

GAZZETTA UFFICIALE



DELLA REGIONE SICILIANA

PARTE PRIMA

Palermo - Venerdì, 22 maggio 2015

SI PUBBLICA DI REGOLA IL VENERDÌ

Sped. in a.p., comma 20/c, art. 2,
l. n. 662/96 - Filiale di Palermo

DIREZIONE, REDAZIONE, AMMINISTRAZIONE: VIA CALTANISSETTA 2-E, 90141 PALERMO
 INFORMAZIONI TEL. 091/7074930-928-804 - ABBONAMENTI TEL. 091/7074925-931-932 - INSERZIONI TEL. 091/7074936-940 - FAX 091/7074927
 POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (PEC) gazzetta.ufficiale@certmail.regione.sicilia.it

La Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana (Parte prima per intero e i contenuti più rilevanti degli altri due fascicoli per estratto) è consultabile presso il sito Internet: <http://gurs.regione.sicilia.it> accessibile anche dal sito ufficiale della Regione www.regione.sicilia.it

S O M M A R I O

DECRETI ASSESSORIALI

Assessorato dell'agricoltura, dello sviluppo rurale e della pesca mediterranea

DECRETO 30 aprile 2015.

Indice massimo di densità venatoria per ambito territoriale di caccia e numero massimo di cacciatori ammissibili, per la stagione venatoria 2015-2016 . . . pag. 3

Assessorato delle infrastrutture e della mobilità

DECRETO 28 aprile 2015.

Impegno di somma da assegnare alle amministrazioni comunali quale riparto del Fondo nazionale in favore degli inquilini morosi incolpevoli di cui alla legge 28 ottobre 2013, n. 124, per l'anno 2014. pag. 4

DECRETO 4 maggio 2015.

Inserimento della cooperativa edilizia Azalea 89, con sede in Enna, nella graduatoria delle cooperative beneficiarie dei contributi previsti dalla legge regionale 20 dicembre 1975, n. 79 pag. 6

DECRETO 6 maggio 2015.

Aggiornamento dei prezzi del capitolo 24.4. "Impianti fotovoltaici per produzione di energia elettrica" del vigente prezzario unico regionale per i lavori pubblici pag. 6

Assessorato della salute

DECRETO 6 maggio 2015.

Organigramma dei responsabili delle attività didattiche teoriche e pratiche del corso di formazione specifica in medicina generale pag. 11

DECRETO 7 maggio 2015.

Adozione del Catalogo unico regionale dall'1 giugno 2015 per l'aggiornamento del nomenclatore delle prestazioni di assistenza specialistica ambulatoriale . pag. 16

DECRETO 12 maggio 2015.

Presa d'atto della rettifica alla graduatoria valida per l'anno 2015 - Branca di reumatologia - dei medici specialisti aspiranti al conferimento di incarichi ambulatoriali dell'Azienda sanitaria provinciale di Ragusa . pag. 17

Assessorato del territorio e dell'ambiente

DECRETO 15 aprile 2015.

Istituzione del geosito "GSSP del Piacenziano", ricadente nel territorio comunale di Porto Empedocle . pag. 17

DECRETO 15 aprile 2015.

Istituzione del geosito "Grotta Rumena 1", ricadente nel territorio comunale di Custonaci. pag. 20

DECRETO 15 aprile 2015.

Istituzione del geosito "Lave brecciate a fluoro-edenite e fluoroflogopite di Monte Calvario", ricadente nel territorio comunale di Biancavilla. pag. 23

DECRETO 15 aprile 2015.

Istituzione dei geositi ricadenti nelle aree di riserva naturale per motivi geologici, ai sensi della legge regionale 11 aprile 2012, n. 25. pag. 26

DECRETO 22 aprile 2015.

Approvazione di variante al piano regolatore generale del comune di Erice pag. 35

DECRETO 22 aprile 2015.

Approvazione di variante al piano regolatore generale del comune di Erice.

IL DIRIGENTE GENERALE DEL DIPARTIMENTO REGIONALE DELL'URBANISTICA

Visto lo Statuto della Regione;

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

Visti i DD.II. 1 aprile 1968, n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;

Vista la 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 legge regionale n. 28 del 22 dicembre 1999, nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;

Visto l'art. 3, comma 4 della legge n. 241 del 7 agosto 1990 e successive modifiche ed integrazioni;

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

Visto il D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la nota n. 44686 del 5 dicembre 2013, pervenuta il 10 dicembre 2013 ed assunta in pari data al prot. n. 25946 di questo Assessorato, con cui il comune di Erice ha trasmesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 71/78, gli atti e gli elaborati relativi alla variante al P.R.G. per la zona Franco Urbana adottato con delibera del consiglio comunale n. 19 dell'8 febbraio 2013;

Visti gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera del consiglio comunale n. 19 dell'8 febbraio 2013;

Vista la certificazione del 26 aprile 2013 a firma del segretario generale del comune di Erice, di affissione all'albo pretorio del comune senza che sia stata prodotta opposizione e reclami;

Vista la certificazione del responsabile del servizio del protocollo del comune di Erice prot. n. 16277 del 9 maggio 2013, di presentazione di osservazioni all'ufficio di protocollo di n. 4 osservazioni, di cui n. 3 entro i termini ed una fuori termine a seguito di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*, della delibera di adozione della variante, dalla data di pubblicazione 29 marzo 2013 al 27 aprile 2013, compresi 10 giorni oltre la data di pubblicazione;

Viste le osservazioni presentate avverso la variante per la zona Franco Urbana, nonché i relativi elaborati di visualizzazione delle stesse redatti dai dirigenti comunali dell'ufficio di piano unitamente alla relazione contenente le determinazioni avverso le medesime;

Vista la delibera consiliare n. 93 del 25 settembre 2013, avente per oggetto: "Controdeduzioni ed esame delle osservazioni ed opposizioni presentati dai privati alla variante al P.R.G. per la zona Franca Urbana";

Visto il parere n. 3568 del 10 marzo 2010 favorevole, reso dall'ufficio del Genio civile di Trapani, ai sensi dell'art. 13 legge n. 64/74, in merito alla variante in argomento;

Visto il parere prot. n. 14085 del servizio IX - Demanio marittimo dell'Assessorato territorio;

Visto il parere prot. n. 7483 del 30 giugno 2010 reso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani;

Visto il parere prot. n. 1271 del 14 giugno 2010 reso dal servizio igiene degli ambienti di vita del Dipartimento di prevenzione area igiene e sanità pubblica;

Visto il D.D.G. n. 144 del 6 marzo 2012 di parere motivato, comprensivo di Valutazione di incidenza, rilasciato dal servizio V.A.S. - V.I.A. dell'Assessorato del territorio e dell'ambiente;

Visto il D.D.G. n. 407 del 16 luglio 2012 di rettifica del parere motivato, comprensivo di Valutazione di incidenza, rilasciato dal Serv. V.A.S. - V.I.A. dell'Assessorato del territorio e dell'ambiente;

Visto il parere del 19 luglio 2010 reso dalla commissione edilizia comunale;

Vista la nota prot. n. 8541 dell'11 aprile 2014, con la quale l'U.O. 2.4 del servizio 2/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio regionale dell'urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 3 del 10 aprile 2014, resa ai sensi dell'art. 68 della legge regionale n. 10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

«... *Omissis*...

PROCEDURE

Da quanto si rileva dagli atti amministrativi pervenuti e/o riposti nel fascicolo relativo alla variante al PRG per la "zona Franco Urbana" depositato presso questo DRU:

- Con atto n. 126/2004, la giunta municipale ha deliberato di procedere alla redazione della variante generale al P.R.G. il cui schema di massima è stato approvato con delibera di C.C. n. 12 del 27 gennaio 2011, alla luce delle linee guide del piano paesistico territoriale regionale, del Piano territoriale paesistico ambito 1, piano strategico dei comuni dell'agro Ericino, di tutti gli strumenti sovracomunali e programmi di iniziativa comunitaria.

- Con delibera n. 12 del 27 gennaio 2011 è stato approvato lo studio di massima delle N.T.A. del P.R.G.; nel suddetto schema di massima, sono stati individuati 5 "schemi guida".

- In data 28 ottobre 2009 è stato stipulato tra il Ministero dello sviluppo economico e l'amministrazione comunale il "Contratto di zona Franco Urbana", con contestuale assegnazione di fondi per le annualità 2008-2009;

- Con deliberazione di giunta municipale n. 248 del 3 novembre 2009, è stato dato mandato all'ufficio di Piano del comune, di redigere una variante stralcio della variante generale al P.R.G. vigente, per la delimitazione della Z.F.U., che contenesse anche le previsioni del "Contratto di quartiere II", con le relative N.T.A., che fosse coerente con le linee guida del "Piano strategico di sviluppo locale", di cui il comune di Erice è dotato.

- Con deliberazione di G.M. n. 186 del 12 settembre 2012 sono state proposte alcune modifiche alla variante presentata consistenti in:

1) art. 65 delle N.T.A.

il comma 1 va così modificato:

"La variante al P.R.G. (Z.F.U.) ha validità di cinque anni decorrenti dall'approvazione definitiva, pertanto ridotta nel tempo rispetto alla validità degli strumenti urbanistici generali nella Regione siciliana, ed è legata ai benefici concessi per la Z.F.U.

2) inserimento di un ulteriore comma:

"In deroga a quanto disposto per l'intero territorio, per le costruzioni a destinazione turistica, commerciale e direzionale, ricadenti nell'ambito dell'area oggetto di Z.F.U., il costo di costruzione viene ridotto dal 5% all'1% del costo di costruzione ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 380/01".

- Con atto n. 19 del 18 febbraio 2013 è stata adottata

dal C.C. la variante al P.R.G. vigente per la Z.F.U. Su tale variante si sono espressi con propri pareri con prescrizioni il Genio civile di Trapani, l'Assessorato territorio e ambiente, servizio Demanio marittimo ed il Serv. 1 VIA - VAS di cui al D.D.G. n. 144 del 6 marzo 2012, ed al successivo D.D.G. n. 407 del 16 luglio 2012 di revisione del D.D.G. n. 144/2012. Per il recepimento delle prescrizioni rilasciate dai suddetti enti è sorta la necessità di modificare alcune tavole, nonché alcuni articoli delle N.T.A., di seguito riportati, in funzione anche del protocollo d'intesa denominato "Erice legalità e sviluppo", e dell'approvazione del Piano urbanistico commerciale:

a) art. 65 delle N.T.A.

Introduzione del comma 3 che così recita:

"Le previsioni agevolative previste nella presente variante rimangono subordinate alla sottoscrizione del protocollo d'intesa denominato "Erice legalità e sviluppo" all'atto della presentazione della documentazione progettuale agli uffici comunali, in particolare con la espressa accettazione della clausola: "Assunzione di almeno il 30% della forza lavoro all'interno dell'area della Z.F.U. di Erice".

b) l'art. 60 delle N.T.A.

deve prevedere lo stralcio della previsione contenuta nell'intervento 3.1.2 "La strada pedonale costiera" in quanto la stessa potrà essere prevista solamente nell'ambito del Piano di utilizzo del demanio marittimo.

c) e ancora, sempre all'interno dell'art. 60 devono essere inserite le seguenti prescrizioni:

1) "La progettazione definitiva dei singoli interventi previsti dalle azioni 3.1 (Parco del lungomare Giardino dello sport) dovrà comprendere concrete azioni di tutela delle specie vegetali di particolare pregio, concordate con l'ente gestore della Riserva naturale orientata "Saline di Trapani e Paceco". Le stesse proposte progettuali riguardanti gli interventi previsti dalle azioni 3.1.1 dovranno essere assoggettate in fase definitiva alla procedura di Valutazione di incidenza ex art. 5, D.P.R. n. 357/97 e s.m.i."

2) Relativamente all'intervento 3.1.6 va modificato

• "Il rapporto massimo di copertura del suolo rimane fissato al 40% rispetto a quello previsto in generale per la Z.T.O. T1a di cui all'art. 50, punto 3 della N.T.A."

• In conseguenza dell'approvazione in C.C. di un Piano di lottizzazione in località San Cusumano, con delibera n. 65 del 26 luglio 2012, l'intervento 3.1.6, Comparto 2 "Attrezzature alberghiere e parcheggio via Madonna di Fatima" viene stralciato, con conseguenziale modifica delle tavole 3 di Progetto.

d) art. 61 delle N.T.A.

1. Stralcio dell'intervento della previsione 5.1.1 "Piazza del Mare e l'asse attrezzato di via Teocrito" nella parte in cui prevede la demolizione del fabbricato posto al centro della piazza Pagoto per insediarvi un edificio a torre destinato alle attività terziarie (Torre degli Affari), con conseguenziale modifica delle tavole 3 di Progetto.

2. Inoltre, relativamente al medesimo intervento (5.1.1) è prevista la seguente modifica e sostituzione: "il tratto adiacente al lungomare deve essere preservato, per una fascia di almeno ml. 25, e mantenuto quale ambiente naturale che possa rappresentare un rifugio per le specie vegetali e animali degli ambienti psammofili".

3. In merito all'intervento 5.1.3 "previsione di aree commerciali", comparto 1 area ad Est del carcere di San Giuliano, è prevista la seguente prescrizione: "gli interventi di sistemazione a verde oltreiché da eseguirsi con le specie già individuate nelle NTA, dovranno comprendere l'uso

della vegetazione di pregio già presente ed inoltre le medie strutture di vendita previste dovranno prevedere parcheggi pertinenziali con pavimentazione bio-permeabile, anche invertiti, per una superficie pari a mq. 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita".

4. Per le previsioni urbanistiche delle zone z.t.o. C1, C1bis e attività commerciali D3, le NTA devono prevedere in aggiunta alle specie arboree previste anche "l'uso della vegetazione di pregio già presente ed inoltre le medie strutture di vendita dovranno prevedere parcheggi pertinenziali con pavimentazione bio-permeabile, anche invertiti, per una superficie pari a mq. 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita".

5. Per l'intervento UMI 11 "Museo dei mulini" deve essere stralciata la previsione "campo pratica per il gioco di golf e dei servizi annessi" e prevedere il mantenimento, per l'area di pertinenza del Museo dei Mulini la destinazione a "verde privato", con conseguenziale modifica delle tavole 3 di Progetto.

Le modifiche agli artt. 62, 63 e 64 si rendono necessarie a seguito dell'approvazione del Piano urbanistico commerciale con D.D.G. n. 114 del 9 maggio 2012.

IL PROGETTO DI PIANO

1 LINEE ORDINATRICI, OBIETTIVI

Il comune di Erice è dotato di un P.R.G. approvato con D.D.G. n. 44/DRU del 26 gennaio 2001, i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti.

L'obiettivo principale della suddetta variante per l'istituzione della Z.F.U. è quello di attuare una serie di interventi di riqualificazione urbana, con lo scopo di contrastare fenomeni di devianza, favorendo l'integrazione sociale, economica e culturale della popolazione che vive all'interno di aree fortemente degradate, ricadenti per l'appunto nella Z.F.U.

La zona interessata dalla suddetta variante che si estende per 1,5 Kmq circa, comprende l'area a margine del centro abitato di Erice Casa Santa, che confina a nord con aree non edificate, ad est con il litorale (Mar Tirreno), ad ovest in parte con aree inedificate ed in parte con il tessuto urbano di Trapani, ed ospita una popolazione di 7.639 abitanti.

La stessa interessa i quartieri di: San Giuliano, San Cusumano e Trentapiedi.

Di questi ultimi l'area che presenta i maggiori disagi sotto ogni profilo è il rione San Giuliano, costituito quasi esclusivamente da edilizia residenziale pubblica, (complessivamente 962 alloggi), costruiti dallo I.A.C.P. (Istituto autonomo case popolari) che risulta carente di infrastrutture e servizi destinati al sociale.

La nascita di detto rione è legato alle vicende urbanistiche e socio economiche della limitrofa città di Trapani. Infatti, esso rappresentò l'occasione per realizzare un'opera di decongestionamento dell'area urbana del capoluogo, attraverso il decentramento della popolazione in una zona ancora inutilizzata del territorio, per la quale si prevedeva, anche la realizzazione di importanti uffici, che poi in realtà non furono mai realizzati.

L'opera di costruzione del rione San Giuliano, che fu avviata alla fine degli anni 50 a seguito della legge nazionale n. 640/54, determinò un lungo e travagliato percorso di urbanizzazione, avvenuto in periodi diversi, a partire dagli anni 60 e fino agli anni 80, con la costruzione dell'ultimo agglomerato di 10 edifici sorti nella zona più a Nord del territorio di S. Giuliano.

Gli obiettivi che la variante in oggetto si prefigge sono rivolti ad una serie d'interventi coerenti con le strategie

della pianificazione generale comunale, in corso di elaborazione, di cui è stato approvato lo schema di massima con delibera di C.C. n. 12 del 27 gennaio 2011 volti a:

1. riqualificare l'ambiente,
2. favorire lo sviluppo economico ed occupazionale
3. riqualificare urbanisticamente il territorio, attraverso:
 - alleggerimento del sistema veicolare e recupero ed adeguamento del sistema ciclo-pedonale;
 - riqualificazione dei servizi stradali per l'integrazione delle aree interessate dalla Z.F.U. con le zone circostanti;
 - sviluppo di nuove attività artigianali e commerciali a supporto dell'area cimiteriale, attraverso la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale da 100 a 50 mt.;
 - incremento dello sviluppo turistico attraverso la nascita di nuove attività alberghiere;
 - miglioramento dei servizi di fruizione della spiaggia di san Giuliano;
 - creazione di nuovi servizi per l'università (parcheggi, case per studenti, mense, biblioteca, palestre ecc.);
 - previsione un centro sportivo di eccellenza per disabili e non, nell'area più estesa dell'ex "Campo Bianco", in attuazione degli accordi intrapresi con il C.I.P. (Comitato italiano paraolimpico);
 - previsione di strutture alberghiere lungo l'asse della via Madonna di Fatima;
 - previsione della "piazza del mare" posta sul lungomare Dante Alighieri;
 - previsione di un asse attrezzato della via Teocrito che collega la prevista piazza del mare alla piazza Pagoto, dove è previsto un edificio a torre per le attività terziarie;
 - realizzazione e completamento delle grandi opere di sistemazione idraulica;
 - reitera dei vincoli urbanistici decaduti.
 - la realizzazione degli interventi previsti nel Contratto di quartiere II.

Relativamente alle prospettive di sviluppo prefisse, la variante per la Z.F.U. si pone in linea con la vocazione del luogo attraverso alcune linee di intervento definite:

Il turismo

La cultura

Artigianato e commercio

Attività sportive

Attività terziarie

Le piazze

Ciò premesso, la variante in argomento interessa ambienti territoriali suddivisi dal progettista in comparti edilizi (Tav. 1.4) identificati attraverso schede così distinte:

- scheda n. 5 – San Cusumano;
- scheda n. 5 bis – San Cusumano est;
- schede n. 6 – Tonnara San Cusumano;
- schede n. 7 – NU - San Giuliano Trentapiedi;
- schede n. 8 – Trentapiedi – piazza Cesarò;

Attraverso l'elaborazione grafica delle suddette schede il progettista inoltre ha suddiviso il territorio della Zona Franca Urbana in ambiti geografici.

La variante della Z. F. U., che rappresenta uno stralcio della variante generale al P.R.G. sia in termini di indirizzi strategici che in termini di modalità di esecuzione, si prefigge precisi obiettivi volti all'integrazione del quartiere con le aree comunali circostanti in quanto quest'ultime rappresentano le zone meno degradate con maggiori potenzialità di sviluppo economico, esse sono:

- zonizzazione della fascia di rispetto dai 50 ai 100 mt. rimasta indeterminata a seguito della riduzione della stes-

sa con la previsione di destinare ad attività artigianali-commerciali legati alla fruizione del cimitero di Trapani nonché la previsione di un ampio parcheggio, ed il prolungamento della strada esistente;

- la previsione di zona "B" nelle parti già edificate;
- la previsione dell'ampliamento di un tratto stradale della via dei Pescatori;
- la previsione di aree di verde pubblico, attrezzature sportive, parcheggi pubblici, nonché la realizzazione di un nuovo ingresso lato est. al cimitero comunale;
- la realizzazione del giardino dello sport;
- la realizzazione di servizi per l'università (case studenti, mensa ecc.);
- la realizzazione di servizi per il commercio;
- l'implementazione dell'attività sportiva e ricreativa, attraverso il recupero delle aree limitrofe alla zona del "Campo Bianco";
- la riqualificazione della spiaggia di San Giuliano;
- il recepimento delle direttrici di sviluppo comprese nel "piano strategico dei comuni dell'agro ericino" identificabili in: programma di riqualificazione – mobilità urbana – architettura per la città.

Se l'analisi del territorio da un lato ha messo in evidenza, la presenza di aree residenziali caratterizzate da edilizia degradata, aree industriali dismesse, servizi insufficienti o inadeguati, dall'altro lato riconosce forti potenzialità di sviluppo caratterizzate da una notevole connotazione turistica (attività ricettive) e dalla presenza di attività produttive legate al mare (tonnificio Castiglione), oltre la possibilità di utilizzare grandi spazi per l'insediamento di future attività produttive.

La scelta metodologica seguita per la redazione della variante generale al P.R.G. è quella definita secondo delle "norme disegnate", organizzate in "schemi guida" e "progetti norma".

ANALISI URBANISTICHE

Il lavoro di analisi condotto dal progettista si basa su un rilievo effettuato nel territorio della Zona Franca Urbana; a tale scopo infatti sono state calcolate le superfici ed i volumi edificati, le superfici coperte, il volume e le densità, nonché il rapporto di copertura.

Tutte le quantificazioni totali sono state riportate nelle schede dei comparti edilizi, alle quali è strettamente collegata la tavola di analisi sulla consistenza edilizia riportanti specificatamente le altezze dei fabbricati esistenti.

Questa indagine è stata rivolta alla individuazione delle zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del D.I. n. 1444/1968 relative allo stato di fatto esistente (zone omogenee "B", zone omogenee "C" parzialmente edificate, zone "F" esistenti) per approdare alla dotazione di standard e alla densità edilizia.

Altro tema della ricerca preliminare è quello relativo al verde urbano e alle aree per la sosta.

Come si evince dalla Tavola 1.1 Relazione analitica dello stato di fatto, escludendo il verde di arredo stradale, ogni abitante del centro urbano della Z.F.U. non dispone di parcheggi in quantità adeguata (gli unici parcheggi esistenti sono i tre parcheggi sulla via Lido di Venere), considerato altresì che all'interno della Z.F.U. ricadono attrezzature di interesse generale quali il carcere e l'università.

Dal predetto studio è risultato che le attività presenti all'interno della Z.F.U. sono afferenti alle seguenti categorie:

- a) attività industriali;
- b) attività artigianali;
- c) attività direzionali e servizi;

- d) attività recettive;
e) attività commerciali.

DOTAZIONE ESISTENTE - STANDARDS URBANISTICI

Come sopra detto, il territorio interessato dalla Z.F.U. è stato suddiviso in 5 zone, definiti comparti edilizi, ognuno dei quali riporta i dati urbanistici dello stato attuale, nonché i dati relativi alle attrezzature esistenti. Questo studio di analisi è stato condotto con lo scopo di stabilire la quantità di attrezzature necessarie da prevedere.

Relativamente al comparto n. 5 che impegna la zona San Cusumano, il P.R.G. vigente destina per la quasi totalità l'area a zona B3 di completamento e trasformazione, e una piccola frangia a zona C.1.; prevede inoltre attrezzature di interesse comune distinte in scolastiche, parcheggi e di culto non realizzate così come si evince dalla tav. 2.5 dello stato di fatto.

L'estensione territoriale complessiva è di mq. 192.052, di cui la superficie coperta risulta essere di mq. 45.893, il volume esistente mc. 289.115, l'indice territoriale esistente mc/mq. 1,51 e l'indice fondiario mc/mq. 1,65.

Non vi è presenza di attrezzature esistenti.

Comparto n. 5/bis che impegna la zona di San Cusumano est, il P.R.G. vigente la destina a Z.T.O. "C3". Si estende per una superficie territoriale di mq. 71.877, la superficie coperta di mq. 5.592, volume edilizio esistente di mc. 32.564, l'indice territoriale esistente di mc/mq. 0,45 l'indice fondiario esistente di mc/mq. 0,50 ed un rapporto di copertura del 7,78%. Le attrezzature risultano inesistenti.

Il comparto n. 6 delimita la zona Tonnara San Cusumano. Gli indici urbanistici sono: superficie territoriale mq. 261.858, superficie coperta mq. 10.481, altezza media degli edifici ml. 7,39 volume edilizio esistente mc. 77.410, indice territoriale esistente mc/mq. 0,30 ed indice fondiario esistente mc/mq. 0,35.

Le attrezzature esistenti sono: attrezzature sportive che impegnano una superficie di mq. 35.240 ed un parcheggio per mq. 3.662, per un totale di mq. 38.902.

Il comparto n. 7 delimita la zona di San Giuliano - Trentapiedi. Gli indici urbanistici sono: superficie territoriale mq. 566.110, superficie coperta mq. 119.727, altezza media degli edifici ml. 8,09, volume edilizio esistente mc. 968.429, indice territoriale esistente mc/mq. 1,71 rapporto di copertura del 21,15%.

Le attrezzature esistenti sono: palestra mq. 2.465, scuole mq. 5.844, centro sociale mq. 4.522, chiesa di San Giuliano mq. 1.879 e chiesa Mad. Di Fatima mq. 9.340, per un totale di mq. 23.850.

Il comparto n. 8 Trentapiedi - Cesarò. La suddetta scheda ha preso in esame un ambito territoriale di cui soltanto una parte dello stesso rientra all'interno della Z.F.U., ma il computo degli indici urbanistici sono riferiti all'intera zona.

Superficie territoriale mq. 285.268, superficie coperta mq. 82.049, altezza media degli edifici ml. 11,69, volume edilizio esistente mc. 959.435, indice territoriale esistente mc/mq. 3,36 e indice fondiario esistente mc/mq. 3,50.

Le attrezzature esistenti sono attrezzature scolastiche mq. 8.040 e parcheggio in via Cesarò mq. 8.300, per una superficie complessiva di mq. 16.340.

LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI art. 3, D.I. 2 aprile 1968, n. 1444

La verifica degli standard urbanistici di cui all'art. 3, del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 è stata effettuata tenendo

conto della popolazione insediata all'interno dell'area individuata dalla Z.F.U. che è pari a 7.639 abitanti.

Di seguito si riporta la tabella di sintesi relativa alla previsione delle attrezzature di progetto e quelle minime di legge, comparata al numero degli abitanti insediati.

ABITANTI NELLA Z.F.U.		7.639	Attrezzature previste in progetto.	
Destinazione	Prescrizioni di legge			superficie mq.
	standard di legge mq/ab	superficie mq.	superficie mq.	
ISTRUZIONE INFERIORE asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	4,50	34.367	43.394	
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi.	2,00	15.278	20.497	
AREE PER SPAZI PUBBLICI attrezzati a parco o per il gioco e lo sport (verde pubblico)	9,00	68.751	104.010	
AREE PER PARCHEGGI	2,50	19.098	45.666	
Totale	18 mq./ab.	137.502	213.567	

Dalla verifica condotta da questo servizio risulta che la dotazione di attrezzature esistenti nella Z.F.U. è pari a mq. 79.092. Le attrezzature di previsione mq. 213.567, che sommate risultano essere mq. 292.659, a fronte di una quantità minima inderogabile (18 mq/ab.) di mq. 137.490. Si rileva pertanto un esubero di mq. 155.169.

