto riguarda l'osservazione n. 9, allo stato attuale ricadendo in un'area vincolata a fascia di rispetto boschivo, così come rappresentato nel piano regolatore generale, non viene accolta, confermando quanto detto nel precedente parere, fermo restando che in sede di verifica della zona boscata venga riesaminata l'osservazione.

p) *Osservazione L'Ala Salvatrice e Panzica Giovanni*

Voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (considerazioni dell'ufficio): L'Ala Salvatrice e Panzica Giovanni, l'osservazione non è stata esaminata dall'ufficio tecnico comunale, pertanto si trasmette l'osservazione medesima per le eventuali valutazioni comunali da effettuare in sede di controdeduzioni e da sottoporre a questo Assessorato.

Controdeduzione del consiglio comunale: Si controdeduce che l'area di cui all'osservazione non possa essere utilizzata come zona W in quanto l'esigua estensione non consente l'utilizzo per area per attrezzature sportive.

Considerazioni:

La controdeduzione si ritiene condivisibile.

g) *Allegato A*

Controdeduzione del consiglio comunale: si sottolinea che alcune previsioni di piano come dall'allegato stralcio planimetrico indicato sotto la lettera A sono di fatto tecnicamente irrealizzabili o quantomeno presenterebbero notevoli difficoltà costruttive dovute alla presenza di muri di sostegno, dislivelli notevoli, nonché di stabilità del terreno di non elevata portanza.

Inoltre, nel condividere le motivazioni dell'ufficio tecnico comunale si chiede di modificare il piano nelle parti e per le motivazioni indicate dall'ufficio tecnico comunale.

Considerazioni:

In merito alle modifiche viarie richieste si rappresenta che le stesse non sono valutabili in questa fase del l'iter di approvazione del piano, ma possono essere oggetto di una apposita variante.

Per quanto sopra detto si ritiene che il piano regolatore generale, le prescrizioni esecutive e il regolamento edilizio del comune di Corleone siano meritevoli di approvazione secondo quanto espresso nel presente parere.";

Visto il voto n. 230 del 25 settembre 2003, con il quale il Consiglio regionale dell'urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta:

"...*Omissis*..."

Considerato che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere il parere dell'ufficio, che è parte integrante del presente voto;

Per quanto sopra il Consiglio esprime parere favorevole all'approvazione del piano regolatore generale del comune di Corleone, con annessi prescrizioni esecutive e regolamento edilizio, adottati con la delibera del commissario ad acta n. 1 del 9 febbraio 1999, con l'introduzione delle prescrizioni discendenti dal voto di questo Consiglio n. 94 del 6 febbraio 2003, salvo quanto considerato con il presente parere a seguito delle controdeduzioni formulate con la deliberazione consiliare n. 51 del 16 aprile 2003.";

Ritenuto, di dovere procedere, ai sensi dell'8° comma dell'art. 4 della legge regionale n. 71/78, all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento, secondo quanto contenuto nei voti del Consiglio regionale dell'urbanistica n. 94 del 6 febbraio 2003 e n. 230 del 25 settembre 2003, espressi, rispettivamente, sulla scorta delle proposte formulate dal servizio 3/D.R.U. n. 444 del 22 novembre 2002 e n. 42 del 15 settembre 2003;

Rilevata la regolarità della procedura seguita ed, in particolare, che in ordine agli adempimenti ex legge regionale n. 28/99 il comune ha dato esito a quanto richiesto con il voto del Consiglio regionale dell'urbanistica n. 94 del 6 febbraio 2003;

Decreta:

Art. 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 71/78, in conformità ai pareri resi dal Consiglio regionale dell'urbanistica con i voti n. 94 del 6 febbraio 2003 e n. 230 del 25 settembre 2003, nonché alle condizioni contenute nei pareri dell'ufficio del Genio civile di Palermo sopracitati, è approvato il piano regolatore generale con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio del comune di Corleone, adottato con delibera commissariale n. 1 del 9 febbraio 1999.