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'amministrazione comunale con la G.M. n. 167 del 9 agosto 2008 ha dato mandato all'ufficio di piano di provvedere nella stesura della variante al P.R.G. "...ove vi sia la possibilità l'attuazione di strumenti perequativi onde ridurre al minimo l'impatto sulla proprietà privata e nel contempo ridurre al minimo l'impatto economico per l'ente".

La formula della "perequazione urbanistica" applicata anche alla presente variante tende al raggiungimento dell'indifferenza delle posizioni proprietarie rispetto agli effetti conformativi delle scelte discrezionali di allocazione delle diverse funzionalità territoriali in termini di riconoscimento di più eque possibilità di valorizzazione economica delle proprietà fondiarie.

Per l'attuazione dei sistemi perequativi, l'attuazione dello strumento urbanistico fa uso del comparto edificatorio. In particolare l'art. 10 della legge regionale n. 71/78 s.m.i. "Definizione di isolato" e l'art. 11 della stessa legge regionale 71/78 che disciplina "Formazione dei comparti".

COMPARTI EDIFICATORI

Il comparto edificatorio, di cui all'art. 11 della legge regionale. 27 dicembre 1978 n. 71 e s.m.i., che, nell'ambito della Regione siciliana, disciplina l'istituto del comparto edificatorio, già previsto dagli artt. 870 codice civile e 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, deve ritenersi appropriata qualora i nuovi interventi residenziali di completamento e saturazione assumono lo scopo principale di ridefinire gli assetti morfologici e funzionali in relazione alle preesistenze.

Il comparto rappresenta l'unità di intervento urbanistico del Piano particolareggiato e/o di lottizzazione: esso

comprende, oltre alle aree nette edificabili, anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali zone di rispetto, od altre aree utili all'attuazione dell'intervento.

Esso consente di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione (perequazione urbanistica) degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, che rappresenta il principio di reciproca compensazione tra i proprietari di un'area sottoposta a procedura di comparto, tra aree pubbliche e aree edificabili.

Il comune, con delibera consiliare, potrà disporre di ufficio o su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, la formazione dei comparti che includano uno o più edifici e/o aree inedificate.

La deliberazione consiliare con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità e urgenza.

I proprietari attuatori, dovranno, mediante apposita convenzione da stipularsi con il comune nei modi e nelle forme di legge, assumersi gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla sistemazione ed organizzazione degli spazi pubblici all'interno di ogni singolo comparto e stabilire le modalità della loro cessione al comune.

La progettazione di ogni singolo comparto dovrà assicurare la perequazione fra i vari proprietari mediante un'equa distribuzione, fra situazioni omogenee, degli oneri e dei vantaggi derivanti dalle destinazioni fissate dal Piano attuativo.

Viene ad attuarsi in questo modo la perequazione urbanistica, in quanto il comparto di attuazione comprende oltre alle aree nette edificabili, anche le aree per l'urbanizzazione primaria e quella secondaria, e che tutte le aree interne al comparto di attuazione producono la capacità edificatoria attribuita dallo strumento urbanistico all'intero comparto. In tal modo i proprietari di aree destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature comunali o comunque a vincoli preordinati all'esproprio non perdono il loro carattere di edificabilità ma contribuiscono alla realizzazione della volumetria realizzabile nell'ambito dell'intero comparto.

La variante al P.R.G. (Z.F.U.) prevede in alcuni ambiti territoriali, riportati nelle tavole di progetto Tavv. 3.1 – 3.2 – 3.3 e negli "schemi guida" e "norme disegnate", l'attuazione degli interventi edilizi nelle zone di completamento e saturazione "B" e nelle zone di espansione "C" e dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, attraverso l'individuazione dei comparti (isolati), così come definiti dall'art. 10 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e s.m.i da attuare secondo l'istituto del comparto edificatorio.

LA REITERA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI

Come meglio specificato nella Tavola 1.1 "Relazione analitica dello stato di fatto" i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio risultano decaduti a far data dal gennaio 2006.

La variante al P.R.G. (Z.F.U.), nelle more della definizione della variante generale al P.R.G., pone in essere le necessarie implementazioni di revisione del piano finalizzate alla reiteratione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio e della previsione della loro indennizzabilità, secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 327/2001, riferita all'ambito territoriale delimitato dalla Z.F.U. tenendo conto degli indirizzi che l'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. 167 del 9 luglio 2008 ha voluto det-

tare per la variante generale al P.R.G., "Prevedere la reiteratione dei vincoli espropriativi decaduti e la procedura di indennizzabilità per i vincoli reiterati provvedendo ove vi sia la possibilità l'attuazione di strumenti perequativi onde ridurre al minimo l'impatto sulla proprietà privata e nel contempo ridurre al minimo l'impatto economico per l'ente prevedendo per alcuni dei vincoli preordinati all'esproprio la possibilità della loro realizzazione attraverso l'intervento pubblico-privato e/o privato convenzionato".

ZONIZZAZIONE

All'interno dell'area delimitata dalla Z.F.U., sono presenti le sotto elencate z.t.o.:

Z.T.O. "A" distinta nelle seguenti sottozone:

A2 – nuclei storici inglobati nell'ambito urbano di "Casa Santa" (Trentapiedi e San Cusumano), di cui al P.T.P. Ambito 1;

Sulla scorta della circolare ARTA n. 3/2000, sono individuati i nuclei storici che oggi si trovano inglobati nell'ambito urbano della Z.F.U.. Tali insediamenti presenti in epoca anteriore alla II guerra mondiale risultano essere:

- San Cusumano;

- Trentapiedi;

A3 – edifici di pregio storico

- Gli edifici di pregio storico costituiti da ville, villini ed edifici di valore architettonico e culturale sono individuati dal P.R.G. vigente.

- Gli edifici di pregio ricadenti all'interno dell'area individuata dalla Z.F.U. sono i seguenti:

1. Tonnara San Cusumano - Tav. 3.2;

2. Edificio ex Mulini San Cusumano - Tav. 3.2;

3. Edificio via dei Pescatori - Tav. 3.1;

A4 – Beni isolati - Architettura produttiva in località San Cusumano.

Oltre agli edifici di pregio storico individuati nel P.R.G. approvato con il D.A. n. 44/2001, in riferimento al Piano territoriale paesistico ambito I, sono individuati e soggetti a normativa specifica anche gli altri beni cosiddetti "isolati" di pregio che arricchiscono il territorio comunale e che non erano stati oggetto di interesse nel precedente Piano regolatore generale.

- Nello schema di massima della variante generale al P.R.G. tali "Beni isolati", in armonia con il P.T.P. Ambito 1, sono stati distinti in:

a) Beni isolati – architettura militare;

b) Beni isolati – architettura religiosa;

c) Beni isolati – architettura residenziale;

d) Beni isolati – architettura produttiva;

e) Beni isolati – attrezzature e servizi.

All'interno dell'area delimitata dalla Z.F.U. risulta individuata nelle schede allegate al P.T.P. Ambito 1 un "Bene isolato" di architettura produttiva in località San Cusumano che la presente variante al P.R.G. (Z.F.U.) sottopone alla disciplina della manutenzione.

Z.T.O. "B"

Si identificano zone B quelle la cui superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5 % della superficie fondiaria e la densità edilizia media supera 1,5 mc/mq.

Le zone "B" identificate nella Z.F.U., sono costituite da un tessuto urbano formatosi in tempi successivi e perciò con diverse densità edilizie e diverse tipologie, confermano gli indici fondiari e territoriali adottati dal P.R.G. vigente; le stesse sono state suddivise in 4 sottozone:

B1 intensiva con indice di fabbricabilità di 3,50 mc/mq.;

B2 semintensiva con indice di fabbricabilità di 3,00 mc/mq.;

B3 edificata e/o parzialmente edificata con indice di fabbricabilità di 1,50 mc/mq.

Inoltre, in considerazione che parte della fascia costiera nella zona di San Giuliano e San Cusumano, è interessata dalla presenza di edificazione realizzata in vigore del P. di F. adottato (ex zona B), poi stralciata con in decreto approvativo del P. di F., e che il P.R.G. ha lasciato senza determinazione, nella variante odierna al P.R.G. - Z.F.U. è stata prevista una "Sottozona B4" che comprende proprio gli edifici realizzati con concessione edilizia nella ex zona B del P. di F.

Per le sottozone B, la variante al P.R.G. - Z.F.U. prevede la concessione di un bonus di cubatura oltre il limite fissato per le varie sottozone per la realizzazione di attrezzature ricettive (alberghi e/o servizi complementari al turismo).

Z.T.O. "C".

Comprende le parti del territorio inedificate ma destinate allo sviluppo dell'abitato oppure edificate al di sotto dei limiti di superficie coperta e di densità edilizia che caratterizzano la zona omogenea "B".

Le nuove zone residenziali previste dalla variante al P.R.G. (Z.F.U.) riguardano limitate zone di frangia delle precedenti previsioni di espansione del vigente P.R.G.

In particolare sono state previste delle limitate zone di espansione in località San Cusumano ad est del canale di gronda fino alla via del mare ove peraltro buona parte delle aree risultano già parzialmente edificate da edilizia irregolare in parte già regolarizzate ed in parte in fase di regolarizzazione con la sanatoria edilizia. Per detto ambito territoriale si prevede una zona di espansione "C1" e in parte di essa è prevista l'individuazione di aree per attrezzature scolastiche, parcheggi, attività commerciali, etc.

Le Zone territoriali omogenee "C" vengono così distinte:

Sottozona C1

completamento (espansione ambito territoriale San Cusumano);

- sottozona C1bis;

completamento (espansione ambito territoriale San Cusumano) entro la fascia dei 500 metri dalla battigia;

- zone P.E.E.P. esistenti;

Comprendono gli insediamenti esistenti in varie località. Nell'area delimitata dalla Z.F.U. si rileva la presenza del quartiere di San Giuliano.

Anche per le sottozone C1, C1bis, la variante al P.R.G. - Z.F.U. prevede la concessione di un bonus di cubatura oltre il limite fissato per le varie sottozone per la realizzazione di attrezzature ricettive (alberghi e/o servizi complementari al turismo).

Z.T.O. "D"

Comprende le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi.

Gli insediamenti produttivi presenti o programmati all'interno della Z.F.U., si distinguono:

- sottozona D1 - attività del settore artigianale ed industriale;

- sottozona D3 - attività commerciali di vendita al dettaglio;

- sottozona D4 - attività artigianali e/o commerciali adiacenti aree cimiteriali;

- sottozona T1 - attività produttive turistico - alberghiere;

- sottozona T3 - zona per attività e servizi complementari al turismo;

- sottozona T4 - aree attrezzate per la diretta fruizione del mare.

All'interno della Zona Franca Urbana insiste una attività rientrante nella categoria D1.

Si tratta di una iniziativa imprenditoriale relativa all'attività industriale del conservificio ittico - ditta Nino Castiglione s.r.l. e della sua area di pertinenza sita in c/da San Cusumano.

L'iniziativa è stata avviata con il Patto territoriale Trapani sviluppo Nord con le procedure di cui alla legge regionale n. 10/2000 attraverso la conferenza di servizio dell'8 ottobre 2001, con l'approvazione della variante urbanistica con delibera consiliare n. 98 del 5 dicembre 2001 del commissario straordinario.

Z.T.O. - turistiche ricettive

Nell'area territoriale delimitata dalla Zona Franca Urbana sono previste le seguenti sottozone:

La sottozona T1 che comprende parti del territorio destinati agli insediamenti per attività produttive di carattere turistico-ricettivo, esistenti o di progetto, che a sua volta vengono classificati in: T1a - attrezzature alberghiere previste in ambito urbano (Z.F.U.) (San Giuliano, San Cusumano), T3.

Zona per attività e servizi complementari al turismo e (T3a) - Servizi complementari al turismo in ambito urbano (Z.F.U.).

È presente inoltre una sottozona T4 rappresentata dalle aree attrezzate per la diretta fruizione del mare.

NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione della presente pianificazione sono articolate in otto titoli.

Il titolo I detta le disposizioni generali che a sua volta sono suddivisi nei sottoelencati articoli:

art. 1 P.R.G. (Z.F.U.) e trasformazione del territorio;

art. 2 leggi di salvaguardia;

art. 3 piani urbanistici attuativi già completati ed in corso di esecuzione;

art. 4 concessioni ed autorizzazioni;

art. 5 regolamento edilizio.

Gli artt. 1, 2, 3, 4 e 5 si condividono.

Il titolo II l'attuazione del P.R.G. (Z.F.U.) suddivisi in 4 articoli

Nello specifico essi sono:

Art. 6 - N.T.A.

Modalità di attuazione del P.R.G. (Z.F.U.)

1 - Il Piano regolatore generale comunale nella Zona Franca Urbana si attua per mezzo di interventi preventivi e con interventi edilizi diretti (IED).

2 - l'intervento preventivo si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e/o dalle norme del P.R.G. (Z.F.U.) e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il PRG e il progetto esecutivo. Sono interventi preventivi attuabili all'interno della Z.F.U., a titolo esemplificativo, i seguenti:

- i Piani particolareggiati esecutivi (P.E.), di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Legge urbanistica e disposizioni generali;

- i Piani di recupero urbano (P.R.), ai sensi della legge legge 5 agosto 1978, n. 457. Norme per l'edilizia residenziale;

- i Piani di lottizzazione (P. di L.) convenzionata, di cui all'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765. Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;

3 - L'intervento edilizio diretto (IED) si applica con il rilascio di concessioni edilizie nei casi per i quali non sia obbligatorio l'intervento preventivo di cui al precedente comma 2 e come meglio sarà specificato successivamente.

4 - Qualsiasi opera edilizia e di urbanizzazione, pubblica o privata, consentita dagli strumenti di attuazione indicati nei commi precedenti deve essere autorizzata in conformità alla vigente legislazione di governo del territorio.

5 - La concessione edilizia sarà rilasciata dal responsabile dell'Ufficio urbanistica del comune al quale va inoltrata la relativa richiesta di autorizzazione, ovvero nei casi di richieste di attività produttive, la concessione edilizia sarà rilasciata dal responsabile dello Sportello unico per le attività produttive, nell'ambito dell'atto unico autorizzatorio.

6 - Sono strumenti procedurali dell'azione amministrativa di sviluppo ovvero strumenti operativi di programmazione economica e territoriale, attuati mediante progetti unitari di interesse pubblico, di dimensione e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione di parti di città, a titolo esemplificativo, i seguenti:

- contratti di quartiere, D.M. LL.PP. 22 ottobre 1997. Realizzazione di interventi sperimentali di edilizia sovvenzionata;

- PRUSST - Programma di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio.

D.M. LL.PP. 8 ottobre 1998. Realizzazione di infrastrutture quali occasioni per la creazione di sviluppo a scala territoriale;

- sovvenzioni globali. Deliberazioni CIPE del 16 marzo 1994 e dell'8 agosto 1995. Azioni multiregionali e di singole regioni;

- STU - Società di trasformazione urbana, art. 120 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

- programmazione negoziata: intese di programma, accordi di programma, contratti di programma, patti territoriali, previste dall'art. 1 della legge 7 aprile 1995, n. 104 e dall'art. 8 della legge 8 agosto 1995, n. 341;

- PIT - Progetto integrato territoriale definito dal Dipartimento delle politiche di sviluppo e coesione nel documento "Progetti integrati territoriali. Orientamenti per le Regioni" e dal Ministero del tesoro nelle "Linee guida su programmazione e valutazione ex ante" coerentemente con la delibera CIPE del 14 maggio 1999 e con il Programma operativo della Regione siciliana e relativo complemento di programmazione per il periodo 2000/2006.

- LEADER, programma d'iniziativa comunitaria volto allo sviluppo delle aree rurali;

- URBAN, programma d'iniziativa comunitaria volto a promuovere uno sviluppo urbano sostenibile tramite la rivitalizzazione economica e sociale delle città e delle zone adiacenti;

- EQUAL, programma d'iniziativa comunitaria volto a promuovere nuove pratiche di lotta alle discriminazioni e alle disuguaglianze di ogni tipo nel mercato del lavoro, tramite forme di cooperazione transnazionale.

L'art. 56 si condivide.

Art. 7 - Piani di lottizzazione (P. di L.) - Comparto di attuazione

1 - Le presenti norme e gli elaborati grafici del P.R.G. definiscono ed individuano i casi di attuazione attraverso i Piani di lottizzazione (P. di L.) convenzionata, di cui all'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

2 - È facoltà del comune di Erice, in sede di

Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) o attraverso deliberazione consiliare, adottare tali strumenti sotto forma di Piano particolareggiato di iniziativa privata, di cui alla legge regionale n. 71/78 modificata.

3 - Il P.R.G. definisce i criteri ed i contenuti urbanistici e programmatici da assumere per la progettazione dei Piani particolareggiati; tali contenuti sono prescrittivi, salvo diversa esplicita indicazione delle presenti norme. Il P.R.G. predetermina inoltre, nei modi e nei casi previsti ai successivi articoli, i gradi di libertà lasciati alla progettazione dei richiamati Piani particolareggiati, con riferimento agli usi, ai criteri distributivi, alla capacità insediativa ed al perimetro dei comparti.

4 - Il perimetro delle aree sottoposte a Piano particolareggiato è individuato negli elaborati grafici, fermo restando quanto previsto nel terzo comma del presente articolo.

5 - Il comparto rappresenta l'unità di intervento urbanistico del Piano particolareggiato: esso comprende, oltre alle aree nette edificabili, anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali zone di rispetto, od altre aree utili all'attuazione dell'intervento, secondo quanto previsto ai successivi articoli del presente titolo.

6 - Nel caso di attuazione attraverso il Piano particolareggiato di iniziativa privata, qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto corrispondente ad uno stesso Piano particolareggiato, questo può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che dispongono di almeno il 51% dell'imponibile catastale delle aree formanti il comparto. In questo caso il Piano particolareggiato deve comunque fare salvi i diritti, relativi alla capacità edificatoria, di tutti i proprietari compresi nel comparto, secondo quanto previsto dalle norme di zona.

7 - Gli elementi costitutivi dei Piani particolareggiati di iniziativa privata sono quelli fissati dalla legge regionale n. 71/78 e s.m.i., integrati dagli elementi specifici previsti ai successivi articoli, dalle norme di zona e dalle specifiche norme disegnate che precisano criteri e modalità di intervento.

8 - Nelle zone, sprovviste di piano particolareggiato per le quali i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, richiedono all'amministrazione comunale l'autorizzazione a procedere alla lottizzazione dei terreni, tale autorizzazione viene rilasciata nel rispetto della normativa vigente in materia ed è comunque subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura dei proprietari, che preveda:

I. La cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e cioè:

- A) strade residenziali;
- B) spazi di sosta e di parcheggio;
- C) fognature;
- D) rete idrica;
- E) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- F) pubblica illuminazione;
- G) spazi di verde attrezzato,

nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto II;

II. L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessa-

rie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

III. I termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

IV. Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La convenzione completa di tutti gli elaborati di progetto approvata con deliberazione consiliare.

V. Il progetto deve contenere i seguenti elaborati:

a) relazione illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:

- la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
- la destinazione d'uso dell'intervento;
- l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;

• i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologia edilizia, qualità dei servizi, etc.);

• la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

• i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);

• la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione;

b) planimetria-stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore 1:2000;

c) estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti per una profondità di almeno 250 metri dai confini di intervento, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dall'intervento devono avere specificate le relative superfici con allegato certificato catastale rilasciato in data non anteriore a tre mesi;

d) planimetria generale a curve di livello, dello stato attuale almeno in scala 1:500 estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 250 metri, in essa devono essere indicati:

- eventuali servitù esistenti;
- vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, paesaggistici, aree boschive etc.);
- vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
- la toponomastica e l'orientamento;
- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
- la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
- la vegetazione esistente;

e) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

• ubicazione dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora e del relativo sesto di impianto;

- ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati

a verde (privato, condominiale, pubblico), di urbanizzazione primaria e secondaria;

• localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge, del piano urbanistico e del regolamento edilizio;

• indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti, etc.;

• ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;

• gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;

• i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi;

f) planimetria generale contenente la destinazione d'uso di tutte le aree interessate dal piano ivi compresa la suddivisione in lotti delle aree destinate all'edificazione almeno in scala 1:500;

g) planimetria contenente l'ubicazione, le caratteristiche planivolumetriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici sia esistenti che in progetto previsti dal piano di lottizzazione nonché la sistemazione di tutti gli spazi inediti e tutte le quote di progetto, almeno in scala 1:500;

h) profili quotati del terreno in scala non inferiore a 1:200, indicanti:

• la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna con i profili regolatori e le relative quote rosse di progetto;

• le sezioni tipo delle sedi stradali;

• i tipi di alberature;

• le tipologie edilizie da realizzare;

i) progetto esecutivo alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione), nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la ubicazione dei relativi allacciamenti, completa di computo metrico estimativo;

j) descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici ed ogni altro elaborato ritenuto utile dai proprietari o dall'amministrazione per illustrazione del piano (foto, plastici, etc.);

k) le norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:

• superficie catastale delle ditte;

• superficie reale, se diversa dalla precedente;

• superficie territoriale di zona omogenea;

• superficie territoriale dell'area di intervento;

• superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;

• superficie utile e volume relativi all'intero intervento;

• abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;

• superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;

• tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);

- destinazioni d'uso ammesse;
 - caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - tipologie di vegetazione;
 - materiali da impegnare e particolari delle finiture esterne;
 - tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali;
- l) relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, redatta da tecnici all'uopo abilitati;
- m) i progetti redatti secondo le norme e le indicazioni di PRG, debbono, per quanto concerne il dimensionamento delle attrezzature e spazi pubblici, uniformarsi alle prescrizioni del decreto del Ministro dei LL.PP. 2 aprile 1968 di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

9. La formazione di comparti di attuazione nelle zone soggette ad interventi di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio, di cui all'art. 11 legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e s.m.i., che, nell'ambito della Regione siciliana, disciplina l'istituto del comparto edificatorio, già previsto dagli artt. 870 codice civile e 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, deve ritenersi appropriata qualora i nuovi interventi residenziali di completamente e saturazione assumono lo scopo principale di ridefinire gli assetti morfologici e funzionali in relazione alle preesistenze.

10. Nel caso in cui si voglia formare un comparto di attuazione il cui ambito di intervento, di cui si dispone la proprietà e che assume carattere precettivo, sia sufficientemente esteso e tale da garantire una idonea e funzionale urbanizzazione e non tutti i proprietari aderiscano alla formazione del comparto, questo potrà essere proposto solo da alcuni proprietari alle seguenti condizioni:

- a) che i promotori dimostrino di avere invitato tutti gli altri proprietari del comparto ad aderire al progetto di lottizzazione entro un congruo termine;
- b) che il piano sia esteso indicativamente alle aree dei proprietari non aderenti;
- c) che per la parte indicativa del piano venga predisposto l'elenco catastale delle ditte con relativo piano particellare, differenziando gli ambiti di interesse pubblico (viabilità, parcheggio, verde attrezzato, ecc...) da quelli privati destinati alla edificazione.

11. La deliberazione consiliare con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità e urgenza.

12. I proprietari delle aree assoggettate indicativamente nel comparto di attuazione, qualora successivamente accettino il progetto, potranno stipulare con il comune la relativa convenzione e dovranno contribuire alle spese sostenute dai proponenti. Nel caso contrario, prima di procedere alla edificazione, dovranno presentare apposita variante per le aree di loro proprietà.

13. Qualora perduri l'inerzia ed il disinteresse da parte dei proprietari insistenti nel comparto di attuazione e l'amministrazione rileva la necessità di procedere unitariamente alla urbanizzazione del comparto, si adatterà il "comparto d'ufficio". Il sindaco, notificherà agli interessati l'intendimento di adottare quale "Comparto d'ufficio" la parte indicativa del piano già approvato, esercitando in tal caso la facoltà concessagli dall'ultimo comma dell'art. 28 della legge n. 1150/42. Se i proprietari non rispondono entro il termine stabilito nell'atto di notifica, l'amministrazione comunale procederà all'espropriazione delle aree, quindi alla urbanizzazione delle stesse, e assegnerà i lotti

edificabili a mezzo gara ponendo come base d'asta il costo di acquisizione delle aree maggiorato degli oneri sostenuti per le opere di urbanizzazione.

14. Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico alberghieri, campeggi, etc., la convenzione di cui all'art. 14, legge regionale n. 71/78 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nell'art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847 e nell'art. 44, legge 22 ottobre 1971, n. 865, ricadenti all'interno del complesso (art. 15 legge regionale n. 71/78). In tali casi, il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto. Rimane a carico del lottizzante il pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10. Restano salve le altre disposizioni contenute nell'art. 14, legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71.

15. Nel lotto intercluso la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, è consentito edificare con intervento edilizio diretto a norma di quanto previsto per i lotti fino a 1.000 mq.

CONSIDERAZIONI:

L'art. 7 delle N.T.A si condivide ad eccezione dell'ultimo capoverso.

Art. 8 - Contratti di quartiere

1. I contratti di quartiere, D.M. LL.PP. 22 ottobre 1997, sono applicazione di interventi sperimentali alle attività di recupero urbano, che attivano meccanismi di partecipazione volti al coinvolgimento di una pluralità di soggetti chiave nella definizione della proposta coordinamento tra interventi di natura edilizia e azioni rivolte al sociale.

2. I contratti di quartiere si attuano alla scala progettuale di livello urbano e di quartiere ed in particolare si riferiscono a quartieri segnati da diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano e da carenze di servizi in un contesto di scarsa coesione sociale e di marcato disagio abitativo.

3. I contratti di quartiere realizzano interventi: sperimentali di edilizia sovvenzionata; il rinnovamento dei caratteri edilizi ed incremento della funzionalità del contesto urbano, assicurando nel contempo, il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili ed il contenimento delle risorse energetiche; l'accrescimento della dotazione dei servizi di quartiere, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti; il miglioramento della qualità abitativa ed insediativa attraverso il perseguimento di più elevati standard anche di tipo ambientale.

4. Le amministrazioni pubbliche di livello centrale e locale, le associazioni senza fini di lucro, le organizzazioni di volontariato, gli operatori privati costituiscono il partenariato del contratto di quartiere.

CONSIDERAZIONI:

L'art. 8 si condivide

Art. 9 - Disciplina dei parcheggi

1. I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria;
- P2 = parcheggi di urbanizzazione secondaria; (art. 3 del D.I. n. 1444/68)
- P3 = parcheggi ed autorimesse di competenza degli edifici; (art. 18 della legge n. 765/67)

. P3U = parcheggi ed autorimesse di pertinenza privati di uso pubblico.

2. I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria, e quindi la loro esistenza o la loro previsione, in opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio della concessione.

3. I parcheggi di tipo P3U sono parcheggi di uso pubblico, le cui aree vanno quindi rese disponibili per l'uso pubblico, attrezzate ed alberate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano urbanistico attuativo; in tale ultimo caso, ovvero in presenza di aree di notevole dimensione, gli spazi di sosta dovranno risultare in linea di massima adeguatamente attrezzati e sistemati con materiale filtrante. La sistemazione dei parcheggi P1 dovrà di massima garantire almeno un posto auto ogni 25,00 mq di area destinata al parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente in m 2,50 per m 5,00).

4. Le aree per parcheggi di tipo P1 sono individuate graficamente negli elaborati del P.R.G., negli schemi guida e nelle norme disegnate. Esse vanno di norma localizzate sul fronte strada, al diretto servizio delle attività insediate.

5. Nel caso di intervento attraverso Piano urbanistico attuativo, è quest'ultimo strumento a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo P1.

6. L'entità dei parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, viene fissata in rapporto ai diversi usi del territorio, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione. Per quanto riguarda gli interventi di recupero i parcheggi P1 sono richiesti esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20% e ristrutturazione ed ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona, di cui al Titolo IV, ed in presenza di mutamento della destinazione d'uso, con o senza esecuzione di opere edilizie.

7. Nel caso degli interventi di recupero, a fronte di una dimostrata impossibilità realizzativa, e negli altri casi previsti dalla deliberazione consiliare di cui al penultimo comma del presente articolo, è prevista la monetizzazione degli oneri corrispondenti alla disponibilità ed alla urbanizzazione delle aree per i parcheggi di tipo P1 secondo quanto previsto in precedenza.

8. I parcheggi P2 di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

9. Nell'aggregato urbano esistente i parcheggi P2 sono individuati negli elaborati grafici del P.R.G. negli schemi guida e nelle norme disegnate.

10. Nei Piani urbanistici attuativi i parcheggi P2 sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona, dagli schemi guida e dalle norme disegnate, ed eventualmente dagli elaborati grafici di P.R.G. La sistemazione dei parcheggi P2 dovrà di massima garantire almeno un posto auto ogni 25,00 mq. di area destinata al parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente in m 2,50 per m 5,00).

11. I parcheggi P2 vanno ceduti gratuitamente al comune, nella misura fissata dalle norme di zona, o, nei casi previsti in modo specifico dai piani esecutivi, in misu-

ra pari quanto definito negli elaborati grafici del P.R.G.

12. I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria e P2 di urbanizzazione secondaria non rappresentano una zona a cui applicare le norme di distanza di zona DZ; nel rispetto delle altre norme di distanza, l'edificio può essere localizzato in modo adiacente alle aree di parcheggio.

13. I parcheggi e le autorimesse P3 di competenza dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato; essi sono considerati parcheggi di pertinenza e non rientrano negli standard di cui D.I. 2 febbraio 1968, n. 1444.

14. I parcheggi di competenza dei singoli edifici o di pertinenza, si che siano ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti come parcheggi privati.

15. In caso di particolari attività che non necessitino di esigenze significative di parcheggi privati, i parcheggi di tipo P3 possono essere trasformati e computati come parcheggi P1 di urbanizzazione primaria di uso pubblico, e contribuire così al raggiungimento delle soglie minime di tali aree di parcheggio.

16. L'entità dei parcheggi privati di tipo P3 viene fissata, anche con riferimento ai casi specifici di cui al precedente comma, in rapporto ai diversi usi del territorio, in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione. Nel caso di interventi di recupero, i parcheggi P3 sono richiesti esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20% e ristrutturazione ed ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona.

17. Nel caso di interventi di recupero che comportino una modifica degli usi esistenti, è ammesso non prevedere uno standard di parcheggio privato P3 nel solo caso di usi che comportino complessivamente, per l'immobile considerato, una riduzione dei parcheggi di tipo P3.

18. La definizione dei criteri generali relativi alle monetizzazioni di cui al presente articolo, viene effettuata con delibera consiliare, tenuto conto dell'articolazione specifica delle presenti norme. Tale delibera definisce i casi particolari in cui è ammessa la monetizzazione dei diversi tipi di parcheggio.

19. Le residenze e le attività produttive, devono prevedere, oltre alle dotazioni di standard, dotazioni di parcheggi privati (P3) e privati di uso pubblico P3U dei propri utenti nelle quantità di seguito indicate:

- Residenza:

• abitazioni: P3 = 1 mq. per 10 mc di volume al netto del volume del garage garantendo almeno un posto auto per alloggio. Nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee A e B si applica la riduzione del 50 % (1 mq ogni 20 mc). Nei casi di sopraelevazione o ampliamento non è necessario prevedere ulteriore superficie a parcheggio.

• abitazioni collettive: conventi, collegi, convitti, ospizi, ricoveri: P3 = 30 mq. per 100 mq. di Su;

- Attività artigiane e di servizio: P3 + (P3U 30 mq. per 100 mq. di Su).

- Attività commerciali:

• esercizi di vicinato, con Su di vendita non superiore a 150 mq: è richiesta la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale;

• commercio al dettaglio con Su superiore a mq. 150, grande distribuzione, esercizi pubblici, commercio all'in-

grosso e magazzini coperti: P3 + quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R.S. 11 luglio 2000 che così dispone:

a. medie strutture di vendita alimentari o miste, con Sv compresa tra 151 e 1.000 mq: mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

b. medie strutture di vendita non alimentari con Sv compresa tra 151 e 1.000 mq: mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

c. grandi strutture di vendita alimentari o miste con Sv compresa tra 1001 e 5.000 mq: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

d. grandi strutture di vendita non alimentari con Sv compresa tra 1001 e 5.000 mq: va richiesta una dotazione di mq 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

e. grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq: va richiesta una dotazione di mq 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

f. grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

• depositi all'aperto: P3 + (P3U 3 posti auto per 500 mq Sf).

- Attività terziarie:

• attività direzionali, finanziarie e assicurative, uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali istituzioni pubbliche statali e degli enti eletti: P3 30 mq per 200 mq di Su.

- Attività di servizio:

• strutture per l'istruzione, strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, ecc.): P3 + (P3U 40 mq per 200 mq di Su);

• attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo: P3 + (P3U 1 posto auto ogni 3 utenti/spettatori);

• strutture associative, per le attività politiche, sociali, sindacali e di categoria, strutture religiose: P3 + (P3U 30 mq. per 200 mq di Su);

• strutture sanitarie: P3 + (P3U 40 mq. per 200 mq. di Su).

- Attività industriali:

• attività artigiana di produzione o assemblaggio, attività artigiana non molesta:

P3 + (P3U 30 mq per 200 mq di Su).

- Attività ricettive:

• alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo: P3 + (P3U 45 mq per 200 mq. di Su);

• attività complementari al turismo: P3 + (P3U 1,00 mq. per utente).

21. La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venire meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima.

CONSIDERAZIONI:

L'art. 9 si condivide secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Il Titolo III determina i termini specifici e di uso corrente, ed è articolato in 7 articoli:

art. 10 definizione dei parametri edilizi;

art. 11 definizione dei parametri urbanistici;

art. 12 applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici;

art. 13 distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi;

art. 14 visuale libera;

art. 15 opere minori;

art. 16 destinazioni d'uso.

CONSIDERAZIONI:

Gli artt. 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 si condividono.

Il Titolo IV definisce gli interventi ed è suddiviso in 17 articoli:

art. 17 definizioni degli interventi edilizi;

art. 18 manutenzione ordinaria;

art. 19 manutenzione straordinaria;

art. 20 restauro e risanamento conservativo;

art. 21 restauro (scientifico);

art. 22 ristrutturazione edilizia (con vincolo parziale);

art. 23 ristrutturazione edilizia (senza incremento di Superficie utile);

art. 24 ristrutturazione edilizia (con incremento di Superficie utile limitata all'inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici);

art. 25 ristrutturazione edilizia (ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20%);

art. 26 ristrutturazione edilizia (ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20% ed entro gli indici di zona);

art. 27 demolizione e ricostruzione (con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente);

art. 28 demolizione e ricostruzione (con incremento di Superficie utile compreso entro gli indici di Zona, schemi guida e norme disegnate);

art. 29 demolizione e ricostruzione (con incremento del 20% della superficie preesistente e secondo criteri specifici);

art. 30 ampliamento con incremento di Superficie utile maggiore del 20% e compreso entro gli indici di zona;

art. 31 nuovo impianto;

art. 32 ristrutturazione urbanistica;

art. 33 demolizioni;

art. 34 mutamento della destinazione d'uso.

CONSIDERAZIONI:

Gli articoli descritti nel titolo IV si condividono.

Il Titolo V disciplina il territorio in zone, sottozone ed aree.

È composto da 20 articoli di seguito specificati:

L'art. 36 - Zone territoriali omogenee.

1 - Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e dell'art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle

stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Sottozona A2 - Art. 37 delle N.T.A.

Nuclei Storici

1 - Sulla scorta della circolare ARTA n. 2/2000, sono individuati i nuclei storici che oggi si trovano inglobati nell'ambito urbano nell'ambito della Z.F.U.. Tali insediamenti presenti in epoca anteriore alla II guerra mondiale risultano:

- San Cusumano;
- Trentapiedi;

2 - Strumento di attuazione è il Piano particolareggiato esecutivo (P.E.) e l'intervento edilizio diretto per i casi consentiti dalla legge e dalle presenti norme.

3 - Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona A2, sono le seguenti:

Categoria 1

Classe 1: funzione abitativa:

- 1 - abitazioni

Categoria 2

Classe 2: attività artigiane e di servizio

3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto

Classe 3: attività commerciali

- 1 - commercio al dettaglio con Su inferiore a mq. 150

4 - esercizi pubblici

Classe 4: attività terziarie

- 1 - attività direzionali, finanziarie e assicurative

2 - erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali

3 - istituzioni pubbliche

Classe 5: attività di servizio

- 1 - strutture per l'istruzione

2 - strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)

3 - attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo

4 - attrezzature associative, per le attività politiche,

sociali - sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria

5 - strutture sanitarie

6 - strutture religiose

8 - impianti tecnologici

10 - parcheggi scoperti

11 - autorimesse e garages

Categoria 5

Classe 8: Attività ricettive

- 1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo.

4 - In attesa della formazione del Piano particolareggiato esecutivo (P.E.) dei nuclei storici, sono ammessi interventi di cui alla lettera a), b) e c) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e restauro e risanamento conservativo), nonché ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione) ed ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20%

5 - Nei giardini pubblici o privati e nelle aree lasciate libere da edificazione possono essere progettate alberature, siepi, prati ed aree verdi con piantumazione di piante della tradizione locale e quelle del climax oleo-ceratonionilicis (olivo, carrubo, mandorlo, quercia) e quelle desunte dallo studio agricolo forestale; è consentita la realizzazione di opere minori come definite dalle presenti norme.

CONSIDERAZIONI:

Per tali ambiti se ne condivide la normativa ad ecce-

zione dell'ampliamento con incremento di superficie compreso entro il 20%.

Sottozona A3 - Art. 38 delle N.T.A.

Edifici di pregio storico

1 - Gli edifici di pregio storico costituiti da ville, villini ed edifici di valore architettonico e culturale sono individuati dal P.R.G. vigente.

2 - Gli edifici di pregio ricadenti all'interno dell'area individuata dalla Z.F.U. sono i seguenti:

- 1. Tonnara San Cusumano - Tav. 3.2;

- 2. Edificio ex Mulini San Cusumano - Tav. 3.2;

- 3. Edificio via dei Pescatori - Tav. 3.1;

3 - Le destinazioni d'uso consentite negli edifici di pregio storico sono le stesse dell'area A2 nuclei storici di cui al precedente articolo.

4 - Il P.R.G. (Z.F.U.) sottopone gli edifici di pregio storico alla disciplina della conservazione ed ammette interventi di recupero così come definiti dall'art. 20 lettere a), b), c) della legge regionale 71/78 nonché interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20%. Gli ampliamenti relativi a corpi funzionali alle attività e previsti dalla normativa vigente, dovranno essere realizzati in modo tale da non alterare le peculiarità architettoniche del bene e il suo rapporto con il paesaggio.

5 - Nei giardini pubblici o privati e nelle aree lasciate libere da edificazione possono essere progettate alberature, siepi, prati ed aree verdi con piantumazione di piante della tradizione locale e quelle del climax oleo-ceratonionilicis (olivo, carrubo, mandorlo, quercia) e quelle desunte dallo studio agricolo forestale.

6 - Nelle aree a "verde privato", pertinenze di edifici di pregio storico, qualora la destinazione d'uso dell'edificio principale sia quella di attività turistico ricettiva e/o attività complementare al turismo e l'area a "verde privato" non sia a sua volta vincolata a verde di pregio, la stessa può essere utilizzata come pertinenza di attività turistico ricettiva e/o attività complementare al turismo. Nel qual caso nel "verde privato" possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori come definite dalle presenti norme (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari.

CONSIDERAZIONI:

Gli immobili di pregio storico classificati dal Piano ed indicati nell'elaborato tavola 1.3 nonché le destinazioni d'uso si ritengono condivisibili.

Per tali edifici si condividono gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) e c) della legge regionale n. 71/78.

Sottozona A4 - Art. 39 delle N.T.A.

Beni isolati

1 - Oltre agli edifici di pregio storico individuati nel P.R.G. approvato con il D.A. n. 44/2001, in riferimento al Piano territoriale paesistico ambito I, sono individuati e soggetti a normativa specifica anche gli altri beni cosiddetti "isolati" di pregio che arricchiscono il territorio comunale e che non erano stati oggetto di interesse nel precedente Piano regolatore generale.

2 - Nello schema di massima della variante generale al P.R.G. in corso di approvazione del consiglio comunale tali "beni isolati", in armonia con il P.T.P. ambito 1, sono stati distinti in:

- a) Beni isolati - architettura militare;

- b) Beni isolati - architettura religiosa;

- c) Beni isolati – architettura residenziale;
- d) Beni isolati – architettura produttiva;
- e) Beni isolati – attrezzature e servizi.

3 - All'interno dell'area delimitata dalla Z.F.U. risulta individuata nelle schede allegate al P.T.P. ambito 1 un "bene isolato" di architettura produttiva in località San Cusumano che la presente variante al P.R.G. (Z.F.U.) sottopone alla disciplina della manutenzione.

Sono consentiti interventi di recupero così come definiti dall'art. 20 lettere a), b) e c) della legge regionale n. 71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo), nonché interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20%, che tendano a salvaguardare i caratteri tipologici ed architettonici del bene, garantendo in ogni caso la conservazione dei corpi originari e utilizzando materiali compatibili con l'architettura storica e le stesse destinazioni d'uso delle precedenti architetture produttive qualificanti. Eventuali ampliamenti relativi a corpi funzionali alle attività e previsti dalla normativa vigente, dovranno essere realizzati in modo tale da non alterare le peculiarità architettoniche del bene e il suo rapporto con il paesaggio.

4 - Le destinazioni d'uso consentite sono le stesse dell'area A2 nuclei storici e A3 edifici di pregio storico.

5 - Nei giardini pubblici o privati e nelle aree lasciate libere da edificazione possono essere progettate alberature, siepi, prati ed aree verdi con piantumazione di piante della tradizione locale e quelle del climax oleo-ceratonionilicis (olivo, carrubo, mandorlo, quercia) e quelle desunte dallo studio agricolo forestale. Possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori come definite dalle presenti norme.

CONSIDERAZIONI:

Gli immobili di pregio storico classificati dal Piano ed indicati nell'elaborato tavola 1.3 nonché le destinazioni d'uso si ritengono condivisibili.

Per tali edifici si condividono gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) e c) della legge regionale n. 71/78.

Sottozona B1 - Art. N.T.A. 40

Intensiva, con indice di fabbricabilità di 3,50 mc/mq ed altezza max degli edifici di m.16,50;

1. Nella sottozona edificata e/o parzialmente edificata B1 è definito un rapporto tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al comune (Def), di 3,50 mc/mq.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B1 sono:

Categoria a) residenziale:

Classe 1: funzione abitativa:

1 - abitazioni

Categoria b) produttiva:

Classe 2: attività artigiane e di servizio

1 - artigianato di servizio alle persone

2 - artigianato di servizio non alle persone

3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto

4 - manutenzione e riparazione di veicoli

5 - autotrasportatori

Classe 3: attività industriali

1 - attività artigiana di assemblaggio

2 - attività artigiana di produzione

Categoria c) commerciale - direzionale - turistica

Classe 5: attività commerciali

1 - commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150

2 - commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq

4 - esercizi pubblici

5 - commercio all'ingrosso e magazzini coperti

6 - depositi all'aperto

Classe 6: attività terziarie

1 - attività direzionali, finanziarie e assicurative

2 - erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali

3 - istituzioni pubbliche

Classe 7: attività di servizio

1 - strutture per l'istruzione

2 - strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)

3 - attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo

4 - attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria

5 - strutture sanitarie

6 - strutture religiose

7 - impianti tecnologici

8 - parcheggi scoperti

9 - autorimesse e garages

10 - autonoleggi

11 - attrezzature fieristiche, sportive e manifestazioni temporanee

12 - autostazioni

Classe 8: attività ricettive

1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo

2 - servizi complementari alle attività turistiche.

3. Sono ammessi tutti gli interventi definiti dell'art. 20 lettera a), b), c) e d, della legge regionale n. 71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), nonché ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione della stessa sagoma e volume.

4. L'edificazione è permessa a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della legge regionale n. 71/78.

5. In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) il responsabile dell'Ufficio urbanistica può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art.7 del D.M. 2 aprile 1968 n. 3519, e della legge regionale n. 21/73.

6. Nel lotto intercluso la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, è consentito edificare con intervento edilizio diretto a norma di quanto previsto per i lotti fino a 1.000 mq

7. Nei casi previsti dal precedente comma (lotto intercluso) e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita

nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 3519 e della legge regionale n. 21/73, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio civile.

8. Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree non edificate l'attività edilizia delle sottozone B1 è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni, o all'approvazione dei comparti di attuazione definiti dalle presenti Norme al precedente art. 7, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

9. Nella sottozona B1 devono essere rispettate le norme seguenti:

- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:
 - minima tra edifici DE: m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata;
 - minima dal confine DP: m. 5,00 od a confine. è inoltre consentita la costruzione in aderenza;
 - minima dalla strada:

a) minimo m. 10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;

b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.

- Altezza massima consentita m. 16,50, con le limitazioni della normativa antisismica;
- Numero di piani fuori terra 5 (cinque);
- Rapporto di copertura massimo consentito il 70% della superficie fondiaria disponibile;
- Parcheggi 1/10 della volumetria esistente;
- Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona B1 diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme;

• La dotazione minima di verde d'uso privato pertinenziale (Vper) espresso in percentuale rispetto alla superficie fondiaria (Sf) di riferimento ed in funzione della singola sottozona B1 è pari al 20% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzata per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);

• Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse ovvero l'indice di visuale libera (VI) è fissato in 0,5 mq/mq;

• Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia foresta mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie alofile e xerofite.

10. Nelle zone B1, nel caso di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, come definiti dalle presenti norme, da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso, ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita in

lotti di superficie superiore a 200 metri quadri con la massima Densità edilizia fondiaria (Def) pari a 4 mc/mq., altezza massima di m. 19,50 e numero di piani fuori terra 6 (sei).

In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme, e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozone "T1a" e "T3a".

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei registri immobiliari.

11. Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di una area edificabile si estende anche su aree confinanti e/o contigue a destinazione pubblica con vincolo preordinato all'esproprio, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà. In tal caso l'eventuale eccedenza rispetto all'altezza massima consentita non può superare il 20%. In compensazione, la parte dell'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta gratuitamente al comune previo atto di convenzione, da sottoscrivere al momento del rilascio della Concessione edilizia.

12 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di una area edificabile si estende anche su aree individuate dal P.R.G. (Z.F.U.) a "verde privato", qualora nell'area di proprietà vengano eseguiti interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, l'area a "verde privato" può essere utilizzata come pertinenza di attività complementari al turismo ove possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari.

CONSIDERAZIONI:

L'art. 40 delle N.T.A si ritiene condivisibile ad eccezione, per quanto riguarda le destinazioni d'uso, di:

punto 5 "Autotrasportatori" della Classe 2: Attività artigiane e di servizio;

Tutta la Classe 3: attività industriali

1 - attività artigiana di assemblaggio

2 - attività artigiana di produzione

Categoria c) commerciale - direzionale - turistica;

– punto 5 "commercio all'ingrosso e magazzini coperti"

– punto 6 "depositi all'aperto" della classe 5 Attività commerciali.

Inoltre non si condivide né il 6° comma, né la possibilità di prevedere un'altezza massima di 19,50 ml e numero di piani 6 f.t. per la realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia ecc. di cui al comma 10.

Art. 41 N.T.A. sottozona B2. Semiestensiva, con indice di fabbricabilità di 3,00 mc/mq ed altezza massima degli edifici di m. 10,50.

1 - Nella sottozona edificata e/o parzialmente edificata B2 è definito un rapporto tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al comune (Def), di 3,00 mc/mq.

2 - Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B2 sono le stesse della zona omogenea B1 delle presenti norme.

3 - Sono ammessi tutti gli interventi definiti dell'art. 20 lettere a), b), c) e d), della legge regionale n. 71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e

restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), nonchè ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione della stessa sagoma e volume.

4 - L'edificazione è permessa a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della legge regionale n.71/78.

5 - In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) il responsabile dell'Ufficio urbanistica può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968 n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni.

6. Nel lotto intercluso la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq. e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, è consentito edificare con intervento edilizio diretto a norma di quanto previsto per i lotti fino a 1.000 mq.

7 - Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio civile.

8 - Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree non edificate l'attività edilizia delle sottozone B2 è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di lottizzazione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni, o all'approvazione dei comparti di lottizzazione definiti dalle presenti norme al precedente art. 7, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

9 - Nella sottozona B2 devono essere rispettate le seguenti norme:

- distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:
 - minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o minima dal confine DP: m. 5,00 od a confine. È inoltre consentita la costruzione in aderenza;
 - minima dalla strada:
 - a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;
 - b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.
- Altezza massima consentita m. 10,50;
- Numero di piani fuori terra 3 (tre);

- Rapporto di copertura massimo consentito il 70% della superficie fondiaria disponibile;

- Parcheggio 1/10 della volumetria esistente;

- Parcheggio per le destinazioni compatibili con la zona B2 diverse dalla residenza:

- nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme;

- La dotazione minima di verde d'uso privato pertinenziale (Vper) espresso in percentuale rispetto alla superficie fondiaria (Sf) di riferimento ed in funzione della singola sottozona B2 è pari al 20% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzata per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);

- Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse ovvero l'indice di visuale libera (VI) è fissato in 0,5 mq/mq;

- Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-foresta mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie aalofile e xerofite.

10 - Nelle zone B2, nel caso di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, come definiti dalle presenti norme, da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso, ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita in lotti di superficie superiore a 200 metri quadri con la massima densità edilizia fondiaria (Def) pari a 3,5 mc/mq., altezza massima di m. 13,50 e numero di piani fuori terra 4 (quattro).

In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme, e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozone "T1a" e "T3a".

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei registri immobiliari.

11 - Nelle zone B2, nel caso in cui la proprietà di una area edificabile si estende anche su aree confinanti e/o contigue a destinazione pubblica con vincolo preordinato all'esproprio, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà. In tal caso l'eventuale eccedenza rispetto all'altezza massima consentita non può superare il 20%. In compensazione, la parte dell'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta gratuitamente al comune previo atto di convenzione, da sottoscrivere al momento del rilascio della concessione edilizia.

12 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di una area edificabile si estende anche su aree individuate dal P.R.G. (Z.F.U.) a "verde privato", qualora nell'area di proprietà vengano eseguiti interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, l'area a "verde privato" può essere utilizzata come pertinenza di attività complementari al turismo ove possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari.

CONSIDERAZIONI:

L'art. 41 delle N.T.A si ritiene condivisibile ad eccezione:

1) della possibilità di edificazione con intervento edilizio diretto a norma di quanto previsto per i lotti fino a 1.000 mq, nel lotto intercluso, quando la misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione;

2) del bonus di cubatura oltre che di altezza assegnato alle attrezzature alberghiere e/o ai servizi complementari al turismo di cui al comma 10.

Art. 42 N.T.A. sottozona B3.

Densità edilizia fondiaria 1,50 mc/mq

1 - Nella sottozona edificata e/o parzialmente edificata B3 è definito un rapporto tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al comune (Def), di 1,50 mc/mq.

2 - Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B3 sono le stesse della zona omogenea "B1" e "B2" delle presenti norme.

3 - Sono ammessi tutti gli interventi definiti dell'art. 20, lettere a), b), c) e d), della legge regionale n. 71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), nonché ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione della stessa sagoma e volume.

4 - L'edificazione è permessa a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della legge regionale n. 71/78.

5 - In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) il responsabile dell'Ufficio urbanistica può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968 n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni.

6. Nel lotto intercluso la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, è consentito edificare con Intervento edilizio diretto a norma di quanto previsto per i lotti fino a 1.000 mq.

7 - Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio civile.

8 - Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree non edificate l'attività edilizia delle sottozone B3 è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di lottizzazione ai sensi della legge

17 agosto 1942, n. 1150, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni, o all'approvazione dei comparti di lottizzazione, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

9 - Nella sottozona B3 devono essere rispettate le seguenti norme:

- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:

- minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o minima dal confine DP: m. 5,00 od a confine. È inoltre consentita la costruzione in aderenza;

- minima dalla strada:

- a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;

- b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.

- altezza massima consentita m. 7,50;

- numero di piani fuori terra 2;

- rapporto di copertura massimo consentito il 50% della superficie fondiaria disponibile;

- parcheggi 1/10 della volumetria esistente;

- parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona B3 diverse dalla residenza:

- nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme;

- La dotazione minima di verde d'uso privato pertinenziale (Vper) espresso in percentuale rispetto alla superficie fondiaria (Sf) di riferimento ed in funzione della singola sottozona B3 è pari al 20% dell'area complessivamente non edificata. Tale verde dovrà essere realizzato per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);

- Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse ovvero l'indice di visuale libera (VI) è fissato in 0,5 mq/mq;

- Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-foresta mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie aalofile e xerofite.

10 - Nelle zone B3, nel caso di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, come definiti dalle presenti norme, da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso, ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita in lotti di superficie superiore a 200 metri quadri con la massima densità edilizia fondiaria (Def) pari a 2,00 mc/mq., altezza massima di m. 10,50 e numero di piani fuori terra 3.

In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme, e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozone "T1a" e "T3a".

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri immobiliari.

11 - Nelle zone B3, nel caso in cui la proprietà di una area edificabile si estende anche su aree confinanti e/o contigue a destinazione pubblica con vincolo preordinato all'esproprio, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà. In tal caso l'eventuale eccedenza rispetto all'altezza massima consentita non può superare il 20%. In compensazione, la parte dell'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta gratuitamente al comune previo atto di convenzione, da sottoscrivere al momento del rilascio della concessione edilizia.

12 - Nelle zone B3, nel caso in cui la proprietà di una area edificabile si estende anche su aree individuate dal P.R.G. (Z.F.U.) a "verde privato", qualora nell'area di proprietà vengano eseguiti interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, l'area a "verde privato" può essere utilizzata come pertinenza di attività complementari al turismo ove possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari.

CONSIDERAZIONI:

L'art. 42 delle N.T.A si ritiene condivisibile ad eccezione di quanto rappresentato per l'art. precedente (art. 41).

Art. 43 N.T.A. sottozona B4.

1 - La sottozona B4 comprende parti del territorio edificate nella fascia costiera all'interno della Z.F.U. in località San Giuliano - San Cusumano, ex zona "B" del Programma di fabbricazione. La zona B4 è da considerarsi saturata ai fini abitativi e pertanto non è consentita ulteriore attività edilizia.

2 - Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B4 sono:

Categoria a) residenziale:

Classe 1: funzione abitativa:

1 - abitazioni

Categoria b) produttiva:

Classe 2: attività artigiane e di servizio

1 - artigianato di servizio alle persone

2 - artigianato di servizio non alle persone

3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto

Categoria c)

4 - Nella sottozona B4 sono consentiti i seguenti interventi:

commerciale - direzionale - turistica

Classe 5: attività commerciali

1 - commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150

2 - commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq

3 - esercizi pubblici

Classe 6: attività terziarie

1 - attività direzionali, finanziarie e assicurative

2 - erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, studi professionali

3 - istituzioni pubbliche

Classe 7: attività di servizio

1 - strutture per l'istruzione

2 - strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)

3 - attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo

4 - attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria

5 - strutture sanitarie

6 - strutture religiose

7 - parcheggi scoperti

Classe 8: attività ricettive

1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo

2 - servizi complementari alle attività turistiche

3 - Nella sottozona B4 le previsioni del P.R.G. (Z.F.U.) si attuano con intervento edilizio diretto.