Art. 2

Le osservazioni ed opposizioni presentate avverso lo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nel parere reso dal Consiglio regionale dell'urbanistica con i voti n. 94 del 6 febbraio 2003 e n. 230 del 25 settembre 2003.

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 n. 444 del 22 novembre 2002 del servizio 3/D.R.U.;
- 2) voto n. 94 del 6 febbraio 2003 reso dal Consiglio regionale dell'urbanistica;
- 3) proposta n. 42 del 15 settembre 2003 del servizio 3/D.R.U.;
- 4) voto n. 230 del 25 settembre 2003 reso dal Consiglio regionale dell'urbanistica;
- 5) delibera commissariale n. 1 del 9 febbraio 1999;

6) delibera consiliare n. 51 del 16 aprile 2003;

Elaborati di piano regolatore generale

7) R	-	relazione generale;
8) AR1	-	relazione descrittiva;
9) AR2	-	relazione analitica;
10) tav. A1	-	schema regionale, stato di fatto - 1:350.000;
11) tav. A2	-	schema territoriale, stato di fatto, sistemi della viabilità - 1:100.000;
12) tav. B1.1	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
13) tav. B1.2	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
14) tav. B1.3	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
15) tav. B1.4	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
16) tav. B1.5	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
17) tav. B1.6	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
18) tav. B1.7	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
19) tav. B1.8	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
20) tav. B1.9	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
21) tav. B1.10	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
22) tav. B1.11	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
23) tav. B1.12	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
24) tav. B1.13	-	planimetria del territorio comunale, stato di fatto - 1:10.000;
25) tav. B2.1	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto - 1:10.000;
26) tav. B2.2	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto - 1:10.000;
27) tav. B2.3	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto - 1:10.000;
28) tav. B2.4	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto - 1:10.000;
29) tav. B2.5	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto - 1:10.000;
30) tav. B2.6	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto - 1:10.000;
31) tav. B2.7	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto - 1:10.000;
32) tav. B2.8	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto - 1:10.000;
33) tav. B2.9	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto - 1:10.000;
34) tav. B2.10	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto - 1:10.000;
35) tav. B2.11	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto 1:10.000;
36) tav. B2.12	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato di fatto - 1:10.000;
37) tav. B2.13	-	planimetria del territorio comunale, analisi stato

	di fatto - 1:10.000;
38) tav. C1.1 -	planimetria del centro abitato e della frazione di Ficuzza - 1:2.000;
39) tav. C1.2 -	planimetria del centro abitato e della frazione di Ficuzza - 1:2.000;
40) tav. C1.3 -	planimetria del centro abitato e della frazione di Ficuzza - 1:2.000;
41) tav. C1.4 -	planimetria del centro abitato e della frazione di Ficuzza - 1:2.000;
42) tav. C1.5 -	planimetria del centro abitato e della frazione di Ficuzza - 1:2.000;
43) tav. C2.1 -	planimetria del centro abitato, analisi dello stato di fatto - 1:2.000;
44) tav. C2.2 -	planimetria del centro abitato, analisi dello stato di fatto - 1:2.000;
45) tav. C2.3 -	planimetria del centro abitato, analisi stato di fatto - 1:2.000;
46) tav. C2.4 -	planimetria del centro abitato, analisi stato di fatto - 1:2.000;
47) tav. C2.5 -	planimetria del centro abitato, analisi stato di fatto - 1:2.000;
48) tav. C3 -	planimetria del centro abitato e della frazione di Ficuzza - 1:2.000;
49) tav. D1 -	schema regionale, progetto - 1:350.000;
50) tav. D2 -	schema territoriale, progetto - 1:100.000;
51) tav. E1.1 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
52) tav. E1.2 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
53) tav. E1.3 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
54) tav. E1.4 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
55) tav. E1.5 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
56) tav. E1.6 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
57) tav. E1.7 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
58) tav. E1.8 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
59) tav. E1.9 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
60) tav. E1.10 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
61) tav. E1.11 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
62) tav. E1.12 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
63) tav. E1.13 -	planimetria del territorio comunale disciplina dei suoli e degli edifici - 1:10.000;
64) tav. F1.1 -	planimetria del centro abitato disciplina dei suoli e degli edifici - 1:2.000;
65) tav. F1.2 -	planimetria del centro abitato disciplina dei suoli e degli edifici - 1:2.000;
66) tav. F1.3 -	planimetria del centro abitato disciplina dei suoli e degli edifici - 1:2.000;
67) tav. E1.4 -	planimetria del centro abitato disciplina dei suoli e degli edifici - 1:2.000;
68) tav. F1.5 -	planimetria del centro abitato disciplina dei suoli

- e degli edifici - 1:2.000;
 69) tav. F2 - planimetria del centro abitato quadro d'unione - 1:7.500;
 70) tav. F3 - planimetria del centro abitato quadro d'unione - 1:3.000;
 71) tav. F4 - tabella dei tipi edilizi;
 72) allegato 1 - schede consuntive, stato di fatto (riferimento tavole C2);
 73) allegato 2 - schede consuntive, stato di fatto (riferimento tavole C2);
 74) allegato 3 - schede tipologiche degli edifici e/o complessi storici (riferimento tavole C3);
 75) allegato 4 - schede tipologiche dei monumenti naturali (riferimento tavole B2/D1);

- 76) norme di attuazione;
 77) regolamento edilizio;

Prescrizioni esecutive

Ambito 1 - Area produttiva artigianale e industriale in contrada Frattina

- 78) relazione;
 79) norme di attuazione;
 80) piano particellare di esproprio;
 81) relazione impianti a rete;
 82) 1.1 - schema localizzazione, indicazioni del piano regolatore generale, planimetria stato di fatto - scale varie;
 83) 1.2 - planimetria generale di progetto - 1:2.000;
 84) 1.3 - schema della viabilità e delle tipologie stradali - 1:2.000;
 85) 1.4 - profili regolatori - 1:500;
 86) 1.5 - indicazioni tipologiche e parametri edilizi - 1:200;
 87) 1.6 - planimetria generale di progetto su mappa catastale - 1:2.000;
 88) 1.7 - progetto di massima degli impianti a rete - 1:2.000;

Ambito 2 - Area residenziale in contrada Poggio

- 89) relazione;
 90) norme di attuazione;
 91) piano particellare di esproprio;
 92) relazione tecnica-economica impianti a rete;
 93) 2.1 - planimetria stato di fatto, planimetria generale di progetto, indicazioni del piano regolatore generale - 1:2.000;
 94) 2.2 - tipologie stradali, individuazione planimetrica dei lotti, profili regolatori, scale varie;
 95) 2.3 - indicazioni tipologiche e parametri edilizi - 1:200;
 96) 2.4 - progetto di massima degli impianti a rete - 1:2.000;

Ambito 3 - Area alberghiera in contrada Belvedere

- 97) relazione;
 98) norme di attuazione;
 99) relazione tecnica-economica impianti a rete;
 100) tav. 1 - stralcio piano regolatore generale, planimetria di stato di fatto - 1:2.000;

- 101) tav. 2 - planimetria di progetto su base aereo fotogrammetrica e su mappa catasta le - 1:2.000;
- 102) tav. 3 - profili regolatori - 1:200;
- 103) tav. 4 - tipologie edilizie - 1:200;
- 104) tav. 5 - progetto di massima degli impianti a rete - 1:2.000;

Ambito 4 - Area residenziale in contrada Santa Lucia

- 105) relazione generale;
- 106) norme di attuazione;
- 107) piano particellare di esproprio;
- 108) relazione tecnica-economica impianti a rete;
- 109) 4.1 - planimetria di stato di fatto, planimetria generale di progetto, indicazioni del piano regolatore
tav. generale, planimetria generale di progetto su mappa catastale - 1:2.000;
- 110) 4.2 - tipologie stradali, individuazione planimetrie dei lotti, planimetria generale di progetto;
tav.
- 111) .4.3 - indicazioni tipologiche e parametri edilizi - 1:200;
tav
- 112) 4.4 - progetto di massima degli impianti a rete - 1:2.000
tav.