4 - Nella sottozona B4 sono consentiti i seguenti interventi:

• manutenzione ordinaria

• manutenzione straordinaria

• restauro e risanamento conservativo

• ristrutturazione edilizia, art. 20 lett. d) legge regionale n. 71/78, nel rispetto della volumetria esistente

• demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente

• demolizioni

5 - Sono ammessi interventi di modifica della destinazione d'uso esistenti, compatibili con la residenza per come elencati al precedente punto 2, e con la diretta fruizione del mare.

6 - In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme, a seconda della nuova destinazione d'uso, nonché di verde attrezzato.

7 - Le aree libere sono inedificabili e possono essere adibite a verde e parcheggio di pertinenza delle costruzioni. Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-foresta mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite.

CONSIDERAZIONI:

La zona B4 non si condivide e se ne propone lo stralcio in quanto non prevista nello strumento urbanistico vigente.

Art 44 N.T.A Sottozona C1

1 - La sottozona C1, si riferisce alle parti del territorio denominate Rigaletta, Villa Mokarta e San Cusumano, destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti sottozone B.

2 - Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n.765/67) tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

3 - Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici della sottozona C1, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente

25,00 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80,00 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5,00 mq (pari a circa 20,00 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

4 - Le destinazioni d'uso ammesse per la sottozona C1 sono:

Categoria a) residenziale:

Classe 1: funzione abitativa:

1 - abitazioni

Categoria b) produttiva:

Classe 2: attività artigiane e di servizio

1 - artigianato di servizio alle persone

2 - artigianato di servizio non alle persone

3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto

4 - manutenzione e riparazione di veicoli

5 - autotrasportatori

Classe 3: attività industriali

1 - attività artigiana di assemblaggio

2 - attività artigiana di produzione

Categoria c

6 - L'edificazione nella sottozona C1 è ammessa con formazione di Comparto di attuazione. Nel caso di edifici preesistenti, costruiti a muro cieco su confine o nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni plano-volumetriche, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza per pari sagoma e altezza. Nel commerciale - direzionale - turistica

Classe 5: Attività commerciali

1 - commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150

2 - commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq

4 - esercizi pubblici

5 - commercio all'ingrosso e magazzini coperti

6 - depositi all'aperto

Classe 6: attività terziarie

1 - attività direzionali, finanziarie e assicurative

2 - erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali

3 - istituzioni pubbliche

Classe 7: attività di servizio

1 - strutture per l'istruzione

2 - strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)

3 - attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo

4 - attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria

5 - strutture sanitarie

6 - strutture religiose

7 - impianti tecnologici

8 - parcheggi scoperti

9 - autorimesse e garages

10 - autonoleggi

11 - attrezzature fieristiche, sportive e manifestazioni temporanee

12 - autostazioni

Classe 8: attività ricettive

1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo

2 - servizi complementari alle attività turistiche

5 - l'edificazione nella sottozona C1 è subordinata alla approvazione, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche, dei Piani di lottizzazione e del Piano particolareggiato obbligatorio (P.E.) - località Rigaletta -

redatti in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico.

caso di più lotti contigui, la costruzione in aderenza, nei casi in cui è consentito l'intervento edilizio diretto (IED), è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario con vincolo trascritto.

7 - la densità edilizia territoriale è di 0,85 mc/mq.

8 - nella sottozona C1 devono essere rispettate le seguenti norme: • distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:

- minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o minima dal confine DP: m. 5,00 o in aderenza;

o minima dalla strada:

La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (ad esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7,00;

- m.7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00;

- m.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m.15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che forniscono oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate e previsioni planovolumetriche.

• Altezza massima consentita m. 7,50;

• Numero di piani fuori terra 2 (due);

• Rapporto di copertura massimo consentito il 50% della superficie fondiaria disponibile;

• Parcheggi 1/10 della volumetria esistente;

• Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona C1 diverse dalla residenza:

nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme;

• La dotazione minima di verde d'uso privato pertinenziale (Vper) espresso in percentuale rispetto alla superficie fondiaria (Sf) di riferimento ed in funzione della singola sottozona C1 è pari al 30% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzata per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);

• Il lotto minimo oggetto di lottizzazione convenzionata non potrà avere superficie inferiore a mq. 2000. Sono esonerati da tale obbligo i lotti di superficie non superiore a mq. 1000 che risultassero interclusi, secondo la definizione di legge e delle presenti norme. Nel lotto intercluso la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, è consentito edificare con intervento edilizio diretto a norma di quanto previsto per i lotti fino a 1.000 mq.

• Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse, è previsto un indice di visuale libera V1 non inferiore a 0,5 mq/mq;

• Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-foresta mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frut-

to) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e pian-tazioni di specie aalofile e xerofite.

9 - Nelle zone C1, nel caso di interventi edilizi finaliz-zati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o com-plementari al turismo, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, la massima densità edi-lizia territoriale (Det) sarà pari a 1,00 mc/mq. con altezza massima mt. 10,50 e numero di piani fuori terra 3 (tre). Dovranno essere comunque rispettati gli standard di par-cheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozone "T1a" e "T3a".

In tal caso è consentito l'accorpamento di più lotti fon-diari, nonché la lottizzazione per complesso insediativo chiuso ai sensi dell'art. 15, legge regionale n. 71/1978.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei registri immobiliari.

CONSIDERAZIONI:

L'art. 44 delle N.T.A si condivide ad eccezione della possibilità di edificazione con intervento edilizio diretto a norma di quanto previsto per i lotti fino a 1.000 mq., nel lotto intercluso, quando la misura della superficie fondi-aria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha pos-sibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizza-zione; inoltre non si condivide e se ne propone lo stralcio del punto 5 "Autotrasportatori" della Classe 2: Attività arti-giane e di servizio;

- punto 5 "commercio all'ingrosso e magazzini coper-ti"

- punto 6 "depositi all'aperto", della classe 5 Attività commerciali.

Inoltre non si condivide il 9° comma, per quanto riguarda la possibilità di prevedere un'altezza massima di 10,50 ml e numero di piani 3 f.t. per la realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo da attuare attraverso interventi di nuova costru-zione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia ecc.

Art. 45 sottozona C1bis

(espansione ambito territoriale San Cusumano) entro la fascia dei 500 metri dalla battaglia;

1 - La sottozona C1bis, si riferisce alla parte del terri-torio denominata San Cusumano, destinata a nuovi com-plexi insediativi, che risulta ineditificata o nella quale l'edi-ficazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti sottozone B.

2 - Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massi-mi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi desti-nati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comu-ne: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge

n.765/67) tali aree, in casi speciali, potranno essere distri-buite su diversi livelli.

3 - Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici della sottozona C1bis, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano media-mente 25,00 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80,00 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5,00 mq (pari a circa 20,00 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazio-ni, studi professionali, ecc.).

4 - Le destinazioni d'uso sono le stesse della sottozona C1. del precedente art. 56 delle presenti norme.

5 - L'edificazione nella sottozona C1bis è subordinata alla approvazione, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 ago-sto 1942, n. 1150 e successive modifiche, di strumento urbanistico attuativo (Piano particolareggiato esecutivo, Piano di lottizzazione) redatti in conformità alle previsio-ni dello strumento urbanistico.

6 - L'edificazione nella sottozona C1bis è ammessa con formazione di comparto di attuazione come definito dall'art. 7 delle presenti norme. Nel caso di edifici preesi-stenti, costruiti a muro cieco su confine o nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni plano-volumetriche, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza per pari sagoma e altezza. Nel caso di più lotti contigui, la costruzione in aderenza, nei casi in cui è consentito l'intervento edilizio diretto (IED), è con-cessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i pro-prietari, un progetto unitario con vincolo trascritto.

7 - La densità edilizia territoriale è di 0,75 mc/mq.

8 - Nella sottozona C1bis devono essere rispettate le seguenti norme:

- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi come stabilito dall'art. 13 delle presenti norme, con le seguenti specificazioni:

- minima tra edifici DE: m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata

- o minima dal confine DP: m. 5,00 o in aderenza;

- o minima dalla strada:

La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (ad esclu-sione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edi-fici o di insediamenti) debbono corrispondere alla lar-gezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;

- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;

- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che forni-scono oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate e previsioni planovolumetriche.

- altezza massima consentita m. 7,50;

- numero di piani fuori terra 2 (due);

- rapporto di copertura massimo consentito il 50% della superficie fondiaria disponibile;

- parcheggi 1/10 della volumetria esistente;

- parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona C1bis diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme.

• La dotazione minima di verde d'uso privato pertinenziale (Vper) espresso in percentuale rispetto alla superficie fondiaria (Sf) di riferimento ed in funzione della singola sottozona C1bis è pari al 30% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzata per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);

• Il lotto minimo oggetto di lottizzazione convenzionata non potrà avere superficie inferiore a mq. 2.000. Sono esonerati da tale obbligo i lotti di superficie non superiore a mq. 1.000 che risultassero interclusi, secondo la definizione di legge e delle presenti norme. Nel lotto intercluso, la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, è consentito edificare con intervento edilizio diretto a norma di quanto previsto per i lotti fino a 1.000 mq.

• Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse, è previsto un indice di visuale libera V1 non inferiore a 0,5 mq/mq.

• Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-foresta mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie aalofile e xerofite.

9 - Nelle zone C1bis, nel caso di interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o complementari al turismo, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, la massima densità edilizia territoriale (Det) sarà pari a 1,00 mc/mq. con altezza massima mt. 10,50 e numero di piani fuori terra 3 (tre). Dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozone "T1a" e "T3a".

In tal caso è consentito l'accorpamento di più lotti fondiari, nonché la lottizzazione per complesso insediativo chiuso ai sensi dell'art. 15, legge regionale n. 71/1978.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei registri immobiliari.

CONSIDERAZIONI:

L'art. 45 delle N.T.A si condivide ad eccezione della possibilità di edificazione con intervento edilizio diretto a norma di quanto previsto per i lotti fino a 1.000 mq., nel lotto intercluso, quando la misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione.

Inoltre non si condivide la norma di cui al comma 9 relativamente alle attrezzature alberghiere.

Art. 46 N.T.A Zona di edilizia economica e popolare Zone P.E.E.P. esistenti.

1 - Le parti di territorio individuate da Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) realizzati dall'Istituto autonomo case popolari e da altri enti, all'interno dell'area individuata dalla Z.F.U. comprendono gli insediamenti esistenti in località San Giuliano.

2 - In dette aree sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78.

3 - Nell'ambito delle aree destinate a zona PEEP esistente è consentita la utilizzazione dei piani porticati e/o dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune, commerciale e artigianato di servizio.

4 - L'area PEEP di località San Giuliano rientra nel perimetro del Piano di recupero urbano denominato "Contratto di quartiere II".

5 - Nell'area PEEP esistenti di San Giuliano, nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti ad opera dell'Istituto autonomo case popolari o da altri enti, ovvero dei proprietari degli immobili riscattati è ammessa la ricostruzione dell'immobile nello stesso sito con la stessa volumetria e sagoma, nel rispetto del regolamento edilizio e secondo i parametri dettati dalla legge n. 457/78, nonché delle presenti norme.

CONSIDERAZIONI:

Per le zone PEEP si propone:

1) di eliminare l'utilizzazione dei piani porticati per la realizzazione di servizi di interesse comune, ecc..

2) di aggiungere alla fine del 5° comma "...e secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 78/76".

Art. 47 N.T.A. - sottozona D3.

Attività commerciali di vendita al dettaglio

1 - La sottozona D3 comprende le aree destinate ad attività commerciali esistenti e di completamento in progetto, relative ad esercizi vendita al dettaglio:

- di vicinato (con Sv fino a 150 mq.);

- di media struttura di vendita (con Sv tra 151 e 1.000 mq.);

- raggruppamenti di esercizi di vicinato (con Sv complessiva fino a 1.000 mq.);

2 - Le previsioni della sottozona D3 del P.R.G. si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto (ID) esteso all'intera area per come individuata.

3 - Per le attività esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di interventi di ristrutturazione, o di demolizione e ricostruzione, occorrerà prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenti nella misura minima prevista alla lett. g) del successivo punto 4., secondo le modalità previste nel D.P.R.S. 11 luglio 2000.

4 - Gli interventi previsti per le aree di completamento in progetto dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) densità edilizia territoriale (Det) 1,5 mc/mq;

b) rapporto di copertura massimo consentito: 33,33% pari ad 1/3 della superficie di intervento;

c) numero di elevazioni fuori terra: 2;

d) altezza massima: mt. 10,00;

e) distanza minima dai confini: mt. 10,00;

f) distanza minima dalle strade: mt. 5,00;

g) parcheggi pertinenti:

• esercizi di vicinato, con Su di vendita non superiore a 150 mq: è richiesta la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale (1/10 del volume);

• commercio al dettaglio con Su superiore a mq. 150, grande distribuzione, esercizi pubblici, commercio all'ingrosso e magazzini coperti: 1/10 del volume + quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R.S. 11 luglio 2000 che così dispone:

g. medie strutture di vendita alimentari o miste, con Sv compresa tra 151 e 1.000 mq: mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

h. medie strutture di vendita non alimentari con Sv

compresa tra 151 e 1.000 mq: mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

- depositi all'aperto: 1/10 del volume + (3 posti auto per 500 mq Sf).

h) verde d'uso privato pertinenziale (Vper): 0,25 pari a 1/4 dell'area non edificata;

Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-foresta mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie aalofile e xerofite. Allo scopo di consentire la schermatura visiva possono essere usate le specie vegetali quali ad esempio lagunarie, pittospero, tamerici.

CONSIDERAZIONI:

La sottozona D3 si condivide

Sottozona D4 e art. 48 N.T.A.

Attività artigianali e/o commerciali adiacenti aree cimiteriali

1 - La sottozona D4 comprende le aree destinate ad attività artigianali e/o commerciali legate a funzioni di supporto dell'area cimiteriale (negozi al dettaglio, chioschi vendita fiori, negozi articoli funerari, esposizioni prodotti artigianali a servizio del cimitero, etc.).

2 - Le previsioni della variante al P.R.G. (Z.F.U.) si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto (ID) esteso all'intera area per come individuata nel P.R.G. secondo le prescrizioni contenute negli articoli delle presenti norme allo schema guida n. 3 - Norma disegnata n. 3.1.5 "Testata Università".

3 - Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-foresta mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie aalofile e xerofite. Allo scopo di consentire la schermatura visiva possono essere usate le specie vegetali quali ad esempio lagunarie, pittospero, tamerici.

CONSIDERAZIONI:

Tale zona non si condivide

Zona T art. 49 N.T.A.

Turistiche ricettive

1 - Le attività turistico - ricettive di cui all'art. 3 della legge regionale 6 aprile 1996 n. 27, con esclusione dei campeggi, dei villaggi turistici e degli alloggi agrituristici, possono essere insediate in tutte le zone territoriali omogenee destinate alla residenza A, B, C, dell'area delimitata dalla Z.F.U., nel rispetto delle specifiche prescrizioni di zona.

2 - Per le attrezzature alberghiere esistenti valgono le norme generali e le leggi di settore. Sono in ogni caso consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 della legge regionale 71/78 punti a), b), c) e d), sempre nei limiti delle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono.

CONSIDERAZIONI:

Le attività turistico ricettive non possono essere insediate all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia e per quelli già esistenti all'interno di tale fascia alla data del '76 è consentita esclusivamente la ristrutturazione di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78.

Sottozona T1 - art. 50 N.T.A.

Aree per attività produttive turistico-alberghiere

1. - La sottozona T1 comprende parti del territorio comunale all'interno della Z.F.U. destinate agli insediamenti per attività produttive di carattere turistico-ricettivo, esistenti o di progetto.

2. - Nella sottozona T1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- strutture ricettive dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità di cui all'art. 3 della legge regionale 6 aprile 1996 n. 27 e s.m.i., limitatamente ad: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere;

- edifici per attività complementari all'attività turistico ricettiva (ristoranti, bar, discoteche, pubblici esercizi, sale per congressi, mostre, fiere ecc.), sempre che siano connessi all'esercizio dell'attività alberghiera;

- attrezzature sportive e per il tempo libero al coperto (piscine, centro salute, gioco bimbi, tennis, pallavolo, pallacanestro, squash, calcetto, etc.) ed all'aperto (piscina scoperta, tennis, pallavolo, pallacanestro, calcetto, etc), sempre che siano connessi all'esercizio dell'attività alberghiera;

- servizi complementari (sportelli postali, telefonici, bancari, centro medico pronto soccorso, ecc.) connessi all'esercizio dell'attività alberghiera.

Sono comunque consentite tutte le tipologie ricettive previste dalla legislazione nazionale sul turismo.

3. - Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla predisposizione di appositi piani attuativi di iniziativa pubblica che privata (piani di lottizzazione anche per complessi autonomi in ambito chiuso), comparto di attuazione, esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G. (Z.F.U.), secondo i seguenti indici e parametri:

3.a (T1a) - attrezzature alberghiere previste in ambito urbano (Z.F.U.)

- lotto minimo: l'intera area così come individuata dal P.R.G.;

- modalità di intervento: piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, P. Legge in ambito chiuso di iniziativa privata, comparto di attuazione;

- densità edilizia territoriale (Det): 2,50 mc/mq;

- altezza massima consentita m. 12,50;

- numero di piani fuori terra 4;

- rapporto di copertura massimo consentito il 50% della superficie fondiaria disponibile;

- parcheggi: 1/10 del volume + (45 mq. per 200 mq. di Su);

- distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:

- minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata

- minima dal confine DP: m. 5,00 o in aderenza;

- minima dalla strada:

- a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;

- b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.

- verde attrezzato: mq. 9,00 metri quadri / utente;

CONSIDERAZIONI:

Le attrezzature alberghiere previste in ambito urbano si condividono ad esclusione di quelle di nuova previsione che ricadono all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia, mentre per quelle che ricadono all'interno della fascia dei 500 mt. dalla battigia, l'indice di fabbricabilità deve essere di 0,75 mc/mq. così come dettato dalla lettera b) dell'art. 15 della legge regionale n. 78/76, oltre che dalle norme dettate dalla zona omogenea in cui gli stessi ricadono.

Sottozona T3. Art. 51 N.T.A.**Zona per attività e servizi complementari al turismo**

1. - Nella zona "T3" le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative ad attività e servizi complementari all'attività turistico ricettiva, (ristoranti, bar, pubblici esercizi, sale trattenimenti, sale per congressi, mostre, fiere, attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto, chioschi, aree attrezzate per il ristoro, lo svago e il tempo libero, servizi igienici e di pronto soccorso, sportelli di informazione turistica, nonché aree attrezzate per stazioni di sosta (ricovero cavalli, biciclette e di attrezzature per il trekking, etc.).

2. - Le destinazioni della zona "T3" sono compatibili anche all'interno delle zone "T1".

3. - Il progetto dovrà prevedere la sistemazione dell'area a verde con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare ed eventuali strutture precarie con caratteristiche di inserimento ambientale.

4. - Le previsioni del P.R.G. (Z.F.U.) si attuano con intervento diretto (ID), comparto di attuazione, a mezzo di progetto unitario esteso all'intera area individuata dal P.R.G., secondo i seguenti indici e parametri:

4.a (T3a) - Servizi complementari al turismo in ambiente urbano (Z.F.U.)

- lotto minimo: l'intera area così come individuata dal P.R.G.;

- modalità di intervento: intervento edilizio diretto (ID), comparto di attuazione;

- densità edilizia territoriale (Det): 1,50 mc/mq;

- rapporto di copertura massimo consentito il 70% della superficie fondiaria disponibile;

- altezza massima consentita m. 4,50;

- numero di piani fuori terra 1;

- distanza dal filo stradale mt. 10;

- distanza minima degli edifici: mt. 10,00;

- distanza minima dai confini: mt. 5,00;

- parcheggio di servizio: 1/10 del volume + 1,00 mq. per utente;

- verde d'uso privato pertinenziale (Vper): 20% dell'area complessivamente non edificata.

CONSIDERAZIONI:

Le attività e servizi complementari all'attività turistico ricettiva di nuova previsione si condividono ad esclusione di quelle che ricadono all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia, mentre per quelle che ricadono all'interno della fascia dei 500 mt. dalla battigia, l'indice di fabbricabilità deve essere di 0,75 mc/mq. così come dettato dalla lettera b) dell'art. 15 della legge regionale 78/76 oltre che dalle norme dettate dalla zona omogenea in cui gli stessi ricadono.

Art. 52 N.T.A. Sottozona T4**Aree attrezzate per la diretta fruizione del mare**

1 - La variante al P.R.G. (Z.F.U.), in attesa della definizione della problematica relativa alla progettazione del Piano di utilizzazione del demanio marittimo (PUDM), nelle aree a ridosso della fascia demaniale, prevede la possibilità di installazione di stabilimenti balneari stagionali dotati di servizi igienici, attività di ristoro e svago.

2 - All'interno della Z.F.U. insiste la spiaggia di San Giuliano ove di fatto è concentrata tutta l'attività legata alla stagione balneare sia come spiaggia libera, priva peraltro di attrezzature e sia con la presenza di stabilimenti balneari stagionali gestite da ditte private, dotati di

modeste attrezzature e luoghi di ristoro.

3 - Nelle aree attrezzate per la diretta fruizione del mare, individuate dalla variante al P.R.G. (Z.F.U.) sono ammesse le attività e le strutture volte alla fruizione del mare, alla balneazione e allo svago: stabilimenti balneari stagionali con annessi esercizi di ristorazione e somministrazione di bevande, cibi precotti e generi di monopolio, esercizi commerciali, etc., nonché parchi giochi con impianti sportivi all'area aperta.

4 - Gli stabilimenti avranno carattere stagionale e saranno costituiti da strutture precarie o prefabbricate in legno, amovibili.

5 - Il rilascio delle autorizzazioni per l'installazione degli stabilimenti balneari, nonché per la sistemazione a parco giochi ed attrezzature sportive all'area aperta sarà rilasciato dallo Sportello unico per le attività produttive, previa acquisizione dei pareri e nulla osta degli enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sulla fascia costiera:

Soprintendenza, Capitaneria di porto, A.U.S.L., Genio civile, etc.

CONSIDERAZIONI:

La zona T4 si condivide nei limiti previsti dalla legge regionale n. 78/76, ovvero sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati.

FC-1 ed FC-2 (Fascia costiera) - Art. 53 N.T.A.**Zona ecologica 1**

1 - Nella fascia costiera, corrispondente alla profondità di 150 mt. dal mare, il P.R.G. vigente prevede due zone integrate a valenza ecologica denominate Fc-1 ed Fc-2.

2 - Nelle zone ecologiche Fc-1 ed Fc-2, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione edilizia e urbanistica e ristrutturazione urbanistica; è consentita la modifica dei tetti piani e tetti a falda coperti con coppi siciliani finalizzati alla creazione di camere d'aria per il risparmio energetico; su area pubblica sono consentiti chioschi in legno di mq. 25,00 ad una distanza minima di mt. 200 l'uno dall'altro, pergolati in legno, passerelle in legno per l'accesso al mare, recupero di percorsi naturali per la percorribilità pedonale e ciclabile della costa.

3 - Nelle zone ecologiche Fc-1 ed Fc-2 una superficie pari ad 1/10 della cubatura dell'edilizia esistente deve essere destinata a parcheggio a raso arborato ed arredato con specie mediterranee compresi nei modelli di macchia e macchia foresta e/o con specie alofile e xerofile (tamerici, oleandri a cinque petali, lagunarie, melograno, atriplex halimus, melia azederach, bouganvillea, plumbago ecc.);

4 - Nelle zone ecologiche Fc-1 ed Fc-2 le recinzioni quali ringhiere e cancellate in ferro, paletti in ferro zincati e verniciati con rete metallica di altezza massima mt. 3,00 devono essere sostituite da siepi e fioriere o in alternativa essere ricoperte da piante rampicanti, siepi e fiori;

5 - Per la finitura degli edifici e degli elementi edilizi sono consentiti materiali di colore "coccio pesto" e giallo ocra;

6 - Le piantumazioni della zona ecologica devono essere esclusivamente con specie mediterranee comprese nei modelli di macchia e macchia foresta del climax dell'oleo ceratonia e/o con specie alofile e xerofile. Si consigliano, ai fini del risparmio della risorsa acqua, le seguenti specie:

- tamarix gallica, tamarix africana, tamarix tentandra atriplex halimus, inula critmoides ecc.;

- melia azederach, rosmarinus officinalis, pistacia lentisco;
- lagunaria, jasminum sp., lippia citrodora, leonotis sp.;
- ceratonia siliqua, olea europea, plumbago capensis, bouganvillea spectabilis;
- punica granatum, punica granatum, philirrea angustifolia, philirrea latifolia;
- mandorlo, nerium oleander a 5 petali;
- sorbo domestico, euphorbie ;
- phoenix canariensis, phoenix dactylifera, chamaerops humilis .

L'area delimitata dalla Zona franca urbana, risulta interessata dalla Zona FC-1:

Zona FC -1

1 - Nella zona ecologica indicata dal vigente PRG come fascia costiera con sigla FC-1, è consentito:

- il mantenimento della destinazione d'uso esistente - destinazioni di edilizia residenziale, stagionale, turistica e turistico culturale;
- modeste attività commerciali, artigianali e direzionali legate alle attività turistiche e del turismo culturale;
- il recupero delle aree delle Segherie da destinare ad attività turistico-culturale ricettive, di servizio, legate alla diretta fruizione del mare, aree attrezzate, servizi per la città: parchi urbani attrezzati, parco giochi, piazze, etc, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia;
- la realizzazione di pontili galleggianti per la realizzazione di approdi stagionali;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- impianti sportivi all'area aperta che utilizzino esclusivamente materiali naturali,
- impianti finalizzati alla diretta fruizione del mare (stabilimenti balneari stagionali con annessi servizi di ristoro);
- parcheggi arborati a raso che utilizzino esclusivamente materiali naturali.

CONSIDERAZIONI:

Per la sottozona FC-1 se ne propone lo stralcio e resta consentito il mantenimento dell'esistente semprechè regolarmente assentito. i condivide come destinazione di zona.

In tale zona è consentito esclusivamente il mantenimento dell'esistente.

Zona F - Art. 54

Attrezzature ed impianti di interesse generale

La zona F riguarda le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse, debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

- 1,50 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
- 1,00 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15,00 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Le attrezzature pubbliche di interesse generale insistenti all'interno della Z.F.U. si distinguono in:

F1 - U - Università: ci si riferisce al Polo universitario esistente sul lungomare Dante Alighieri in località San Giuliano che ha carattere sovraumunale di interesse generale essendo l'unica struttura universitaria della provincia di Trapani. Il P.R.G. prevede la ripermimetrazione dell'area universitaria fino al limite reale della recinzione

dell'attrezzatura, recependo l'arretramento della fascia di rispetto cimiteriale del cimitero di Trapani, attuando la deroga prevista al comma 5 dell'art. 338 del T.U.L.S. come modificato da ultimo dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166, nell'ambito degli strumenti di riqualificazione ambientale dell'area di rispetto cimiteriale del cimitero di Trapani). L'attrezzatura sarà interessata dall'intervento previsto nello schema-guida n. 5 "Zona franca urbana" relativa alla ristrutturazione urbanistica denominata "Porta San Giuliano".

F1 - SU - servizi per l'Università: ci si riferisce a quanto previsto nello schema guida n. 5 - norma disegnata 5.1 "Porta San Giuliano" nel quale è contenuto un intervento che prevede la realizzazione di servizi per la locale Università attraverso la realizzazione di un campus con all'interno case per studenti, mensa, biblioteca, palestra, copisteria, segreteria, libreria, bar, auditorium, etc. e la piazza dell'Università.

F1 - Ca - carcere mandamentale San Giuliano: tratta si del carcere mandamentale esistente in località San Giuliano, comprendente anche l'aula bunker.

F2 - Attrezzature di interesse collettivo, a verde pubblico o a parcheggi (art. 3 D.I. 1444/68):

Fi - Aree per l'istruzione:

- An asili nido;
- Am scuole materne;
- Sc scuole elementari;
- Sm scuole medie;

Fc - aree per attrezzature di interesse collettivo - aree per attrezzature di interesse comune;

Ch attrezzature religiose;

Cc attrezzature culturali;

Ca attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie;

Cu attrezzature amministrative e pubblici servizi, ecc.;

As attrezzature sportive (palestre, piscine, etc)

Fv aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Vp verde pubblico attrezzato a parco;

Vs verde pubblico attrezzato per lo sport;

Vup verde privato ad uso pubblico;

Vu verde urbano di arredo stradale;

Vpr verde privato;

P aree per parcheggi pubblici.

F2 - ("Fi") aree per l'istruzione dell'obbligo

Le zone "Fi" sono destinate ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo da attuarsi a mezzo di progetto unitario esteso all'intera area così come individuata dalla presente variante .

Le zone "Fi", previste nella Z.F.U. e individuate con apposita simbologia grafica, sono destinate alle seguenti attrezzature:

- (An) asili nido;
- (Am) scuole materne;
- (Sc) scuole elementari;
- (Sm) scuole medie.

Oltre alle norme di cui al D.M. 18 dicembre 1975 e D.A. n. 44423 del 18 aprile 1985 sull'edilizia scolastica si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc./mq.;

Altezza massima: m. 12,00;

Numero piani fuori terra: 3 (tre);

Distanze: minima dagli edifici m.10,00;

Distanze: minima dal confine m. 10,00;

Rapporto di copertura: massimo consentito 50%;

Parcheggio: nella quantità 1/10 della cubatura + 40 mq. per 200 mq. di Su;

Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato e ad attività parascolastiche (palestra, laboratori, mensa, etc.);

F2 - ("Fc") Aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di interesse collettivo

- aree per attrezzature di interesse comune

Le previsioni del P.R.G. relative ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, di interesse collettivo e/o di interesse comune, si attuano a mezzo di progetti di opera pubblica ovvero di interventi edilizi diretti o mediante concessione di costruzione e gestione ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge regionale n. 4/96 così come modificati dall'art. 16 della legge regionale n. 22/96.

L'intervento diretto del privato è ammesso solo previa stipula di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità di esecuzione e di gestione, oltre le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica nel bilanciamento con il pubblico interesse preminente.

In questo caso la parziale modifica di destinazione d'uso proposta dal privato non costituisce variante urbanistica; tuttavia lo schema di convenzione deve essere approvato - insieme con il progetto delle opere - dal consiglio comunale.

F2 - ("Ch") Aree per attrezzature religiose

Le zone "Ch", sono quelle destinate ad attrezzature religiose da attuarsi a mezzo di progetto unitario esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G. (Z.F.U.) per iniziativa di opera pubblica ovvero da parte di ente concessionario anche privato.

Le zone "Ch" previste nel P.R.G. (Z.F.I.), sono destinate alle seguenti attrezzature:

- luoghi di culto (chiese, cappelle, oratori, ecc.);
- residenze religiose;
- centri parrocchiali e relativi impianti;
- attrezzature e servizi per attività sociali, assistenziali, di supporto pedagogico, per il tempo libero e lo sport.

Nelle zone per attrezzature religiose "Ch", oltre alle norme di settore, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc/mq;
- altezza massima: quella consentita dalla normativa sismica e dalle norme di settore;
- distanza minima dagli edifici m.10,00;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme.

Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato o ad attività complementari con superficie alberata in misura non inferiore al 30% dell'area libera, con specie del climax oleo - ceratonien - ilicis e con specie alofite e xerofile.

F2 - ("Cc") Aree per attrezzature culturali

Le zone "Cc" sono destinate ad attrezzature culturali da attuarsi a mezzo di progetto unitario, esteso all'intera area individuata dal P.R.G. (Z.F.U.), per iniziativa di opera pubblica e/o per iniziativa di ente concessionario anche privato.

Le zone "Cc", previste nel P.R.G. (Z.F.I.), sono destinate a: cinema, teatro, auditorium, biblioteche, musei, pinacoteche, etc.;

Nelle zone per attrezzature culturali "Cc", oltre alle norme di settore, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc/mq;
- altezza massima: quella consentita dalla normativa sismica e dalle norme di settore;

- distanza minima dagli edifici m.10,00;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme.

F2 - ("Ca") Attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie

Le zone "Ca" sono destinate ad attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie di livello urbano da attuarsi a mezzo di progetto unitario di iniziativa di opera pubblica e/o da parte di ente concessionario anche privato, esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G. (Z.F.I.), nel rispetto dei seguenti parametri per la parte relativa alla residenza ed ai servizi connessi.

Le zone "Ca", previste nel P.R.G. (Z.F.I.), sono destinate alle seguenti attrezzature:

- servizi sanitari (guardia medica, ambulatorio, centri riabilitazione, etc.);
- residenza socio-assistenziale (case di riposo, istituti ricovero per minori, ecc.);
- residenza socio-sanitaria (cliniche private, centri specializzati, ecc.);
- servizi di quartiere di interesse socio-assistenziale (centri sociali, centri giovanili e/o anziani, consultori, colonie, etc.).

Nelle zone "Ca" attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie di livello urbano, oltre alle norme di settore si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc/mq;
- altezza massima: quella consentita dalla normativa sismica e dalle norme di settore;
- distanza minima dagli edifici m.10,00;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme.

Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato o ad attività complementari con superficie alberata in misura non inferiore al 30% dell'area libera.

F2 - ("Cu") Attrezzature amministrative di servizio

Le zone "Cu" sono destinate ad attrezzature amministrative, direzionali, pubblici servizi, protezione civile da attuarsi a mezzo di progetto di opera pubblica, unitario ed esteso all'intera area individuata dal P.R.G. (Z.F.I.), e/o per iniziativa di ente concessionario anche privato.

Le zone "Cu", previste nel P.R.G., sono destinate alle seguenti attrezzature:

- casa comunale;
- delegazioni ed uffici periferici della amministrazione comunale;
- comando Vigili urbani;
- uffici postali;

Nelle zone "Cu" si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc/mq;
- altezza massima: quella consentita dalla normativa sismica e dalle norme di settore;
- distanza minima dagli edifici m.10,00;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme.

Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato o ad attività complementari con superficie alberata in misura non inferiore al 30% dell'area libera.

F2 - ("As") Attrezzature sportive

Le zone "As" sono destinate ad attrezzature sportive (palestre, piscine, impianti sportivi) da attuarsi a mezzo di progetto di opera pubblica, unitario ed esteso all'intera

area individuata dal P.R.G. (Z.F.I.), e/o per iniziativa di ente concessionario anche privato.

Le zone "As", previste nel P.R.G. (Z.F.I.), sono destinate alle seguenti attrezzature:

- palestre;
- piscine;
- impianti sportivi;

Nelle zone "As" si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc/mq;
- altezza massima: quella consentita dalla normativa sismica e dalle norme di settore;
- rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria;
- distanza minima dagli edifici m.10,00;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme.

Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato o ad attività complementari con superficie alberata in misura non inferiore al 30% dell'area libera.

Il progetto unitario dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con specie del climax oleo - ceratonien - ilicis e con specie alofite e xerofile.

F2 - ("Fv") Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Le zone "Fv", previste nel P.R.G. (Z.F.I.) sono destinate a giardini, ad impianti sportivi all'aperto e ad aree attrezzate per il gioco ed attività per il tempo libero, servizi pubblici e attrezzature di pubblico servizio, da attuarsi a mezzo di progetto di opera pubblica, unitario ed esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G. (Z.F.I.), ovvero per iniziativa privata con convenzione concessoria di costruzione, o altro strumento di programmazione negoziata anche a partecipazione pubblica.

Le zone "Fv" si distinguono in:

Vp verde pubblico attrezzato a parco;

Vs verde pubblico attrezzato per lo sport;

Nelle zone F2 destinate ad aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport "Fv", indicate con i simboli (Vp e Vs), è ammessa l'edificazione. Oltre alla normativa di settore ed alle prescrizioni del CONI vanno rispettati i seguenti parametri urbanistici:

Indice di densità territoriale (Det): 0,30 mc./mq.;

Altezza massima: m. 10,00;

Distanze:

- minima dagli edifici m.10,00;
- minima dal confine m. 10,00;
- minima dal ciglio stradale non inferiore a quelle fissate dal D.M. n. 1404/68

Rapporto di copertura: massimo consentito 30%;

Superficie a verde: almeno 50% dell'area non edificata, con specie del climax oleo - ceratonien - ilicis e con specie alofite e xerofile;

Parcheggio: 1/10 della cubatura.

F2 - (Vu) Verde urbano di arredo stradale

Le aree a "verde urbano di arredo stradale" (Vu) sono destinate alla creazione e alla manutenzione di aiuole spartitraffico, alberature, piccoli giardini e verde ornamentale in genere.

La vegetazione delle aiuole spartitraffico deve essere realizzata e mantenuta in modo tale da consentire la visibilità veicolare, in particolar modo in corrispondenza degli incroci e nei tratti in curva.

È ammessa la realizzazione di chioschi per vendita giornali, ristoro, etc. a carattere precario e/o permanente, nel rispetto delle norme del Codice della strada.

F2 - (Vup) Verde privato ad uso pubblico

Le aree a "verde privato ad uso pubblico" (Vup) ha funzione integrativa della dotazione del verde pubblico. Tali dotazioni possono essere previste dal P.R.G. (Z.F.I.), dalle convenzioni urbanistiche degli strumenti attuativi e negli schemi guida e norme disegnate, e possono avere funzione di protezione dagli assi stradali, per la creazione di accessi al mare, o altre funzioni definite negli strumenti attuativi.

Nelle aree individuate nel P.R.G. (Z.F.I.), negli strumenti attuativi e nelle norme disegnate come verde privato ad uso pubblico", è ammessa la realizzazione di chioschi, tettoie, a carattere precario e/o permanente, strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili) per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e simili, ai fini di una migliore fruizione per l'uso pubblico del verde.

F2 - (Vpr) Verde privato

1 - Nelle aree individuate nel P.R.G. (Z.F.I.) come "verde privato", per lo più costituite da aree o giardini adiacenti ad edifici di pregio storico, giardini, rocche, etc., è consentita la realizzazione di strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili) per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari, o come pertinenze di attività complementari al turismo, per una migliore fruizione del verde privato con finalità pubbliche o di pubblico servizio.

F2 - ("P") parcheggi, parcheggi alberati

Comprende le aree destinate per parcheggi ai sensi del D.I. n. 1444/68. Nell'ambito della formazione dei piani attuativi o dei piani urbanistici esecutivi per la nuova edilizia residenziale (zone "C") le previsioni relative alla zona omogenea "F2" vanno definite nel rispetto dell'art. 3 del D.I. n. 1444/68 nel rapporto di 2,5 mq. per ogni abitante.

Le aree a parcheggio "P", previste nel P.R.G. (Z.F.I.), possono essere del tipo "a raso" o "multipiano", e si attuano a mezzo di progetto di opera pubblica, unitario ed esteso all'intera area individuata dal P.R.G. (Z.F.I.), ovvero per iniziativa privata previa stipula di convenzione concessoria di costruzione, o altro strumento di programmazione negoziata anche a partecipazione pubblica.

L'affidamento in concessione della costruzione e gestione dei parcheggi è regolata dalla legge 24 marzo 1989 n. 122 e s. m.i..

Nel caso di parcheggi a "raso", il progetto unitario dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare e/o da mantenere nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare nella misura minima di 1/5 del perimetro dell'area.

In tali aree è consentita soltanto la costruzione di piccole attrezzature per il migliore godimento del servizio di parcheggio (guardiole per custodi, chioschi - se autorizzati), e devono destinarsi esclusivamente a parcheggio di uso pubblico.

Nel caso di parcheggi alberati, previsti nel P.R.G., oltre alle norme di cui ai precedenti commi, i parcheggi dovranno avere pavimentazioni impermeabili limitate al 20% max della superficie di intervento e superficie alberata minima del 30%.

Nel caso di parcheggi multipiano si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini m. 5,00;
- distanza dai fabbricati m. 10,00;
- numero di piano: max 3;

altezza massima: m. 10,00
rapporto di copertura: massimo consentito 70%;
superficie a verde: almeno 50% dell'area non edificata,
con specie del climax oleo - ceratonien - ilicis e con specie
alofite e xerofile.

CONSIDERAZIONI:

L'art. 54 si condivide con la prescrizione che i parcheggi alberati previsti entro la fascia dei 500 mt. dalla battigia devono essere realizzati solo a raso entro i limiti di cubatura di cui alla l.r. 71/78.

Art. 55 Zona R - Aree vincolate, fasce e zone di rispetto

1 - Questi vincoli, discendenti da norme sovraordinate statali o regionali, si sovrappongono alle specifiche destinazioni del P.R.G. (Z.F.I.).

Nel perimetro territoriale della Z.F.U. sono presenti i seguenti vincoli sovraordinati:

- Vincolo monumentale: (ex legge 1089/1939 - art. 10 comma 1 del D.Lgs n. 42/2004)

- Vincoli paesistici:

- a. Zone di vincolo paesaggistico (ex legge n. 1497/1939)

- b. Fascia di tutela dalla battigia (ex legge n. 431/85 - art. 142 lett. a) del D.Lgs n. 42/2004)

- Vincolo boschivo

- Vincoli urbanistici

- a) fascia di mt. 150 dalla battigia (art. 15 lett. a) legge regionale n. 78/76)

- b) zona di rispetto cimiteriale;

- c) fascia di rispetto stradale;

- d) fascia di rispetto dei canali di gronda;

I vincoli che non consentono la realizzazione di nuove costruzioni ed ampliamenti, lasciano però impregiudicati eventuali edifici esistenti e la destinazione d'uso delle aree indicate dal P.R.G. (Z.F.I.). In queste aree vincolate sono pertanto ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli edifici esistenti e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, ove previste dal P.R.G. (Z.F.I.).

• I vincoli monumentali

Riguardano i beni sottoposti a vincolo dalla ex legge n. 1089/1939 - art. 10, comma 1, del D.Lgs n. 42/2004)

Nella Z.F.U. di Erice risulta vincolato ai sensi di questa legge:

- Il Mulino di San Cusumano.

• I vincoli paesistici

- a. vincolo paesaggistico (ex legge n. 1497/1939 - art. 139 del D.Lgs n. 42/2004)

Il vincolo paesaggistico è stato apposto con D.A. n. 836 del 15/09/1971 dell'Assessorato regionale dei beni culturali ed ambientali, a seguito del verbale della Commissione provinciale della tutela bellezze naturali e panoramiche di Trapani affisso all'albo pretorio del comune il 15 marzo 1966.

Il perimetro del vincolo paesaggistico è stato modificato su iniziativa del comune e della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani che ha proposto la revisione dello stesso approvata dalla Commissione paesistica provinciale, pubblicata all'albo pretorio in data 11 novembre 2003 e poi approvato dall'Assessorato regionale dei beni culturali ed ambientali.

- b. fascia di tutela dalla battigia (ex legge n. 431/85 - art. 142 lett. a) del D.Lgs n. 42/2004)

I territori costieri compresi per una fascia di 150 e 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare, sottoposti alle disposizioni del Codice dei beni cultu-

rali e del paesaggio, parte terza, titolo I, concernente la tutela e la valorizzazione dei valori paesaggistici. La fascia costiera, data la sua particolare configurazione e la struttura geologica costituisce bene di eccezionale valore culturale, naturale e ambientale da salvaguardare e di cui garantire la fruizione ed è pertanto sottoposto alla disciplina della conservazione, valorizzazione e fruizione del mare.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, le disposizioni comma non si applicano alle aree che alla data del 6 ottobre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B.

• Vincolo boschivo

La legge regionale 6 aprile 1996, n. 16 all'art. 4 definisce bosco a tutti gli effetti di legge una superficie di terreno di estensione non inferiore ai 10.000 mq. in cui sono presenti piante forestali, arboree od arbustive, destinate a formazioni stabili in qualsiasi stadio di sviluppo, che determinano una copertura del suolo non inferiore al 50 per cento. Si considerano altresì boschi, semprechè di dimensioni non inferiori a quelle di cui al comma 1, le formazioni rupestri e ripariali, la macchia mediterranea, nonché i castagneti anche da frutto e le fasce forestali di larghezza media non inferiore a 25 metri.

Riguardo alle attività edilizie, l'art. 10 della stessa legge regionale n. 16/96 e s.m.i. definisce le fasce di inedificabilità del vincolo boschivo:

1. Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali e dentro una zona di rispetto di 50 metri dal limite esterno dei medesimi.

2. Per i boschi di superficie superiore ai 10 ettari la fascia di rispetto di cui al comma 1 è elevata a 200 metri.

3. Nei boschi di superficie compresa tra 1 e 10 ettari la fascia di rispetto di cui ai precedenti commi è così determinata: da 1,01 a 2 ettari metri 75; da 2,01 a 5 ettari metri 100; da 5,01 a 10 ettari metri 150.

- 3bis. In deroga al comma precedente, così come previsto dall'art. 3bis dello stesso art. 10, il P.R.G. (Z.F.I.), prevede la possibilità di inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq. Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto.

4. La deroga di cui al comma 3-bis è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali competente per territorio, sentito altresì il comitato forestale regionale per i profili attinenti alla qualità del bosco ed alla difesa idrogeologica. I predetti pareri non sono necessari per le opere previste dai piani attuativi già approvati alla data di entrata in vigore della presente legge.

5. I pareri della Soprintendenza di cui al comma 4 sono espressi in base a direttive formulate dall'Assessore regionale per i beni culturali ed ambientali e per la pubblica istruzione sentito il Consiglio regionale per i beni culturali ed ambientali.

6. All'interno dei parchi naturali, in deroga al divieto di costruzione nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, resta consentita l'attività edilizia nei soli limiti e con le procedure di cui all'articolo 25 della legge regionale 9 agosto 1988 n. 14.

7. All'interno delle riserve naturali non è consentita alcuna deroga al divieto di cui ai commi 1, 2 e 3.

8. Il divieto di cui ai commi 1, 2 e 3 non opera per la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale.

È altresì consentita la realizzazione di infrastrutture connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico e strutture connesse alle stesse.

9. In deroga al divieto di cui ai commi 1, 2 e 3, nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per una densità territoriale massima di 0,03 mc/mq.. Il calcolo delle volumetrie da realizzare viene computato separatamente per le attività edilizie rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto.

10. Le zone di rispetto di cui ai commi da 1 a 3 sono in ogni caso sottoposte di diritto al vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497.

11. Il divieto di cui ai commi 1, 2 e 3 non opera nelle zone A e B degli strumenti urbanistici comunali.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'art. 20 della legge regionale n.71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia).

• Vincoli urbanistici

a) fascia di mt. 150 dalla battaglia (art. 15, lett. a), legge regionale n. 78/76)

La legge regionale n. 78/76, art.15, c. 1, lett. a), prescrive che le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battaglia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi realizzati.

b) zona di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale per la Z.F.U. riguarda l'area cimiteriale esistente del cimitero del comune di Trapani.

Nella zona di rispetto cimiteriale, secondo quanto previsto dal settimo comma dell'art. 338 del T.U.LL.SS., come modificato dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed il cambio di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/1978 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia).

La fascia di rispetto relativa al cimitero di Trapani risulta essere stata ridotta a mt. 50 ai sensi dell'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166 con delibera di C.C. n. 106 del 30 dicembre 2006, previa acquisizione del parere della Conferenza permanente per i cimiteri con verbale del 18 settembre 2006. Per detta fascia, oltre a quanto indicato al paragrafo precedente, valgono le indicazioni e prescrizioni indicate nella citata delibera di C.C. n. 106 del 30 dicembre 2006.

c) fascia di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono regolate dal Codice della strada e specificatamente dal D.legge 30 aprile 1992 n. 285 e successive modifiche, artt. 16 - 17 - 18 - 24, DPR 16/12/1992, artt. 26 - 27 - 28 - 61 - 62 - 63 - 64. In assenza di pertinenze stradali ne possono assolvere il ruolo previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

d) fascia di rispetto dei canali di gronda

Le fasce di rispetto dagli argini e dai canali di gronda hanno finalità di sicurezza e di salvaguardia ambientale ed ecologica. È fatto divieto assoluto di edificazione per

una fascia di dieci metri dalle sponde dei fiumi e corsi d'acqua ai sensi del R.D. n. 523 del 25 luglio 1904, così come peraltro indicato nelle tavole di P.R.G. (Z.F.I.).

CONSIDERAZIONI:

L'art. 55 si condivide e comunque in ottemperanza alla legislazione vigente.

Il Titolo VI disciplina il territorio ed è organizzato in schemi guida e norma disegnate.

L'art. 56 definisce gli schemi guida, mentre l'art. 57 la "norma disegnata"; l'art. 58 gli "interventi ed i comparti edificatori".

L'art. 59 norma gli schemi guida e norme disegnate in Z.F.U.

L'art. 60 affronta la regolamentazione della norma disegnata 3.1: la litoranea.

L'art. 61 affronta la regolamentazione della norma disegnata 5.1: Porta San Giuliano.

Tutti gli schemi grafici contenuti nelle Tavv. 4.1.1, norme disegnate, assumono carattere indicativo e non prescrittivo.

CONSIDERAZIONI:

Gli art. 55, 56, 57, 58, 59, 60 e 61 si condividono nei limiti fissati dalle considerazioni appresso esposte per ogni singolo intervento.

Il Titolo VII disciplina l'edilizia commerciale ed è suddiviso in 3 articoli:

Art. 62 Definizioni e ambito di applicazione

1 - Ai fini delle presenti norme si definiscono le forme di commercializzazione e le relative componenti:

a) "commercio all'ingrosso"

b) "commercio al dettaglio"

c) "commercio al dettaglio" su aree pubbliche l'attività di vendita di cui alla legge regionale 1 marzo 1995, n. 18;

d) "superficie di vendita di un esercizio commerciale"

e) settori e raggruppamenti merceologici:

1) settore alimentare I -

2) settore non alimentare II -

III - prodotti vari

f) "genere di largo e generale consumo"

g) forme speciali di vendita al dettaglio:

Le presenti norme non si applicano:

a) ai farmacisti e ai direttori di farmacie

c) alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 27 luglio 1967 n. 622 e successive modificazioni;

d) ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'art. 2135 del C.C., alla legge 25 marzo 1959 n. 125 e successive modificazioni, e alla legge 9 febbraio 1963 n. 59 e successive modificazioni, a condizione che l'attività di vendita, per il tipo di organizzazione e le modalità di esercizio sia accessoria e strettamente connessa all'attività agricola;

e) alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'art. 1 del Reg. approvato con regio decreto 20 luglio 1934 n. 1303 e successive modificazioni;

f) agli artigiani, singoli o associati;

g) ai pescatori ed ai cacciatori, singoli o associati;

h) a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi stessi direttamente e legalmente raccolti nell'esercizio dei diritti di erbatico, di fungatico e di diritti similari;

i) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte;

l) alla vendita dei beni del fallimento;

m) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie, delle mostre e

delle fiere di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non prosegua oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;

n) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private cui partecipano lo Stato o enti territoriali.

2 - Restano salve, in quanto compatibili con le presenti norme, le disposizioni relative:

a) agli esercenti l'attività di ottico di cui all'art. 71 della legge regionale 1 settembre 1993 n. 25;

b) alle rivendite di giornali e riviste di cui all'art. 7 della legge 25 febbraio 1987 n. 67 e successive modificazioni ed integrazioni e relative norme di attuazione regionali;

c) agli apicoltori di cui alla legge regionale 27 settembre 1995 n. 65 e successive modificazioni ed integrazioni;

d) agli erboristi di cui alla legge regionale 23 maggio 1994 n. 9.

3 - Resta fermo quanto previsto per l'apertura delle sale cinematografiche dalla legge 4 novembre 1965 n. 1213 e successive modificazioni, nonché dal D. L.vo 8 gennaio 1998 n. 3.

CONSIDERAZIONI:

L'art. 62 si condivide e comunque in ottemperanza alla legislazione vigente.

Art. 63 Tipologie fondamentali degli esercizi commerciali

1 - Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali in ordine alle classi dimensionali sono le seguenti:

a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti;

b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie compresa tra 151 e 1.000 mq. nei comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti;

c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita a seconda delle classi demografiche dei comuni.

2 - Il comune di Erice, ai fini dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 5, comma 5 della legge regionale 22 dicembre 1999 n. 28, articola le norme relative alle grandi strutture di vendita di cui alla lettera c) del precedente comma 1 in relazione alla seguente ulteriore specificazione in classi dimensionali:

CONSIDERAZIONI:

L'art. 63 si condivide e comunque in ottemperanza alla legislazione vigente.

L'art. 64 norma il rilascio dell'autorizzazione per le medie strutture di vendita.

CONSIDERAZIONI:

L'art. 64 si condivide.

Il Titolo VIII detta le norme transitorie ed è composto da un solo articolo:

Art. 65 Durata ed efficacia della variante al P.R.G. (Z.F.U.)

1 - La variante al P.R.G. (Z.F.U.) ha validità ridotta nel tempo rispetto alla validità degli strumenti urbanistici generali nella regione siciliana, ed è legata ai benefici concessi per la Z.F.U.

A tal fine si precisa che:

- le previsioni della variante Z.F.U. sono legate alla durata dei benefici introdotti per la Zona franca urbana, pertanto, potranno essere validamente rilasciate tutte le autorizzazioni e/o concessioni in vigenza della variante

Z.F.U., i cui lavori siano iniziati alla data del 31 dicembre 2012, salvo eventuali proroghe concesse per i benefici concessi per la Z.F.U.;

- al termine della validità della variante come sopra determinata, torneranno in vigore la zonizzazione e le norme tecniche di attuazione previgenti, salvo diversa programmazione urbanistica nel frattempo intervenuta.

2 - Resta inteso il rispetto della durata quinquennale dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, introdotti o reiterati con la presente variante al P.R.G. (Z.F.U.), dettato dalla normativa vigente nella Regione siciliana (legge regionale n. 7/2003 e s.m.i.).

L'art. 65 non si condivide.

Proposta degli interventi nella Zona franca urbana in variante al P.R.G. vigente di cui agli articoli 60 e 61

La metodologia progettuale e grafica adoperata per la redazione della variante generale al P.R.G., è stata applicata anche per la variante della ZFU, cosicché gli schemi guida che individuano la variante di che trattasi, sono il n. 3 denominato "Erice mare" che prevede al suo interno la norma disegnata "La Litoranea", in cui sono specificati gli interventi proposti e suddivisi in: Parco del Lungomare - Il giardino dello sport, la strada pedonale costiera, la via del mare, la testata universitaria, attrezzature alberghiere e parcheggi lungo la via Madonna di Fatima, edificio scolastico, chiesa, piazza e parcheggi via Ulisse, stabilimenti balneari e il n. 5 denominato "zona franco urbana" che individua e disegna gli interventi relativi a "Porta San Giuliano", suddivisi nei comparti: piazza del Mare ed Asse via Teocrito, Servizi università, attrezzature alberghiere, relativi alla rimodulazione viabilità, ed infine gli interventi relativi alle aree commerciali.