Studio geologico - tecnico - piano regolatore generale

- 113) relazione;
- 114) allegato1 - carta geologica - 1:25.000;
- 115) allegato2 - carta geomorfologica - 1:25.000;
- 116) allegato3 - carta idrogeologica - 1:25.000;
- 117) allegato4 - carta di zonizzazione in classi di suscettività - 1:25.000;
- 118) allegato5 - carta geologica - 1:10.000;
- 119) allegato6 - carta geomorfologica - 1:10.000;
- 120) allegato7 - carta idrogeologica - 1:10.000;
- 121) allegato8 - carta di zonizzazione in classi di suscettività - 1:10.000;
- 122) tav. 1 - carta geologica - 1:10.000;
- 123) tav. 2 - carta geologica - 1:10.000;
- 124) tav. 3 - carta geologica - 1:10.000;
- 125) tav. 4 - carta geologica - 1:10.000;
- 126) tav. 5 - carta geologica - 1:10.000;
- 127) tav. 6 - carta geologica - 1:10.000;
- 128) tav. 7 - carta geologica - 1:10.000;
- 129) tav. 8 - carta geologica - 1:10.000;
- 130) tav. 9 - carta geologica - 1:10.000;
- 131) tav. 10 - carta geologica - 1:10.000;
- 132) tav. 11 - carta geologica - 1:10.000;
- 133) tav. 12 - carta geologica - 1:10.000;
- 134) tav. 13 - carta geologica - 1:10.000;
- 135) tav. 1 - carta geomorfologica - 1:10.000;
- 136) tav. 2 - carta geomorfologica - 1:10.000;
- 137) tav. 3 - carta geomorfologica - 1:10.000;
- 138) tav. 4 - carta geomorfologica - 1:10.000;
- 139) tav. 5 - carta geomorfologica - 1:10.000;
- 140) tav. 6 - carta geomorfologica - 1:10.000;
- 141) tav. 7 - carta geomorfologica - 1:10.000;
- 142) tav. 8 - carta geomorfologica - 1:10.000;
- 143) tav. 9 - carta geomorfologica - 1:10.000;

- 144) tav. 10 - carta geomorfologica - 1:10.000;
 145) tav. 11 - carta geomorfologica - 1:10.000;
 146) tav. 12 - carta geomorfologica - 1:10.000;
 147) tav. 13 - carta geomorfologica - 1:10.000;
 148) tav. 1 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 149) tav. 2 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 150) tav. 3 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 151) tav. 4 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 152) tav. 5 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 153) tav. 6 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 154) tav. 7 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 155) tav. 8 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 156) tav. 9 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 157) tav. 10 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 158) tav. 11 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 159) tav. 12 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 160) tav. 13 - carta idrogeologica - 1:10.000;
 161) tav. 1 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 162) tav. 2 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 163) tav. 3 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo 1:10.000;
 164) tav. 4 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 165) tav. 5 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 166) tav. 6 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 167) tav. 7 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 168) tav. 8 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 169) tav. 9 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 170) tav. 10 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 171) tav. 11 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 172) tav. 12 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 173) tav. 13 - carta della zonizzazione in classi di suscettività all'uso del suolo - 1:10.000;
 174) note illustrative alla cartografia in scala 1:10.000;
 175) tav. 1 - carta del rischio geologico - 1:2.000;
 176) tav. 2 - carta del rischio geologico - 1:2.000;
 177) tav. 3 - carta del rischio geologico - 1:2.000;
 178) tav. 4 - carta del rischio geologico - 1:2.000;
 179) tav. 5 - carta del rischio geologico - 1:2.000;
 180) note illustrative alla carta del rischio geologico in scala 1:2.000;
Studio geologico - tecnico - piani particolareggiati
 181) relazione;
 182) allegato1A - carta geologico-tecnica della zona 5 contrada Frattina - 1:2.000;
 183) allegato1C - carta della pericolosità geologica e sismica della zona 5 contrada Frattina - 1:2.000;
 184) allegato2 - risultati delle indagini geofisiche;
 185) allegato3 - risultati delle prove geotecniche di laboratorio;