Ogni scheda riporta nello specifico tutti gli elementi urbanistici identificativi dell'area oggetto di intervento, nonché tutti gli interventi previsti che si pongono in variante allo strumento urbanistico vigente.

Interventi previsti per la Z.F.U.

A - INTERVENTO: 3.1.2 "STRADA PEDONALE COSTIERA.

La variante al P.R.G. consiste nella realizzazione di un tratto della strada pedonale costiera estesa mt. 1.300, che dalla Tonnara di San Giuliano giunge fino alle ex segherie per le quali la presente variante prevede la realizzazione di attrezzature ricettive.

Occorre precisare che con il patto territoriale Trapani Nord è stato approvato l'ampliamento della Tonnara di San Cusumano che prevede oltre alla realizzazione di due nuovi capannoni con destinazione a zona "D1", anche la realizzazione di un accesso al mare attraverso un percorso pedonale all'interno di una area di verde privato ad uso pubblico. Tale intervento non partecipa alla variante di che trattasi, ma si inserisce in tale contesto pianificatorio.

Questo intervento è stato eliminato dall'Amministrazione in quanto la stessa potrà essere prevista solamente nell'ambito del Piano di utilizzo del demanio marittimo non ancora approvato.

B - INTERVENTO: 3.1.1 "PARCO DEL LUNGOMARE". GIARDINO DELLO SPORT

La variante consiste nell'ampliamento verso Nord dell'area già identificata dallo strumento urbanistico vigente come z.t.o. "centro sportivo", e dell'area dell'impianto sportivo esistente, già denominato "Campo Bianco", secondo accordi precedenti stabiliti tra il Centro italiano paralimpico (CIP) e l'amministrazione comunale di Erice. L'intervento complessivamente si estende per una superficie di mq. 48.634,43 di cui la parte riservata al comune

prevede un campo di calcio a 8, un campo polivalente, un campo di bocce, un parco giochi, spogliatoi esistenti di superficie di mq. 8.091,74, verde pubblico attrezzato a parco con percorso ludico di mq. 9.030,26, mentre la parte riservata al C.I.P. prevede attrezzature sportive di mq. 34.316,45 distinte in 3 campi da tennis, 3 campi di calcetto, 1 foresteria, un campo polivalente coperto, spogliatoi in progetto, una piscina coperta, parco giochi, bar ed edificio polifunzionale di servizio e commerciale; prevede inoltre parcheggi alberati per una superficie di mq. P1 3.963,48 e P2 2.671,51.

La strada del lungomare Dante Alighieri che rientra all'interno del suddetto intervento ha uno sviluppo di ml. 690,78, una larghezza, oltre il marciapiede di ml. 11,50, verde urbano complessivamente di mq. 2.917,64 ed una pista ciclabile di ml. 1223.

CONSIDERAZIONI:

L'intervento Giardino dello sport si ritiene condivisibile.

Alcune frange marginali dell'area in questione ricadono all'interno della fascia di rispetto dei 150 mt. dalla batigia per cui si prescrive che la stessa deve essere sottoposta a deroga.

C - INTERVENTO 3.1.4 "LA VIA DEL MARE".

Con l'intervento sopraindicato si interviene su una viabilità già esistente, la via Martogna, prevedendone per la stessa la ristrutturazione; essa si svilupperà dalla località Martogna fino al mare per una lunghezza complessiva di ml. 635,00 ed una larghezza di ml. 12; assumerà i connotati di viale alberato fino al raggiungimento della via Madonna di Fatima, in prossimità della spiaggia di San Giuliano.

CONSIDERAZIONI:

L'intervento 3.1.4 "La via del Mare si ritiene condivisibile.

D - INTERVENTO 3.1.5 "TESTATA UNIVERSITARIA".

Riduzione fascia di rispetto cimiteriale

La fascia di rispetto, relativa al cimitero di Trapani è stata ridotta a 50 mt. in seguito alla delibera di C.C. n. 166 del 30 dicembre 2006, previa acquisizione del parere della Conferenza permanente per i cimiteri con verbale del 18 settembre 2006. La presente variante si occupa, in questo caso, di pianificare e normare la fascia dei 50 mt. che è rimasta fuori dal vincolo e che l'amministrazione comunale aveva lasciata priva di destinazione urbanistica.

Nelle aree liberate dal vincolo che si estendono per mq. 89.549, sono previsti alcuni interventi che si possono riassumere in:

1. accorpamento delle aree marginali edificate esistenti alle limitrofe zone B2 dalla superficie complessiva di mq. 4.038,52;

2. attività complementari al turismo, zona omogenea (T3a) di mq. 591,17;

3. assegnazione di destinazione D4 per attività artigianali e/o commerciali a supporto del cimitero per la vendita di fiori, articoli funerari ecc., all'area limitrofa al cimitero con destinazione a "verde non attrezzato" nello strumento urbanistico vigente dalla superficie di mq. 9.311,88;

4. area a parcheggio alberato sulla via Otranto e via 1° Maggio di mq. 2.492,01 per complessivi 42 posti auto;

5. area di verde pubblico nell'area attualmente destinata a segheria;

6. attrezzatura scolastica ad angolo tra via 1° Maggio e via dei Pescatori di mq. 4.877,79.

Nella fascia che rientra all'interno dei 50 mt dal cimitero invece sono previsti:

1. il prolungamento della strada esistente via Dante Alighieri fino alla via dei Pescatori che assume caratteristiche di viale alberato;

2. realizzazione di un parcheggio alberato adiacente la zona D4, artigianali commerciali di mq. 8.891,51;

3. ampliamento del tratto finale della via dei Pescatori, a partire da via Marsala, adiacente il cimitero che si sviluppa per ml. 300 ed una larghezza di ml. 16;

4. previsione di aree a verde pubblico e verde urbano di estensione 754,62 mq.

CONSIDERAZIONI:

Relativamente al suddetto intervento non si condivide l'accorpamento delle aree marginali edificate esistenti alle limitrofe zone B2 e per le stesse se ne propone lo stralcio, nelle more di una verifica sulla situazione amministrativa degli edifici in essa ricadenti, gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78.

E - INTERVENTO 3.1.6 "ATTREZZATURE ALBERGHIERE E PARCHEGGI LUNGO LA VIA MADONNA DI FATIMA"

Il suddetto intervento prevede la localizzazione di strutture alberghiere con la dotazione di parcheggi alberati lungo la via Madonna di Fatima. Lo stesso è composto da due comparti denominati 1 e 2.

CONSIDERAZIONI:

Il comparto n. 2 non verrà realizzato conformemente alla delibera n. 65 del 26 luglio 2012 che ha approvato un piano di lottizzazione nell'area del suddetto comparto.

Il comparto n. 1 si condivide.

F - - INTERVENTO 3.1.7 "EDIFICIO SCOLASTICO, CHIESA, PIAZZA E PARCHEGGI VIA ULISSE.

L'intervento lungo la "via del mare", in località San Cusumano, prevede la riconferma delle attrezzature di P.R.G. vigente, benché diversamente modificate, con la creazione di un crocevia stradale che sfocia su di una piazza di nuova previsione, intesa come luogo di aggregazione. La superficie complessiva è di mq. 8.771,79, oltre la strada rimodulata in crocevia stradale che si sviluppa per una lunghezza di ml. 187,00, per una superficie complessiva di mq. 2.266,14.

CONSIDERAZIONI:

L'intervento 3.1.7 si ritiene condivisibile.

G - - INTERVENTO 3.1.9 "STABILIMENTI BALNEARI.

L'intervento prevede la possibilità di installazione di stabilimenti balneari stagionali, con attività di ristoro e svago, in aderenza dei quali sono previste aree per attrezzature (verde, parcheggi ecc.).

CONSIDERAZIONI:

L'intervento si ritiene condivisibile relativamente alle opere per la diretta fruizione del mare di cui alla legge regionale n. 78/76.

Schema guida n. 5 denominato "Zona franco urbana"

A - INTERVENTO 5.1.1: "PORTA SAN GIULIANO"

Il suddetto intervento prevede la realizzazione di 3 comparti:

• comparto: piazza del Mare asse via Teocrito.

Dalla piazza del Mare (porta San Giuliano), l'intervento prevede un asse attrezzato, nel cuore del quartiere San Giuliano (zona PEEP), che conduce ad una nuova piazza Pagoto al centro della quale, attraverso la demolizione

degli edifici esistenti, era prevista la realizzazione di una torre (Torre degli affari), nonché la sistemazione dello spazio circostante, all'interno della quale si svolgeranno tutte le attività terziarie.

La Torre degli affari non verrà realizzata conformemente alla delibera n. 65 del 26 luglio 2012.

Le quantità di superficie interessate risultano essere:

parcheggi pubblici mq. 537,43

piazza del mare mq. 6.069,94

piazza Pagoto mq. 4.300

attrezzature alberghiere (zona omogenea T1a) – A1 mq. 3.612,87 – A2 mq. 7.359,58;

Zona omogenea T3a: Ct1 mq. 2.898,99.

L'intervento prevede lungo l'asse attrezzato di via Teocrito la sistemazione a parco dei lotti attualmente destinati ad attività produttive obsolete (segherie, officine ecc.), attraverso la riconversione degli immobili esistenti in attività con destinazione turistico-ricettive (alberghi, ristoranti, pizzerie).

CONSIDERAZIONI:

Il suddetto intervento si condivide nei limiti della legislazione vigente.

3) comparto: Servizi all'università.

L'intervento prevede la realizzazione di servizi a corridoio dell'università attraverso la realizzazione di un campus universitario ed una piazza.

Il Campus che si sviluppa attorno alla piazza, dovrà contenere: case per studenti, mense, biblioteche, palestre auditorium ecc.; nel suo complesso l'intervento prevede anche una nuova viabilità, parcheggi pubblici e verde privato ad uso pubblico.

CONSIDERAZIONI:

Il comparto Servizi all'università è ammesso nei limiti della densità di 0,75 mc/mq.

- comparto attrezzature alberghiere.

Il comparto di cui sopra prevede l'assegnazione di destinazione urbanistica per la localizzazione di strutture alberghiere che lo strumento urbanistico vigente destina parte a verde non attrezzato, parte a parcheggio e parte a zona B2 (completamento e trasformazione).

CONSIDERAZIONI:

Relativamente all'intervento A2 che rappresenta un'area destinata a strutture alberghiere la stessa si condivide in quanto rientrante all'interno della fascia dei 300 mt. dalla battaglia; per quanto riguarda l'area A1, anch'essa destinata a zona omogenea T1a se ne prevede lo stralcio congiuntamente ai parcheggi P1 in quanto la stessa rientra all'interno della fascia dei 150 mt dalla battaglia. I parcheggi pubblici P2 si condividono.

B – INTERVENTO 5.1.2: “RIMODULAZIONE VIABILITÀ”

L'azione pianificatrice della Zona franco urbana, che si sviluppa in coerenza con gli assi strategici del Piano strategico dell'agro ericino, prevede contestualmente agli altri interventi anche la rimodulazione della viabilità interna al quartiere, affinché vengano completati dei nodi da molto tempo irrisolti. A tale scopo sono stati previsti:

1. il prolungamento fino alla via dei Pescatori della strada che costeggia il lato est del cimitero di Trapani,
2. la realizzazione di una rotonda spartitraffico all'incrocio con via Madonna di Fatima e viale della Provincia,
3. la previsione di una strada che collega viale della Provincia con via Madonna di Fatima percorrendo il lato est del carcere di San Giuliano ed a servizio di una delle zone commerciali di nuova previsione.

CONSIDERAZIONI:

L'intervento si condivide ad esclusione di tutte le opere stradali che rientrano all'interno della fascia di rispetto della battaglia.

C – INTERVENTO 5.1.3: “AREE COMMERCIALI”

In conclusione l'ultimo intervento che si pone in variante allo strumento urbanistico generale vigente prevede la localizzazione di 2 aree destinate ad attività commerciali, la prima posta alle spalle del carcere di San Giuliano che il P.R.G. aveva destinato a verde pubblico, verde non attrezzato e parcheggio, e la seconda in prossimità del cimitero sulla via dei Pescatori. Tali aree assumeranno la destinazione di zona omogenea “D3” per la localizzazione di medie strutture di vendita.

CONSIDERAZIONI:

L'intervento 5.1.3 si condivide.

CONTRATTO DI QUARTIERE II

Tra gli obiettivi che la variante per la zona F.U. si è prefissato vi è quello di inserire gli interventi previsti nel contratto di quartiere II.

L'amministrazione comunale con delibera di C.C. n. 26 dell'11 marzo 2004 ha perimetrato un piano di recupero in località San Giuliano, denominato “Contratto di quartiere II” allo scopo di partecipare al bando di cui al D.A. 7 agosto 2003 per l'ottenimento dei benefici previsti. Su tale piano sono stati acquisiti successivamente i pareri della Soprintendenza di Trapani, del Genio civile e della commissione edilizia comunale. Lo stesso risulta incluso al 27° posto della graduatoria con l'assegnazione di un finanziamento di 6.000.000 di euro.

Il contratto di quartiere II assume particolare importanza all'interno della Z.F.U. in quanto prevede una serie di interventi di riqualificazione urbana dell'intero tratto costiero all'interno dell'area individuata.

Il piano di recupero si pone in variante allo strumento urbanistico generale P.R.G. vigente, sia per il contenuto di alcune previsioni delle U.M.I. che per quanto attiene le norme di attuazione.

Lo stesso è organizzato in unità minime d'intervento, secondo quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 457/78.

Le unità minime di intervento sono state articolate in:

- interventi sull'edilizia residenziale pubblica esistente;
- interventi di nuova edilizia residenziale pubblica;
- opere di urbanizzazione a carico dei soggetti pubblici;
- interventi a carico dei soggetti privati.

U.M.I. 1 - quartiere P.E.P. San Giuliano – Ambito di intervento pubblico

In dette aree sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78.

Nell'ambito delle aree destinate a zona PEEP esistente è consentita la utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune, commerciale e artigianato di servizio. Non sono consentiti medie o grandi strutture di vendita, nonché centri commerciali.

Nelle aree PEEP esistenti, nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti ad opera dell'Istituto autonomo case popolari o da altri enti, ovvero dei proprietari degli immobili riscattati è ammessa la ricostruzione dell'immobile nello stesso sito con la stessa volumetria e sagoma, nel rispetto del regolamento edilizio e secondo i parametri dettati dalla legge n. 457/78, nonché delle norme tecniche di attuazione.

Per le zone PEEP esistenti si propone, così come indicato nell'articolo 46 delle N.T.A.:

1) di eliminare l'utilizzazione dei piani porticati per la realizzazione di servizi di interesse comune, ecc.;

2) di aggiungere alla fine del 4° comma "...e secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 78/76".

Zone PEEP in progetto - loc. San Giuliano

La variante al P.R.G. - Z.F.U. prevede la realizzazione degli interventi contenuti nel contratto di quartiere II, tra i quali vi è la localizzazione della U.M.I n. 2 per la realizzazione di un intervento di edilizia economica e popolare che prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di n. 12 alloggi.

Il lotto individuato nel contratto di quartiere II è sito tra la via Eraclea e via dei Pescatori, già parzialmente edificato. La proposta progettuale del P.R. prevede la variazione in zona P.E.E.P. mantenendo gli indici ed i parametri urbanistici già vigenti per la Z.T.O. B2. Detto intervento è vincolato al rispetto della tipologia di casa in linea e al mantenimento delle stesse caratteristiche planovolumetriche, di distribuzione degli spazi interni ed esterni e delle destinazioni d'uso dei vani previsti per gli edifici di tipo economico e popolare. Il soggetto titolare della trasformazione sarà l'I.A.C.P. di Trapani.

La nuova edificazione in zona P.E.E.P. si condivide.....>>

Visto il parere del Consiglio regionale dell'urbanistica reso con il voto n. 203 del 15 ottobre 2014, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

"Sentita la commissione relatrice che ha illustrato la proposta di parere dell'Ufficio n. 3/14;

Valutate le argomentazioni, il Consiglio dopo ampia discussione ritiene di condividere il parere dell'Ufficio n. 3 del 10 aprile 2014 che è parte integrante del presente voto, con l'introduzione delle modifiche nella pag. 38 delle N.T.A., rappresentate dalla commissione relatrice relativamente a refusi di stampa, riguardanti la sottozona D4 art. 48 delle N.T.A. per la quale è stato erroneamente trascritto "D4 e art. 48 N.T.A." mentre doveva scriversi "D4 art. 48 N.T.A." e poi "Tale zona non si condivide", mentre doveva scriversi "tale zona si condivide".;

Per quanto sopra il Consiglio esprime parere favorevole all'approvazione della variante al P.R.G. di Erice relativa all'area delimitata per la zona franco urbana, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 71/78 adottata con delibera consiliare n. 19 dell'8 febbraio 2013, in adesione alla citata proposta di parere n. 3 del 10 aprile 2014 dell'Ufficio, con le modifiche contenute nel presente voto".

Vista la nota prot. n. 21962 del 5 novembre 2014, con la quale, ai sensi del 6° comma dell'art. 4 della legge regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, è stato richiesto al comune di Erice di adottare le controdeduzioni alle determinazioni assessoriali di cui al condiviso voto del Consiglio regionale dell'urbanistica n. 203 del 15 ottobre 2014;

Vista la nota prot. n. 1561 del 15 gennaio 2015, pervenuta in data 19 gennaio 2015 ed assunta in pari data al prot. generale ARTA al n. 1116, con cui il comune di Erice ha trasmesso la delibera consiliare n. 95 del 2 dicembre 2014, avente per oggetto "Controdeduzione al voto CRU n. 203 del 15 ottobre 2014 e al parere n. 3 - U.O. 2.4 dell'ARTA del 10 aprile 2014 relativi alla variante al P.R.G. per la zona franco urbana";

Vista la delibera consiliare n. 95 del 2 dicembre 2014, di controdeduzioni formulate ai sensi del citato art. 4, legge regionale n. 71/78;

Vista la nota prot. n. 6462 del 18 marzo 2015, con la quale l'U.O. 2.4 del servizio 2/D.R.U. di questo Assessorato

ha trasmesso al Consiglio regionale dell'urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 1 del 4 marzo 2015, resa ai sensi dell'art. 68 della legge regionale n. 10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

Dall'esame degli elaborati 6 e 7 si evince quanto segue:

1 Voto CRU:

"l'art. 7 delle N.T.A. si condivide ad eccezione dell'ultimo capoverso" che così recita: "Nel lotto intercluso la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, è consentito edificare con intervento edilizio diretto a norma di quanto previsto per i lotti fino a 1.000 mq."

Controdeduzione comunale:

accolta;

2 Voto CRU:

"non è stato condiviso il 4° comma dell'art. 37 delle N.T.A., riferito alla sottozona A2, che così recita: "ed ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20%.

Controdeduzione comunale:

non accolta in quanto già l'art. 24 delle N.T.A. che così recita: "Ristrutturazione edilizia (con incremento di superficie utile limitata all'inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici)

1 - La ristrutturazione edilizia di questo tipo rappresenta un intervento analogo a quello di ristrutturazione senza incremento di superficie utile.

2 - Ferme restando le altre condizioni di cui al precedente articolo, ristrutturazione senza incremento di superficie utile, è tuttavia ammesso l'incremento della superficie utile esistente per la realizzazione di impianti tecnici (centrali termiche, di condizionamento, elettriche, ecc.) e, nel caso della residenza, per la realizzazione di un nuovo locale ad uso bagno per ogni alloggio.", contempla tale possibilità ed è stato condiviso dal voto CRU.

Inoltre lo schema di massima approvato del P.R.G. ha previsto che gli edifici più rappresentativi inseriti nei nuclei storici in ambito urbano saranno inseriti, per maggiore tutela, nella sottozona A3 - Edifici di pregio storico - senza attendere l'elaborazione dei piani particolareggiati. Le zone A2 depurate da tali edifici, individuate sulla scorta della circolare ARTA n. 2/2000 saranno sottoposti a pianificazione di secondo livello, nella quale è previsto il ricorso all'art. 24 e pertanto l'ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20%.

Aggiunge inoltre che si riterrebbe più opportuno che gli interventi nella sottozona A2 debbano essere autorizzati o concessionati previo parere obbligatorio della Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Trapani allo scopo di verificare l'effettiva valenza architettonica e paesaggistica dell'immobile oggetto di intervento edilizio.

Parere Ufficio:

Si condivide lo scorporo degli edifici di pregio storico inseriti nella sottozona A2 così come previsto dallo schema di massima approvato, e pertanto la stessa depurata da tali edifici potrebbe contenere anche la strutturazione edilizia di cui all'art. 24 delle N.T.A. con incremento di superficie utile esistente per la realizzazione di impianti tecnici (centrali termiche, di condizionamento, elettriche, ecc.) e, nel caso della residenza, per la realizzazione di un nuovo locale ad uso bagno per ogni alloggio.

Tuttavia si prescrive che tale norma entri a regime dopo che l'amministrazione comunale effettui l'individuazione

zione degli edifici storici da scorporare dalla sottozona A2 affinché vengano inseriti nella sottozona A3 e rediga il piano particolareggiato della stessa sottozona A2, da sottoporre all'approvazione di questo Assessorato.

Si condivide l'inserimento proposto relativo all'obbligatorietà del parere della Soprintendenza per i BB.CC.AA. nei casi di interventi edilizi in tale ambito.

3) Voto CRU:

non è stato condiviso parte del 4° comma dell'art. 38 delle N.T.A., nella parte in cui prevede "interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20%. Gli ampliamenti relativi a corpi funzionali alle attività e previsti dalla normativa vigente dovranno essere realizzati in modo tale da non alterare le peculiarità architettoniche del bene e il suo rapporto con il paesaggio."

Controdeduzione comunale:

Il comune accoglie parzialmente il voto CRU relativamente allo stralcio della possibilità di aumento della superficie utile del 20%, e pertanto propone che il sopradetto comma debba essere così riscritto:

Il P.R.G. (Z.F.U) sottopone gli edifici di pregio storico alla disciplina della conservazione ed ammette interventi di recupero così come definiti dall'art. 20 lettere a), b, c), della legge regionale n. 71/78 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché interventi di restauro scientifico di cui all'art. 21 delle presenti norme e di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di cui all'art. 22 delle presenti norme. Gli interventi interessanti gli edifici di pregio storico potranno essere autorizzati previo parere obbligatorio della Soprintendenza BB.CC.AA."

Parere Ufficio:

si condivide con quanto proposto dal comune;

4) Voto CRU:

relativamente alla sottozona A4 "Beni isolati" normata dall'art. 39 delle N.T.A. non è stata condivisa la parte in cui prevede: "interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20%, che tendano a salvaguardare i caratteri tipologici ed architettonici del bene, garantendo in ogni caso la conservazione dei corpi originari e utilizzando materiali compatibili con l'architettura storica e le stesse destinazioni d'uso delle precedenti architetture produttive qualificanti. Eventuali ampliamenti relativi a corpi funzionali alle attività e previsti dalla normativa vigente dovranno essere realizzati in modo tale da non alterare le peculiarità architettoniche del bene e il suo rapporto con il paesaggio.

Controdeduzione comunale:

Nel premettere che già lo schema di massima approvato ha dettato indicazioni per le modalità da seguire in caso di attribuzione del regime di tutela al bene isolato, qualità intrinseche desunte in base alla rilevanza che può essere eccezionale e alta, quindi qualificante, e media e bassa, quindi caratterizzante; ciò in quanto in base alla rilevanza del bene è previsto di attribuire allo stesso le norme di riferimento, nonché le destinazioni d'uso ammissibili in collegamento con le N.T.A. del P.R.G.

Su questa base nella variante in esame, l'unico bene isolato di architettura produttiva è stato sottoposto alla disciplina della manutenzione.

Per quanto sopra il comune non accoglie il su indicato stralcio (parte in corsivo) all'art. 39;

infatti, l'art. 46 delle N.T.A. del P.T.P. Ambito 1 per i beni isolati, prevede nel caso in cui il bene isolato non sia di rilevanza alta o eccezionale quanto segue:

"Sono consentiti:

- Interventi di recupero così come definiti dall'art. 20 lettere a), b) e c), legge regionale n. 71/78 che tendano a salvaguardare i caratteri tipologici ed architettonici del bene, con particolare riferimento agli aspetti dominanti che connotano il rapporto con l'ambiente, garantendo in ogni caso la conservazione dei corpi originari e utilizzando materiali compatibili con l'architettura storica;

- Interventi di manutenzione straordinaria;

- Attività residenziali, residenziali-turistiche, turismo rurale, agrituristiche, didattico-ricreative, attività culturali scientifiche, museali o altre, comunque compatibili con la struttura architettonica e tipologico-funzionale dell'edificio.

Eventuali ampliamenti relativi a corpi funzionali alle attività e previsti dalla normativa vigente dovranno essere realizzati in modo da non alterare le peculiarità architettoniche del bene ed il suo rapporto con il paesaggio."

Per quanto sopra il comune ritiene che l'art. 39 delle N.T.A. della variante di che trattasi risulta in perfetta coerenza con il su esposto art. 46 del P.T.P. Ambito 1; ritiene altresì di aggiungere all'art. 39 che gli interventi nella sottozona A4 debbano essere autorizzati o concessionati previo parere obbligatorio della soprintendenza per i BB.CC.AA. di Trapani ed elencare le destinazioni compatibili con la natura del bene isolato uniformandole a quelle dichiarate compatibili dal P.T.P. Ambito 1. Alla luce di quanto sopra propone l'art. 39 del N.T.A. della variante come appresso formulato:

"3 - All'interno dell'area delimitata dalla Z.F.U. risulta individuata nelle schede allegate al P.T.P. Ambito 1 un "Bene isolato" di architettura produttiva in località San Cusumano che la presente variante al P.R.G. (Z.F.U.) sottopone alla disciplina della manutenzione.

Sono consentiti interventi di recupero così come definiti dall'art. 20 e lettere a), b) e c) della legge regionale n. 71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo), nonché interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento con incremento di superficie utile (Su) compreso entro il 20%, che tendano a salvaguardare i caratteri tipologici ed architettonici del bene, garantendo in ogni caso la conservazione dei corpi originari e utilizzando materiali compatibili con l'architettura storica e con destinazioni d'uso compatibili con le architetture produttive qualificanti: attività residenziali, residenziali-turistiche, turismo rurale, agrituristiche, didattico ricreative, attività culturali scientifiche, museali o altre, comunque compatibili con la struttura architettonica e tipologico - funzionale dell'edificio.

Eventuali ampliamenti relativi a corpi funzionali alle attività e previsti dalla normativa vigente dovranno essere realizzati in modo tale da non alterare le peculiarità architettoniche del bene e il suo rapporto con il paesaggio. Gli interventi edilizi interessanti i beni isolati potranno essere autorizzati previo parere obbligatorio della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani."

Parere Ufficio:

Preliminarmente si evidenzia che la norma proposta nella variante indica specificatamente che sia l'ampliamento con incremento della superficie utile, che gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, devono comunque garantire la conservazione dei corpi originali, l'uso di materiali compatibili con l'ar-

chitettura storica e le stesse destinazioni d'uso delle precedenti architetture produttive qualificanti; la suddetta rilevanza se da un lato non è stata cassata e quindi intesa come condivisa nelle presenti controdeduzioni, dall'altro invece, nel corpo delle controdeduzioni riscrive il medesimo art. 39, che ricalca l'art. 46 del P.T.P. Ambito 1 che come sopra detto si riferisce ai beni isolati non qualificanti.

Per quanto sopra, si ritiene che l'art. 39 debba contenere gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, oltre agli interventi di cui all'art. 20, lettere a), b) e c) della legge regionale n. 71/78, ad esclusione della ristrutturazione con incremento della superficie utile del 20% ecc., in quanto il bene isolato identificato dalla variante presenta rilevanza eccezionale ed alta, quindi "qualificante", ed il ricorso all'art. 46 del P.T.P. Ambito 1 si riferisce a beni isolati che non posseggono tale rilevanza.

Anche se lo stesso art. 46 prevede la disciplina della manutenzione, appare, ad avviso dello scrivente servizio per le motivazioni sopra riportate, che il su citato articolo non sia coerente con la natura del bene e pertanto non applicabile nel caso in specie.

Si concorda con la necessità di acquisizione del parere obbligatorio della Soprintendenza nel caso di interventi edilizi sul bene isolato in questione.

5) Voto CRU:

relativamente alla sottozona B1 di cui all'art. 40 delle N.T.A., non sono state condivise le destinazioni d'uso di:

il punto 5 della classe 2 - "autotrasportatori" - ;

i punti: 1 - "attività artigiana di assemblaggio" - e 2 - "attività artigiana di produzione" - , della classe 3;

per la categoria "c" i punti: 5 - "commercio all'ingrosso e magazzini coperti"; il punto 6 - "depositi all'aperto" - della classe 5 attività commerciali.

Inoltre non è stato condiviso il 6° comma, ovvero la possibilità di edificazione con intervento diretto, così come previsto per i lotti fino a 1.000 mq., per quei lotti interclusi la cui superficie fondiaria è compresa tra i 1.000 e 2.000 mq., che non hanno possibilità di accorpamento con altri lotti per la formazione di un piano di lottizzazione, ed il comma 10 che offre la possibilità agli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o servizi complementari al turismo, per lotti superiori a 200 mq. , di aumentare la densità fondiaria fino a 4 mc./mq. , di giungere ad un'altezza di 19,50 ml. e fino a sei piani fuori terra, fermo restando tutti gli altri parametri edilizi.

Controdeduzione comunale:

il comune condivide il punto 5 della classe 2 - "autotrasportatori" - ;

i punti: 1 - "attività artigiana di assemblaggio" - e 2 - "attività artigiana di produzione" - , della classe 3;

non condivide il 6° comma in quanto il piano urbanistico commerciale, approvato con D.D.G. n. 114 del 9 maggio 2012 prevede per le sottozone B1, B2 e B3:

- esercizi di vicinato
- mercati coperti
- medie strutture di vendita;

in tal caso propone di riscrivere il punto 2 come appresso indicato:

Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B1 sono:

.....

Categoria c) commerciale - direzionale - turistica

Classe 5: attività commerciali

1 - commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150 (esercizi di vicinato)

2 - commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq (medie strutture di vendita)

4 - esercizi pubblici

5 - mercati coperti

6 - magazzini coperti e depositi all'aperto annessi alle attività di vendita al dettaglio.

Per quanto riguarda il 6° comma del medesimo art. 40, il comune accoglie il parere emesso dal CRU.

Relativamente al 10° comma, la controdeduzione comunale verte a sostenere che la concessione del bonus di cubatura, e di altezza oltre il limite fissato dallo strumento urbanistico generale, nelle zone B1, B2 e B3, è giustificato dal fatto che la Z.F.U. è fortemente vocata al turismo, e pertanto non accoglie il parere emesso dal CRU.

Parere:

Si condivide quanto proposto dal comune.

6) Voto CRU:

Ci si riferisce all'art. 41 delle norme di attuazione che regolamentano la sottozona "B2". Così come per l'art. precedente il voto CRU non ha condiviso la possibilità di edificazione con intervento diretto, così come previsto per i lotti fino a 1.000 mq., per quei lotti interclusi la cui superficie fondiaria è compresa tra i 1.000 e 2.000 mq., che non hanno possibilità di accorpamento con altri lotti per la formazione di un piano di lottizzazione, di cui al 6° comma ed il bonus di cubatura che offre la possibilità agli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o servizi complementari al turismo, per lotti superiori a 200 mq. , di aumentare la densità fondiaria fino a 3,50 mc./mq. , di giungere ad un'altezza di 13,50 ml. e fino a quattro piani fuori terra, fermo restando tutti gli altri parametri edilizi.

Controdeduzione comunale:

Il comune controdeduce come per il precedente articolo, relativamente ai commi 6 e 10.

Parere Ufficio:

Si condivide quanto proposto dal comune.

7) Voto CRU:

Si ci riferisce all'art. 42 delle norme di attuazione che regolamentano la sottozona "B3". Così come per l'art. precedente il voto CRU non ha condiviso la possibilità di edificazione con intervento diretto, così come previsto per i lotti fino a 1.000 mq., per quei lotti interclusi la cui superficie fondiaria è compresa tra i 1.000 e 2.000 mq., che non hanno possibilità di accorpamento con altri lotti per la formazione di un piano di lottizzazione, di cui al 6° comma, ed il bonus di cubatura che offre la possibilità agli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o servizi complementari al turismo, per lotti superiori a 200 mq. , di aumentare la densità fondiaria fino a 2,00 mc./mq. , di giungere ad un'altezza di 10,50 ml. e fino a tre piani fuori terra, fermo restando tutti gli altri parametri edilizi.

Controdeduzione comunale:

Il comune controdeduce come per il precedente articolo, relativamente ai commi 6 e 10.

Parere ufficio:

Si condivide quanto proposto dal comune.

8) Voto CRU:

La zona "B4", di cui all'art. 43 delle N.T.A., viene stralciata in quanto non prevista nello strumento urbanistico vigente.

Controdeduzione comunale:

Lo stralcio della zona "B4" non viene condiviso dal

comune, e propone per la stessa che debba essere confermata, asserendo che tale determinazione appare estremamente riduttiva atteso che per comprendere la scelta progettuale odierna necessita ripercorrere la storia degli ultimi due strumenti urbanistici generali; infatti in tale ambito "B2", secondo il P. di F. adottato, sono state rilasciate concessioni edilizie sulla base del dettato normativo di cui all'art. 39 della legge regionale n. 19/72, che per l'appunto consente l'edificazione in conformità al piano adottato.

Il decreto di approvazione del P. di F., n. 812/86 ha però stralciato parte della zona B2 prevedendo per la suddetta parte un ristudio in sede di stesura del P.R.G.; anche il P.R.G. ha lasciato irrisolta tale problematica non registrando detta circostanza.

Inoltre, il comune propone, nella presente fase di controdeduzione, di apportare una modifica alla zonizzazione effettuata in seno alla variante alla Z.F.U., ovvero di variare la zona "B2" situata all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia, ad est della via Dante Alighieri e a sud della via Lido di Venere, in zona "B4", in quanto le costruzioni presenti sono state edificate, parte precedentemente al 1976 e parte sono state realizzate in zona "B1" del P. di F. adottato, le cui concessioni sono state rilasciate in virtù di quanto previsto dall'art. 39, comma 3, della legge regionale n. 19/72 e ss.mm.ii.

Parere Ufficio:

Non si condivide quanto controdedotto dal comune a proposito della zona "B4", in quanto la norma citata, ovvero il 3° comma dell'art. 39 della legge regionale n. 19/72, modificato dall'art. 28 della legge n. 21/73 e con le modifiche apportate con l'art. 21 della legge regionale n. 71/78, consente sì l'edificazione a mezzo di singola concessione nei casi di strumento urbanistico generale adottato, ma con una serie di limitazioni che nella variante alla Z.F.U. non sono state verificate, né, d'altro canto, lo sono state in sede di stesura di P.R.G.; il decreto di approvazione del P. di F. ha riconosciuto la zona "B2" "limitatamente alle aree comprese entro il perimetro di colore verde segnato nella Tav. 4b (case S. Cusumano), le aree "B2" esterne a tale linea sono stralciate e la loro pianificazione rinviata allo studio del P.R.G.".

Per le motivazioni su esposte non si accoglie la controdeduzione comunale e si propone che l'annosa problematica in questione possa essere risolta, previa verifica della legittimità amministrativa delle costruzioni assentite e della verifica della sussistenza delle caratteristiche di cui all'art. 2 del D.I. n. 1444/68, all'interno di una pianificazione più generale.

Per quanto riguarda la zona "B2" situata all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia, se ne propone lo stralcio, atteso che la stessa: I) non può essere oggetto di variante in fase di controdeduzione ad una variante adottata e trasmessa, II) sulla scorta della nota decisione n. 695/2006 emessa dalla Sez. giurisprudenziale del C.G.A., il dettato normativo di cui all'art. 15 della legge regionale n. 78/76 trova piena applicazione anche con riguardo ai comuni i quali, alla data del 16 giugno 1976, non erano provvisti di strumento urbanistico generale, deducendo perciò che per le costruzioni realizzate precedentemente alla suddetta data è consentita esclusivamente la ristrutturazione senza alterazione dei volumi già realizzati, per le altre le cui concessioni sono state rilasciate in forza di un piano adottato, di cui all'art. 39 della legge regionale n. 19/72, pertanto in data postuma alla legge regionale n. 78/76, nonché alla legge regionale n. 71/78, le stesse sono da ritenersi abusive in quanto non comprese all'interno di

centri edificati legittimamente perimetrali, aventi cioè sostanzialmente ad oggetto aree edificate con continuità.

9) Voto CRU:

relativamente alla sottozona C1 di cui all'art. 44 delle N.T.A., non sono state condivise le destinazioni d'uso di:

il punto 5 della classe 2 - "autotrasportatori" - ;

i punti: 5 - "commercio all'ingrosso e magazzini coperti"; il punto 6 - "depositi all'aperto" - della classe 5 attività commerciali.

Inoltre non è stato condiviso l'8° comma, ovvero la possibilità di edificazione con intervento diretto, così come previsto per i lotti fino a 1.000 mq., per quei lotti interclusi la cui superficie fondiaria è compresa tra i 1.000 e 2.000 mq., che non hanno possibilità di accorpamento con altri lotti per la formazione di un piano di lottizzazione, ed il comma 9 che offre la possibilità agli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o servizi complementari al turismo, di aumentare la densità fondiaria fino a 1,00 mc./mq., di giungere ad un'altezza di 10,50 ml. e fino a tre piani fuori terra, fermo restando tutti gli altri parametri edilizi.

Controdeduzione comunale:

il comune condivide il punto 5 della classe 2 - "autotrasportatori" - ;

infatti il piano urbanistico commerciale, approvato con D.D.G. n. 114 del 9 maggio 2012 prevede per le sottozone C1, C1bis, e C2 e C3:

- esercizi di vicinato
- mercati coperti
- medie strutture di vendita;

in tal caso propone di riscrivere il punto 4 come appresso indicato:

Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B1 sono:

.....

Categoria c) commerciale - direzionale - turistica

Classe 5: attività commerciali

1 - commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150 (esercizi di vicinato)

2 - commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq (medie strutture di vendita)

4 - esercizi pubblici

5 - mercati coperti

6 - magazzini coperti e depositi all'aperto annessi alle attività di vendita al dettaglio.

Per quanto riguarda l'8° comma, la controdeduzione comunale nel non accogliere il parere del CRU specifica la ragion d'essere della predetta norma, allo scopo di fare luce e di evitare possibili fraintendimenti tra la superficie minima necessaria per attuare la lottizzazione e la possibilità offerta dalla norma (art. 39 legge regionale n. 19/72) di edificare in lotti interclusi con intervento edilizio diretto in lotti aventi superficie fino a 1.000 mq.

La motivazione, afferma il comune, viene fornita dall'indirizzo giurisprudenziale consolidato (Parere DRU n. 74173/2010 rilasciato al comune di Paceco) il quale fornisce la possibilità di intervenire con intervento edilizio diretto nei casi in cui il lotto sia intercluso, sia di limitata estensione e siano presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria; inoltre la concessione è subordinata alla realizzazione (ed alla cessione al comune) della quantità di aree pubbliche nella misura prevista dall'art. 3 del D.I. n. 1444/68, ovvero la loro integrale monetizzazione.

Ebbene la presente norma tende a quantificare la "limitata estensione", in zona C già edificata, che nella fattispecie è ricondotta a lotti fino a mq 2.000, interclusi, che

non hanno possibilità di accorpamento con lotti confinanti nel quale siano presenti di tutte le opere di urbanizzazione e con l'obbligo di reperire, realizzare e cedere al comune le aree pubbliche. Inoltre aggiunge che secondo l'indirizzo consolidato del C.C. le aree per attrezzature vengono realizzate dai lottizzanti e affidate agli stessi titolari delle lottizzazioni che hanno l'onere della manutenzione.

Si tratterebbe in sostanza di una deroga che consente la realizzazione con intervento diretto ma comunque salvaguarderebbe il reperimento degli standards urbanistici, allo scopo di snellire le procedure burocratiche di approvazione dei P.d.L.

Pertanto propone che la seguente modifica:

"8 - Nella sotto zona C1 devono essere rispettate le seguenti norme:

.....

- Il lotto minimo oggetto di lottizzazione convenzionata non potrà avere superficie inferiore a mq. 2000. Sono esonerati da tale obbligo i lotti di superficie non superiore a mq. 1.000 che risultassero interclusi, secondo la definizione di legge e delle presenti norme.

- Nel lotto intercluso la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, dove siano già presenti le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dal P.R.G. quelle di urbanizzazione secondaria, è consentito edificare con intervento edilizio diretto, con l'obbligo di reperire, realizzare e cedere al comune la quantità di aree pubbliche ex art. 3 del D.I. n. 1444/68 - di norma aree a parcheggio e/o a verde pubblico - nella quantità fissata al comma 2 del presente articolo, in ragione degli abitanti da insediare;

Relativamente poi alla previsione di cui al 9° comma dello stesso articolo 44 delle N.T.A. viene sostenuto che la concessione del bonus di cubatura, e di altezza oltre il limite fissato dallo strumento urbanistico generale, nelle zone C1, è giustificato dal fatto che la Z.F.U. è fortemente vocata al turismo; e alla luce di ciò non accoglie il parere emesso dal CRU.

Parere Ufficio:

Si condivide quanto proposto dal comune relativamente al comma 4 reiscritto.

Per quanto riguarda l'8° comma non si condividono le motivazioni che sono state addotte dal comune circa la necessità di derogare la dimensione del lotto per l'attuazione dello stesso con intervento edilizio diretto. Le zone C si attuano per piani di lottizzazione e la quantità minima, anche per i lotti interclusi che non hanno possibilità di accorpamento con i lotti confinanti è di 1.000 mq. Non è concessa pertanto la possibilità di definire la misura dell'area limitata estensione. La controdeduzione non viene accolta.

Viene accolta la controdeduzione relativa al 9° comma.

10) Voto CRU:

Ci si riferisce all'art. 45 delle N.T.A. che disciplina le sottozone "C1bis".

Il CRU ha accolto la normativa proposta dal comune ad eccezione del comma 8, che come per il precedente art. 44, consente la possibilità di edificazione con intervento diretto, così come previsto per i lotti fino a 1.000 mq., per quei lotti interclusi la cui superficie fondiaria è compresa tra i 1.000 e 2.000 mq., che non hanno possibilità di accor-

pamento con altri lotti per la formazione di un piano di lottizzazione, ed il comma 9 che offre la possibilità agli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o servizi complementari al turismo, di aumentare la densità fondiaria fino a 1,00 mc./mq., di giungere ad un'altezza di 10,50 ml. e fino a tre piani fuori terra, fermo restando tutti gli altri parametri edilizi.

Controdeduzione comunale:

Relativamente all'8° comma dell'art. 45, il comune controdeduce come per l'art. precedente (comma 8 art. 44 N.T.A.); mentre accoglie il parere CRU relativamente al comma.

Parere Ufficio:

Per quanto riguarda l'8° comma non si condividono le motivazioni che sono state addotte dal comune circa la necessità di derogare la dimensione del lotto per l'attuazione dello stesso con intervento edilizio diretto. Le zone C si attuano per piani di lottizzazione e la quantità minima, anche per i lotti interclusi che non hanno possibilità di accorpamento con i lotti confinanti è di 1.000 mq. Non è concessa pertanto la possibilità di definire la misura dell'area limitata estensione alle condizioni poste nella variante in oggetto. La controdeduzione non viene accolta.

11) Voto CRU:

Non è stata accolta la possibilità di utilizzare i piani terra ed i piani porticati per la realizzazione di servizi di interesse comune, commerciale ed artigianato di servizio, disciplinato dall'art. 46 delle N.T.A. della variante di che trattasi; inoltre è stato aggiunto al 5° comma dello stesso articolo, dal CRU, la specifica "e secondo quanto stabilito dalla legge regionale n. 78/76" per i casi in cui è ammessa la possibilità, per i proprietari di edifici già riscattati, di ricostruire l'immobile stesso con la stessa volumetria e sagoma, nel rispetto del regolamento edilizio e secondo i parametri della legge n. 457/78, nonché alle norme dettate dalla variante in trattazione.

Controdeduzione comunale:

Il comune controdeduce, relativamente al 1°) punto, asserendo che la logica dell'utilizzazione dei piani terra e dei piani porticati sta nella necessità di sanare un ambito urbano altamente degradato, proprio del quartiere popolare San Giuliano, dove, benché esistano già servizi di quartiere quali impianti sportivi, parcheggi e verde ecc., risulta invece sprovvisto di attrezzature per il commercio al dettaglio o servizi di prima necessità e di interesse comune ed artigianato di servizio che non sono presenti nelle immediate vicinanze.

Relativamente al 2° punto della controdeduzione, ovvero l'aggiunta da parte del CRU della specifica "e secondo quanto stabilito dalla legge regionale n. 78/76" il comune rappresenta le case popolari del quartiere San Giuliano sono state realizzate antecedente al '76, come risulta dall'aerofotogrammetria datata dicembre 1976, e pertanto ritiene che tale aggiunta non risulta pertinente.

Parere Ufficio:

Per quanto riguarda il primo punto, si esclude la possibilità di utilizzazione dei piani porticati in quanto lo stesso costituirebbe aumento di volumetria.

Per quanto riguarda il 2° punto, la logica del dettato normativo in aggiunta al 5° comma nasce dalla considerazione che gli interventi ammissibili devono tenere conto della legge regionale n. 78/76.

Non si accolgono le controdeduzioni comunali.

12) Voto CRU:

A pag. 38 delle N.T.A., art. 48 zona D4 è stato proposto

nel parere n. 3 del 10 aprile 2014 dell'U.O. 2.4, per refuso di stampa, inserito che "tale zona non si condivide". In sede di voto CRU è stato corretto tale refuso e pertanto l'art. 48 delle N.T.A. viene condiviso.

Controdeduzione comunale:

È stata condivisa la correzione apportata dal CRU per quanto riguarda il refuso.

Parere Ufficio:

La controdeduzione comunale non ha motivo di esistere in quanto il refuso è stato corretto in sede di voto CRU.

13) Voto CRU:

Per quanto riguarda l'art. 49 delle N.T.A. inerenti le attività turistico ricettive è stato prescritto che le stesse non possono essere insediate all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia e che per quelli già presenti alla data del '76 è consentita esclusivamente la ristrutturazione di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78.

Controdeduzione comunale:

Il comune afferma che le considerazioni riportate per l'art. 49 non appaiono pertinenti e non hanno motivo di esistere in quanto già la norma stessa ha specificato che le su indicate attività possono insediarsi nelle zone residenziali A, B e C e che gli interventi consentiti sono quelle di cui all'art. a), b) c) e d), sempre nei limiti delle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono.

Parere Ufficio:

Si condivide la controdeduzione.

14) Voto CRU:

Per l'art. 50 delle N.T.A. che si riferisce alla sottozona T1 - Aree per attività produttive turistico-alberghiere le stesse sono state condivise in ambito urbano, mentre vengono escluse quelle di nuova previsione ricadenti all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia; inoltre per le suddette attrezzature rientranti all'interno della fascia dei 500 mt. dalla battigia, è stato prescritto che l'indice di fabbricabilità deve essere di 0,75 mc/mq.

Controdeduzione comunale:

Il comune ritiene che quanto prescritto dal CRU, come sopra riportato, ammetta la possibilità, all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia, di riconversione di attrezzature produttive dismesse e/o obsolete in attrezzature turistico ricettive attraverso interventi di ristrutturazione con la stessa sagoma e volumetria.

Non condivide l'indice di fabbricabilità di 0,75 mc/mq. per le attrezzature turistico ricettive (alberghi e/o di servizi complementari al turismo) in ambito urbano (T1a), all'interno dei 500 mt. dalla battigia, affidando alle stesse un bonus di cubatura, (2,5 mc/mq.) come in altri casi, in quanto la zona risulta fortemente vocata al turismo ed ospitalità, adducendo inoltre che in sintesi tali strutture in tutta la zona franco urbana si riducono a tre, ed esattamente:

la prima inclusa nell'intervento 5.1.1 – piazza del mare e asse attrezzato di via Teocrito, già edificata in data antecedente al 1976, ricade in zona B2 del P.R.G. vigente con indice di fabbricabilità 3,00 mc/mq.;

la seconda inclusa nell'intervento 5.1.1, comparto 3 – attrezzature alberghiere, depurata della parte ricadente in fascia costiera, già edificata in data antecedente al 1976, ricade in zona B2 del P.R.G. vigente con indice di fabbricabilità 3,00 mc/mq.;

la terza inclusa nell'intervento 3.1.6 – attrezzature alberghiere e parcheggio via Madonna di Fatima è stata ritenuta condivisibile nel voto CRU; l'area oggetto dell'in-

tervento di cui al terzo punto è classificata dal P.R.G., parte ad attrezzature sportive, scolastiche, ecc., in parte a verde pubblico attrezzato ed in minima parte a parcheggio.

Pertanto alla luce di quanto sopra controdedotto il comune, in ultima analisi sostiene che per quanto riguarda le prime due aree sia il P.R.G. che il P. di F. abbiano già concesso la deroga di cui all'art. 16 della legge regionale n. 78/76, mentre la terza area è stata assolutamente condivisa sia dal P.R.G. approvato, sia dal parere del CRU sulla variante alla zona franco urbana.

Parere Ufficio:

Si riconferma quanto espresso con il voto CRU.

Le motivazioni riguardano il completo rispetto della normativa, nella fattispecie l'art. 15 della legge regionale n. 78/76. Infatti non è corretta l'interpretazione comunale secondo la quale è ammessa la possibilità, all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia, di riconversione di attrezzature produttive dismesse e/o obsolete in attrezzature turistico ricettive attraverso interventi di ristrutturazione con la stessa sagoma e volumetria.

Non è ammessa la possibilità di deroga all'indice di fabbricabilità di 0,75 mc/mq. per l'edificazione di qualunque tipologia di edificio, nelle aree comprese tra 500 e 1000 mt. dalla battigia del mare; infine relativamente alla terza area da destinare ad attrezzature alberghiere e parcheggio in via Madonna di Fatima, inserito nel comparto 1 dell'intervento 3.1.6, il CRU ha inteso approvare la destinazione di zona, specificando comunque a priori il rispetto della normativa di cui all'art. 15 della già citata L.R. n. 78/76.

15) Voto CRU:

L'art. 51 delle N.T.A. si riferisce alla sottozona T3 – zone per attività e servizi complementari al turismo: ristoranti, bar, pubblici servizi, sale trattenimento, sale per congressi, mostre, fiere, attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto, chioschi, aree attrezzate per il ristoro, lo svago ed il tempo libero, servizi igienici e di pronto soccorso, sportelli di informazione turistica, nonché aree attrezzate per stazioni di sosta (ricovero cavalli, biciclette e di attrezzature per il trekking, ecc.); le stesse sono state condivise in ambito urbano, mentre vengono escluse quelle di nuova previsione ricadenti all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia; inoltre per le suddette attrezzature rientranti all'interno della fascia dei 500 mt. dalla battigia, è stato prescritto che l'indice di fabbricabilità deve essere di 0,75 mc/mq..

Controdeduzione comunale:

Il comune accoglie il parere del CRU relativamente agli impianti turistici all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia.

Per quanto riguarda invece quelli localizzati in ambito urbano, entro la fascia dei 500 mt. dalla battigia, è stato previsto, nella variante in questione, una sola area localizzata sulla via dei Pescatori, in prossimità del cimitero di Trapani, che nel P.R.G. vigente è stata destinata a zona B2, con indice fondiario 3,00 mc/mq., e per la quale si presume che sia stata già derogata in sede di P.R.G. Alla luce di quanto espresso la suddetta controdeduzione non trova accoglimento da parte comunale.

In alternativa, qualora tale controdeduzione non venga accolta, propone di assegnare a tale area la vicina destinazione D3 (attività commerciali di vendita al dettaglio).

Viene altresì richiesto di inserire nel 4° comma del medesimo articolo 51 la possibilità di edificare anche in

aderenza, considerato che per mero errore è stato dettato una distanza minima dal confine di 5,00 mt. dal confine.

Parere Ufficio:

Si riconferma quanto espresso con il voto CRU.

Le motivazioni riguardano il completo rispetto della normativa, nella fattispecie l'art. 15 della legge regionale n. 78/76.

Non è ammessa la possibilità di deroga all'indice di fabbricabilità di 0,75 mc/mq. per l'edificazione di qualunque tipologia di edificio, nelle aree comprese tra 500 e 1000 mt. dalla battigia del mare.

Non è ammessa la possibilità di apportare variazioni rispetto alle previsioni della variante in oggetto, in quanto ciò costituirebbe un errato iter procedurale della variante medesima.

Per quanto sopra le controdeduzioni relative alla possibilità di variazione della zona T3 in zona D3 e di aggiungere "in aderenza" al 4° comma dell'art. 51, non si accolgono.

16) Voto CRU:

La sottozona T4 - attrezzature per la diretta fruizione del mare - disciplinato dall'art. 52 delle N.T.A. si condivide nei limiti previsti dalla legge regionale n. 78/76, ovvero sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati.

Controdeduzione comunale:

Il comune propone di aggiungere alla normativa un sesto comma come di seguito allo scopo di meglio specificare le attività consentite nella sottozona T4:

6 "Gli interventi edilizi consentiti nella sottozona T4 sono quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati."

Parere Ufficio:

Si condivide.

17) Voto CRU:

Per la sottozona FC-1 se ne propone lo stralcio e resta consentito il mantenimento dell'esistente sempreché regolarmente assentito. Si condivide come destinazione di zona.

In tale zona è consentito esclusivamente il mantenimento dell'esistente.

Controdeduzione comunale:

Il comune ritiene incomprensibile lo stralcio delle destinazioni d'uso previste dall'art. 53 delle N.T.A. relative alla suddetta sottozona FC-1 fascia costiera per svariati motivi. In sintesi:

1) tale destinazione proviene dall'adeguamento alle prescrizioni del decreto approvativo del P.R.G. di cui a alla delibera di C.C. n. 12/2003, che lamentava "la fascia territoriale ricadente nei 150 metri dalla battigia risulta per lo più urbanisticamente indeterminata".