166) allegato 4 - documentazione fotografica;

187) note integrative;

Studio agricolo - forestale - legge regionale n. 15/91

- 188) tav. 1 - carta altimetrica - 1:25.000;
- 189) tav. 2 - carta clivometrica - 1:25.000;
- 190) tav. 3 - carta delle esposizioni versanti - 1:25.000;
- 191) tav. 4 - carta del reticolo idrografico - 1:25.000;
- 192) tav. 5 - carta dell'uso del suolo - 1:25.000;
- 193) tav. 6 - carta della vegetazione - 1:25.000;
- 194) tav. 7 - carta della viabilità e infrastrutture - 1:25.000;
- 195) tav. 8 - carta di riconoscimento dei suoli - 1:25.000;
- 196) tav. 9 - carta dell'unità di paesaggio - 1:25.000;
- 197) tav. 10 - carta delle possibili aree di espansione - 1:10.000;
- 198) tav. 11 - carta delle aree boscate e forestali - 1:25.000;
- 199) tav. 11/a - carta delle aree boscate e fasce forestali - 1:10.000;
- 200) tav. 11/b - carta delle aree boscate e fasce forestali - 1:10.000;
- 201) tav. 11/c - carta delle aree boscate e fasce forestali - 1:10.000;
- 202) tav. 1/bis - carta altimetrica relativa alle aree di possibile espansione - 1:10.000;
- 203) tav. 2/bis - carta clivometrica relativa alle aree di possibile espansione - 1:10.000;
- 204) tav. 5/bis - carta dell'uso del suolo relativa alle aree di possibile espansione - 1:10.000;
- 205) tav. 6/bis - carta della vegetazione relativa alle aree di possibile espansione - 1:10.000;
- 206) tav. 8/bis - carta pedologica relativa alle aree di possibile espansione - 1:10.000;

207) relazione tecnica premessa;

208) relazione tecnica I sezione;

209) relazione tecnica II sezione;

210) relazione tecnica III sezione;

211) relazione tecnica IV sezione;

Studio agricolo - forestale - aggiornamento legge regionale n. 13/99

212) relazione descrittiva, cartografia - scala 1:10.000 e cartografia - scala 1:2.000;

213) carta dell'uso del suolo - 1:2.000;

214) carta delle infrastrutture a servizio dell'agricoltura - 1:2.000;

215) carta delle aree boscate - 1:2.000.

Art. 4

Il comune di Corleone dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento e dovrà curare che in breve tempo vengano apportate dai progettisti le modifiche e le correzioni agli elaborati di piano che discendono dal presente decreto, compresa l'indicazione dei vincoli e relative fasce di rispetto nelle tavole di zonizzazione, affinché per gli uffici e per l'utenza risulti un testo definitivo e completo. Con successiva delibera, da trasmettere a questo Assessorato al fine di consentire gli adempimenti di vigilanza, il consiglio comunale dovrà prendere atto degli elaborati di piano come modificati in conseguenza del presente decreto.

Art. 5

Ai sensi dell'art. 13 del T.U. approvato con il D.P.R. n. 327/01 e successive modifiche, i relativi decreti di espropriazione delle aree interessate dalle prescrizioni esecutive possono essere emanati entro il termine di cinque anni dalla data di efficacia dello strumento urbanistico approvato con il presente decreto.

Art. 6

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

Art. 7

Ai sensi dell'art. 10 della legge n. 1150/42, il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana.

Palermo, 4 ottobre 2003.

SCIMEMI

(2003.43.2580)

[Torna al Sommario](#) 

114

MICHELE ARCADIPANE, *direttore responsabile*

MARIA LA MARTINA, *condirettore*

MELANIA LA COGNATA, *redattore*

Ufficio legislativo e legale della Regione Siciliana

Gazzetta Ufficiale della Regione

Stampa: Officine Grafiche Riunite s.p.a.-Palermo

Ideazione grafica e programmi di **Michele Arcadipane**

Trasposizioni in PDF realizzate con Ghostscript e con i metodi [qui descritti](#)

[Torna al menu](#) 