2) tale impianto normativo risulta coerente con le previsioni del P.T.P. Ambito 1 e precisamente:

Paesaggio della pianura costiera prevede:

"..... - il miglioramento della fruibilità del mare attraverso la realizzazione di accessi pubblici, di aree verdi (impianti sportivi all'aria aperta realizzati con materiali naturali, parcheggi a raso alberati e senza impermeabilizzazione del suolo) e di attrezzature realizzate con opere temporanee rimovibili (passerelle, scalette, piattaforme in legno, chioschi, stabilimenti balneari stagionali con annessi servizi di ristoro non stabili e temporanei, piccoli

approdi galleggianti rimovibili);

..... - il recupero e riutilizzo dei manufatti costieri (ex segherie) in disuso, in funzione della creazione di strutture turistiche e/o a servizio della fruizione del mare" e tra le attività compatibili annovera:

"attività residenziale e residenziale-turistica, turistico-alberghiera, attrezzature, infrastrutture ed impianti, agropastorali e artigianali, culturale-scientifica e didattico-ricreativa legata alla fruizione del mare".

3) dalla lettura coordinata delle norme si desume che per le costruzioni esistenti all'interno della fascia dei 150 mt della battigia sono previsti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) e che ad esclusione della manutenzione straordinaria che non prevede il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti la lettera c) invece ammette tale possibilità, purché compatibili ed a maggior ragione tale limitazione non può essere invocata per la ristrutturazione edilizia.

Inoltre, evidenzia che già è stato effettuato il recupero e riconversione di una ex segheria in località Cosma e Damiano in attività turistico ricettiva per la diretta fruizione del mare, quale club nautico, campus e alloggio custode, con il Patto territoriale Trapani sviluppo Nord, di cui alla legge regionale n. 10/2000, attraverso la Conferenza dei servizi dell'8 ottobre 2001.

Parere Ufficio:

L'articolato delle N.T.A. previsto per la FC-1, nella fattispecie l'art. 52 ha previsto una serie di destinazioni d'uso non esattamente compatibili con la destinazione di zona. Da ciò la limitazione imposta dal CRU relativamente al medesimo articolo, facendo comunque salva destinazione di zona. Pertanto sono accolte tutte le attività legate esclusivamente alla diretta fruizione del mare.

18) Voto CRU:

L'art. 54 si condivide con la prescrizione che i parcheggi alberati previsti entro la fascia dei 500 mt dalla battigia devono essere realizzati solo a raso entro i limiti di cubatura di cui alla legge regionale n. 71/78.

Controdeduzione comunale:

La considerazione si ritiene condivisibile in parte, in quanto sembra che sia stata commessa una svista relativamente al riferimento alla "legge regionale n. 71/78", che sarebbe dovuta essere invece "art. 15 della legge regionale n. 78/76" e quindi essere riscritta nel seguente modo:

"I parcheggi previsti entro la fascia dei 500 mt dalla battigia devono essere realizzati solo a raso e alberati; eventuali attrezzature per il migliore godimento del servizio di parcheggio (guardiole per custodi, chioschi) potranno essere realizzati entro i limiti di cubatura di cui all'art. 15, comma 1, lett. b) della legge regionale n. 78/76. (max 0,75 mc/mq.).

È stato rilevato un errore all'art. 54 delle N.T.A. - zone "F" - attrezzature ed impianti di interesse generale relativamente alla distanza dal confine di 10,00 mt., che renderebbe difficoltoso l'inserimento degli edifici in lotti previsti in ambito urbano. Il comune chiede pertanto di accogliere la modifica dell'art. 54 delle N.T.A. relativamente al parametro "Distanze: minima dal confine m. 10,00" riportato nel testo dell'art. 54 NTA adottato, con la correzione in "distanze: minima dal confine m. 5,00" relativamente alle attrezzature indicate ai punti:

- F2 - ("Ch") aree per attrezzature religiose
- F2 - ("Cc") aree per attrezzature culturali
- F2 - ("Ca") attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie
- F2 - ("Cu") attrezzature amministrative di servizio
- F2 - ("As") attrezzature sportive

- F2 - ("Fv") aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Parere Ufficio:

Accertata la svista si accoglie la modifica proposta dal comune relativamente all'art. 52 delle N.T.A.

In relazione a quanto proposto per l'art. 54 lo stesso, pur concordando con l'errore riconosciuto dal comune, non si può accogliere tale modifica in questa sede in quanto si procederebbe con una scorretta applicazione di procedure di approvazione della variante in oggetto.

19) Voto CRU:

La presente controdeduzione interessa l'intervento 3.1.5 "Testata universitaria" nel quale fra l'altro è stato previsto di pianificare la fascia di rispetto cimiteriale liberata dal vincolo a seguito di delibera di C.C. n. 166 del 30 dicembre 2006, previa acquisizione del parere della Conferenza permanente per i cimiteri; per le previsioni proposte nella presente variante il voto CRU si è così espresso:

"Relativamente al suddetto intervento non si condivide l'accorpamento delle aree marginali edificate esistenti alle limitrofe zone B2 e per le stesse se ne propone lo stralcio, nelle more di una verifica sulla situazione amministrativa degli edifici in essa ricadenti, gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78".

Controdeduzione comunale:

Il comune di Erice non ha condiviso il voto CRU per le seguenti motivazioni:

1) l'area nel complesso rientra nella classificazione di zona "B";

2) le aree adiacenti a nord ed est della suddetta fascia sono classificate interamente zona "B2" e tale destinazione sarebbe stata attribuita a tale area se non fosse rientrata all'interno della fascia in oggetto;

3) se l'area venisse stralciata verrebbe a determinarsi una situazione paradossale in cui le aree poste all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, ovvero all'interno dei 50 mt. dal cimitero, si troverebbero in una condizione più favorevole rispetto a quelle liberate dal vincolo cimiteriale. Infatti, mentre nelle prime, ai sensi del settimo comma dell'art. 338 del T.U.L.L.S.S., come modificato dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed il cambio di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/1978 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), nelle seconde sarebbero ammessi soltanto interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78.

Il comune pertanto propone che la previsione di sottozona "B2" prevista nella variante per la Z.F.U. debba essere confermata, fermo restando la necessità di una verifica sulla situazione amministrativa degli edifici in essa ricadenti prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Parere Ufficio:

La logica di tale parere sta nella necessità di conoscere la legittimità della sua attuazione, a seguito della quale assegnare, se ne possiede le caratteristiche, la destinazione proposta con la normativa che ne consegue.

20) Voto CRU:

Le considerazioni di seguito riportate si riferiscono

all'intervento 5.1.1 denominato Porta San Giuliano, il quale prevede al suo interno la realizzazione di 3 comparti:

1) comparto: piazza del Mare asse via Teocrito.

Il suddetto intervento si condivide nei limiti della legislazione vigente;

2) comparto: servizi all'università.

Il comparto servizi all'università è ammesso nei limiti della densità di 0,75 mc/mq.;

3) comparto attrezzature alberghiere

Relativamente all'intervento A2 che rappresenta un'area destinata a strutture alberghiere la stessa si condivide in quanto rientrante all'interno della fascia dei 300 mt. dalla battigia; per quanto riguarda l'area A1, anch'essa destinata a zona omogenea T1a se ne prevede lo stralcio congiuntamente ai parcheggi P1 in quanto la stessa rientra all'interno della fascia dei 150 mt dalla battigia. I parcheggi pubblici P2 si condividono.

Controdeduzione comunale:

per quanto riguarda il comparto 1 il comune rappresenta che la considerazione del CRU mortificherebbe l'iniziativa comunale che ha previsto con tale intervento la riqualificazione di un ambito urbano "fortemente degradato" volta a integrare il quartiere popolare di San Giuliano legandolo con un percorso ideale e materiale che collega la spiaggia con il centro del quartiere "ghetto" di San Giuliano, con lo scopo di dotare quella parte di città di adeguati servizi, attrezzature ricettive e di spazi di relazione (piazze)."

Pertanto le presenti considerazioni si ricollegano a quelle effettuate per l'art. 50 nella sottozona T1a - attrezzature alberghiere in ambito urbano; inoltre la considerazione del CRU "nei limiti della legislazione vigente" comporta che tutti gli interventi previsti all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia non possono essere realizzati e con ciò la Piazza del mare e del parcheggio pubblico.

"Al riguardo è da evidenziare che parte dell'area oggi proposta "piazza del mare" ed il parcheggio pubblico facevano parte nello strumento urbanistico vigente di un'area destinata a parcheggio pubblico (denominato parcheggio dell'Università) per il quale è stata ottenuta la deroga da parte del Presidente della Regione con il decreto ARTA del 2 ottobre 2002 (riguardante i sopra citati n. 2 parcheggi "Lungomare Dante Alighieri e Pizzolungo"), che lo stesso non venne più realizzato in quanto la deroga è stata ottenuta oltre il limite temporale massimo stabilito dal finanziamento di cui al D.A. n. 280/6TR del 4 ottobre 1999 - legge 122/89, art. 3, dell'Assessore regionale per il turismo, le comunicazioni ed i trasporti, che conseguentemente ha revocato il finanziamento.

Relativamente alle attività complementari al turismo Z.T.O. T3a la conseguenza della considerazione del parere n. 3 dell'U.O. 2.4 dell'ARTA "..... nei limiti della legislazione vigente" comporta lo stralcio in quanto entro la fascia dei 150 mt. dalla battigia. Tale considerazione in questo caso appare condivisibile.

L'art. 57 della legge regionale n. 71/78 e s.m.i. prevede:

"1. Con l'osservanza delle procedure previste dall'articolo 16 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, possono essere concesse deroghe a quanto previsto dalla lettera a) del primo comma dell'articolo 15 della medesima legge limitatamente a:

.....

b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse ad impianti turistico-ricettivi esistenti, nonché ad ammodernamenti strettamente necessari alla funzionalità degli stessi complessi."

Quindi il riferimento agli impianti turistici ricettivi all'interno dei quali attività e servizi complementari, per i quali può richiedersi la deroga, attiene solamente alla realizzazione di urbanizzazione primaria e secondaria connessi ad attività turistico ricettivi esistenti nonché agli ammodernamenti strettamente necessari alla funzionalità degli stessi complessi ricettivi.

In conclusione si ritiene che previsioni della variante Z.F.U. riguardanti il comparto n. 1 "piazza del Mare – asse attrezzato via Teocrito" vadano confermate ad esclusione delle attività complementari al turismo - Z.T.O. T3a: (in quanto previste entro la fascia dei 150 mt. dalla battigia) e la torre degli affari (conformemente alla delibera n. 65 del 26 luglio 2012).

Inoltre si ritiene che l'area prevista quale Z.T.O. T3a venga accorpata con l'area della "piazza del Mare", così come riportato nelle allegate schede contenute nella tav. 7 "schede grafiche allegate alle controdeduzioni al voto del CRU" che visualizza le modifiche alle tavole della variante per la ZFU tenendo conto delle controdeduzioni al voto del CRU, da attuare con intervento pubblico attraverso un concorso di idee.

In ogni caso, qualora le superiori argomentazioni non fossero ritenute condivisibili, tenuto conto che per motivate ragioni il comune ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 78/76 può richiedere avanzare al Presidente della Regione motivata istanza di deroga relativamente agli indici di densità fissati dalle lettere b) e c), comma 1 dell'art. 15 della stessa legge regionale n. 78/76, si propone l'approvazione della presente controdeduzione da parte del consiglio comunale da adottare a maggioranza di due terzi dei componenti quale formale richiesta di deroga all'indice di densità fissato dalla lett. b), comma 1 dell'art. 15 della legge regionale n. 78/76.

Comparto n. 2 "Servizi per l'università":

Riguardo alla considerazione contenuta per questo comparto "..... è ammesso nei limiti della densità di 0,75 mc/mq" si controdeduce quanto appresso:

– Le aree comprese nel comparto 2 nel vigente strumento urbanistico sono così destinate:

- in parte ricadono in zona B2 (completamento e trasformazione) con If 3,00 mc/mq;
- in parte a verde pubblico attrezzato ed attrezzature sportive con It 0,30 mc/mq;
- in parte a parcheggio pubblico;
- in parte ad attrezzatura scolastica con If 2,00 mc/mq;
- in parte a viabilità esistente;
- in parte ad università esistente.

– Per detto comparto n. 2, unitamente agli interventi: 3.1.6 "attrezzature alberghiere e parcheggi lungo la via Madonna di Fatima" e n. 5.1.3 "Aree commerciali" sono oggetto di finanziamento con il Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al DPCM 16 luglio 2009 - "Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città.

Detto programma integrato è stato approvato dall'Assessorato delle infrastrutture della Regione siciliana con D.G.D. n. 151 del 31 gennaio 2011 per un importo complessivo di € 20.306.964,56 di cui € 16.096.236,64 a carico dei privati e per la differenza in cofinanziamento Stato-Regione.

Recentemente è stato emesso da parte dell'Assessorato delle infrastrutture della Regione siciliana il D.D.G. n. 2673 del 21 ottobre 2014 di revoca del co-finanziamento con la motivazione "che, ancora oggi sono in corso di definizione le procedure per l'approvazione della "Variante urbanistica".

La previsione di ammettere una cubatura non superiore a 0,75 mc/mq. stante che l'area si trova all'interno dei 500 mt. dalla battigia mortifica l'iniziativa proposta dal comune di Erice con lo scopo di dotare quella parte di città di adeguati servizi e attrezzature anche di carattere intercomunale che è stata accolta con favore dall'Assessorato delle infrastrutture della Regione siciliana.

Tenuto conto, come sopra specificato che le aree previste per l'intervento del comparto 2 "Servizi per l'università" risulta compreso in aree che nel vigente strumento urbanistico erano destinate a diverso titolo a zone edificabili con cubature che vanno ben oltre allo 0,75 mc/mq (zona B2 e attrezzature collettive: scuola, verde pubblico, parcheggio) e che nello studio analitico dello stato di fatto del vigente P.R.G. nonché in quello effettuato per la Z.F.U. (vedi schede comparti edificatori) l'intera area del comparto 2 risulta classificata come Zona omogenea B ai sensi all'art. 2, comma 1, del decreto interministeriale n. 1444/68.

Considerato, inoltre, che nel P di F approvato con decreto n. 812 del 29 novembre 1986 l'intera area era stata classificata come Z.T.O. B1 con indice fondiario (If) pari a 5,00 mc/mq. Si ritiene, pertanto, che per le aree in questione gli strumenti urbanistici precedenti: P. di F. approvato con decreto n. 812/86 e P.R.G. approvato con D.A. n. 44/DRU/2001, abbiano tenuto in debito conto e concesso la deroga di cui all'art. 16 della legge regionale n. 78/76.

In conclusione si ritiene che previsioni della variante per la Z.F.U. riguardanti il comparto n. 2 "Servizi per l'università" vadano confermate integralmente alla luce delle superiori argomentazioni.

In ogni caso, qualora le superiori argomentazioni non fossero ritenute condivisibili, tenuto conto che per motivate ragioni il comune ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 78/76 può avanzare al Presidente della Regione motivata istanza di deroga relativamente agli indici di densità fissati dalle lettere b) e c), comma 1 dell'art. 15 della stessa legge regionale n. 78/76, si propone l'approvazione della presente controdeduzione da parte del consiglio comunale da adottare a maggioranza di due terzi dei componenti quale formale richiesta di deroga all'indice di densità fissato dalla lett. b), comma 1 dell'art. 15 della legge regionale n. 78/76.

Comparto n. 3 - T1a "attrezzature alberghiere":

1. In primo luogo, facendo riferimento alla 5.1.1b della Tav. 4.1.1 – schemi guida e norme disegnate ove viene riportato lo stato di previsione del vigente PRG, si rileva una imprecisione nelle indicazioni delle destinazioni di zona contenute nella considerazione n. 3 dell'U.O. 2.1 dell'ARTA relativa all'art. 61 delle N.T.A. Infatti le aree del comparto 3, nello strumento urbanistico vigente PRG risultano in gran parte destinate a zona B2 (completamento e trasformazione) con If 3,00 mc/mq, in parte verde non attrezzato e in parte a viabilità.

Inoltre, facendo riferimento alla scheda 5.1.1f della Tav. 4.1.1 – schemi guida e norme disegnate, le considerazioni del parere n. 3 prevedono lo stralcio dell'area individuata come (Ai), destinata a zona omogenea T1a congiuntamente al parcheggio individuato come (P1) in quanto ricadenti all'interno della fascia dei 150 mt dalla battigia.

Ora, se per la previsione dello stralcio dell'area indicata quale (A1) con le presenti note nulla si rileva se non il fatto che la stessa area (A1) nella proposta di variante risultava compresa in un comparto da attuare con piano di lottizzazione anche in ambito chiuso o con comparto di

attuazione di cui all'art. 7 delle N.T.A. all'interno del quale è prescritto l'obbligo di prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai parcheggi etc. che necessariamente dovevano essere reperite nella pianificazione di II livello.

Si ritiene, alla luce di quanto sopra controdedotto, che l'area prevista quale Z.T.O. T1a scheda 5.1.1f della Tav. 4.1.1 contraddistinta con la simbologia (A1) venga destinata a parcheggio pubblico alberato funzionale all'accesso al mare, così come riportato nell'allegata scheda grafica che visualizza le modifiche alle tavole della variante per la ZFU tenendo conto delle controdeduzioni al voto del CRU.

2. Per quanto riguarda invece lo stralcio dell'area a parcheggio contraddistinta con la simbologia (P1) nella scheda 5.1.1f della Tav. 4.1.1, questa si contesta in radice, in quanto i parcheggi pubblici presenti nella fascia costiera non risultano in contrasto con il dettato del comma 2, lett. a) dell'art. 15 della legge regionale n. 78/76, essendo funzionali all'accesso al mare e classificabili quali opere pubbliche o dichiarate di preminente interesse pubblico (vedi art. 57 della legge regionale n. 71/78) per i quali è possibile chiedere la deroga al Presidente della Regione con la procedura indicata all'art. 16 della legge regionale n. 78/76.

A suffragare tale affermazione risulta di evidenza quanto riportato nel decreto n. 44/DRU/2001 di approvazione del vigente P.R.G.:

“voto n. 235 del 17 febbraio 2000 con il quale il C.R.U. così si esprime:

.....

g) le aree a parcheggio pubblico, previste dal piano entro la fascia di 150 metri dalla battigia in località Pizzolungo, poiché risultano funzionali all'accesso al mare, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale n. 37/86, non si appalesano in contrasto con le prescrizioni di cui all'art. 15, c. 1, lett. a) della legge regionale n. 78/76; in ogni caso tali previsioni rientrano tra le opere connesse a servizi pubblici di cui alla lett.a), c. 1 dell'art.57”.

“Voto n. 345 del 23 novembre 2000 con il quale il C.R.U. così si esprime:

.....

2) si condivide la precisazione relativamente alle altre aree a parcheggio previste nella fascia costiera della località S. Giuliano, se funzionali all'accesso al mare, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale n. 37/85”.

Al riguardo è da registrare che l'Assessorato T.A. con decreto del 2 ottobre 2002 del dirigente generale del Dipartimento regionale urbanistica, ha concesso la deroga a quanto previsto dalla lett. a) dell'art. 15 della legge regionale n. 78/76, relativamente alla realizzazione di due parcheggi entro la fascia dei 150 metri dalla battigia in località “lungomare Dante Alighieri e Pizzolungo”.

Pertanto si ritiene che detta previsione di parcheggio pubblico debba essere confermata in quanto risulta funzionale all'accesso al mare, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale n. 37/86.

3. Riguardo invece al parcheggio pubblico indicato con la simbologia (P2) nella scheda 5.1.1f della Tav. 4.1.1, questi risulta oggetto dell'osservazione n. 2 presentata dal sig. Reina Paolo che è stata accolta dalle controdeduzioni del C.C. prevedendo per l'area di cui all'osservazione la destinazione di Z.T.O. “D3” attività commerciali di vendita al dettaglio. Tale valutazione è stata confermata a pag. 58 del parere n. 3 dell'U.O. 2.1 dell'ARTA.

Ora rimane da chiarire se anche per la sottozona “D3” di cui all'art. 47 delle N.T.A. che il parere n. 3 dell'U.O. 2.1

dell'ARTA “La sottozona D3 si condivide” consente o meno la cubatura in essa prevista di 1,5 mc/mq allorché le stesse ricadono entro il limite di 500 metri dalla battigia.

Onde evitare qualsiasi equivoco con la presente controdeduzione si ritiene di modificare l'avviso espresso dall'Ufficio di piano sulla controdeduzione n. 2 della ditta Reina Paolo, approvata dal C.C. con delibera n. 93 del 25 settembre 2013 e confermata dal parere n. 3 dell'U.O.

2.1 ARTA, “D3 attività commerciali di vendita al dettaglio”, prevedendo per quella area oggetto dell'osservazione n. 2 la destinazione che precedentemente aveva nello strumento urbanistico vigente e cioè Z.T.O. B2, stante che l'era risultava edificata in epoca antecedente al 1976 (vedi aerofotogrammetria SAS - volo dic. 1976) e che nel P. di F. approvato con decreto n. 812 del 29 novembre 1986 l'area in questione era stata classificata come Z.T.O. B1 con indice fondiario (If) pari a 5,00 mc/mq.

Anche per la superiore controdeduzione si rimanda alla tavola 7 che visualizza le modifiche alle tavole della variante per la ZFU tenendo conto delle controdeduzioni al voto del CRU.

Parere Ufficio:

L'analisi condotta per le controdeduzioni non risultano in contrasto con quanto espresso dal CRU con il voto in oggetto, infatti la dizione “si condivide nei limiti della legislazione vigente” consente l'approvazione del comparto tenendo in considerazione che per gli interventi proposti, quelli rientranti all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia, non sono ammissibili se non conformi al dettame dell'art. 15 della legge regionale n. 78/76, mentre tutti quelli rientranti all'interno delle fasce fino a 1.000 mt. devono rispettare l'indice di densità territoriale stabilito dalla medesima norma: risulta ovvio che per alcuni interventi pubblici si può fare ricorso alla deroga di cui all'art. 16 della norma in oggetto.

Anche per il comparto 2 valgono le stesse regole previste per il comparto 1.

Per il comparto 3 si ritiene di potere accogliere il parcheggio (P1) se esclusivamente funzionale all'accesso al mare; per il parcheggio P2, oggetto dell'osservazione n. 2 la stessa viene accolta considerando il mutamento di destinazione urbanistica D3 all'attività presente ed alla sua area di pertinenza.

21) Voto CRU:

Per quanto riguarda l'intervento di cui all'art. 61 delle N.T.A. lo stesso prevede la rimodulazione alla viabilità. Tale intervento è stato accolto con la specifica di esclusione di tali interventi all'interno della fascia di rispetto dei 150 mt. dalla battigia.

Controdeduzione comunale:

I tratti di strada di nuova realizzazione non interessano la fascia costiera e pertanto il comune chiede di accogliere integralmente la previsione di cui all'intervento 5.1.2 “Rimodulazione viabilità”.

Parere Ufficio:

accolta.

22) Voto CRU:

Per le zone PEEP, di cui al contratto di quartiere II non è stata accolta la possibilità di utilizzare i piani porticati per la realizzazione di servizi di interesse comune, commerciale ed artigianato di servizio, disciplinato dall'art. 46 delle N.T.A. della variante di che trattasi; inoltre è stato aggiunto al 5° comma dello stesso articolo, dal CRU, la specifica “e secondo quanto stabilito dalla legge regionale n. 78/76” per i casi in cui è ammessa la possibilità, per i proprietari di edifici già riscattati o dell'Ente autonomo

case popolari di ricostruire l'immobile stesso con la stessa volumetria e sagoma, nel rispetto del regolamento edilizio e secondo i parametri della legge n. 457/78, nonché alle norme dettate della variante in trattazione.

Controdeduzione comunale:

Tra gli obiettivi che per la variante per la Z.F.U. si è prefissato è quello di inserire gli interventi previsti nel contratto di quartiere II. Ciò nella considerazione che il suddetto atto di pianificazione, il Piano di recupero che interessa il quartiere di San Giuliano, è stato oggetto di assegnazione di finanziamento con l'inserimento al 27° posto della graduatoria del bando di cui al D.A. 7 agosto 2003 ed ha lo scopo di riqualificare urbanisticamente l'intero tratto costiero all'interno dell'area individuata. Le previsioni di tale Piano di recupero si pongono in variante al P.R.G. vigente, sia per quanto riguarda le norme di attuazione che per le unità minime di intervento.

In sintesi il comune controdeduce, come per l'art. 46 delle N.T.A.

Parere Ufficio:

Per quanto riguarda il primo punto, si esclude la possibilità di utilizzazione dei piani porticati in quanto lo stesso costituirebbe aumento di volumetria.

Per quanto riguarda il 2° punto, la logica del dettato normativo in aggiunta al 5° comma nasce dalla considerazione che gli interventi ammissibili devono tenere conto della legge regionale n. 78/76.

Non si accolgono le controdeduzioni comunali.

23) Voto CRU:

La sottozona D3 - attività commerciali di vendita al dettaglio - disciplinata dall'art. 47 delle N.T.A. si condivide

Controdeduzione comunale:

Il comune propone di inserire la modifica al 4° comma del suddetto art. 47 relativo alla distanza minima dai confini che per mero errore è stato inserito di 10 mt. senza considerare che in caso di edificazione in lotti di modeste dimensioni comporterebbe l'impossibilità dell'insediamento della struttura di vendita al dettaglio, e propone nella fattispecie di ridurre tale distanza a mt. 5,00 o in aderenza.

Parere Ufficio:

Non è ammessa la possibilità di apportare variazioni rispetto alle previsioni della variante in oggetto, in quanto ciò costituirebbe un errato iter procedurale della variante medesima;

Per quanto sopra la controdeduzione relativa alla possibilità di variazione dell'art. 47 non si accoglie.

Visto il parere del Consiglio regionale dell'urbanistica, reso con il voto n. 223 del 25 marzo 2015, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

Sentita la commissione relatrice che ha illustrato la proposta di parere dell'Ufficio n. 1/15;

Considerato che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere la proposta di parere dell'Ufficio, sulle controdeduzioni al voto C.R.U. n. 203 del 15 ottobre 2014 adottate dal Consiglio comunale di Erice con delibera consiliare n. 95 del 2 dicembre 2014;

Per quanto sopra il Consiglio esprime parere parzialmente favorevole, sulle controdeduzioni al voto C.R.U. n. 203 del 15 ottobre 2014, relative alla variante al P.R.G. dell'area delimitata per la zona franco urbana del comune di Erice (TP), adottate con delibera consiliare n. 95 del 2 dicembre 2014 in conformità con quanto contenuto nella citata proposta di parere n. 1/15 della DRU.”;

Ritenuto di poter condividere i superiori voti resi dal

Consiglio regionale dell'urbanistica n. 203 del 15 ottobre 2014 e n. 223 del 25 marzo 2015, rispettivamente assunti con riferimento alla proposte dell'U.O. 2.4 del servizio 2/DRU n. 3 del 10 aprile 2014 e n. 1 del 4 marzo 2015;

Rilevata la regolarità della procedura seguita;

Decreta:

Art. 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, in conformità ai pareri resi dal Consiglio regionale dell'urbanistica con i voti n. 203 del 15 ottobre 2014 e n. 223 del 25 marzo 2015, nonché ai pareri degli Uffici in premessa citati, è approvata la variante al P.R.G. di Erice, adottata con delibera di consiglio comunale n. 19 dell'8 febbraio 2013.

Art. 2

Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso la variante al P.R.G. dell'area delimitata per la zona franco urbana in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nei pareri resi dal Consiglio regionale dell'urbanistica con i voti n. 203 del 15 ottobre 2014 e n. 223 del 25 marzo 2015.

Art. 3

Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono vistati e timbrati da questo Assessorato:

- 1) proposta di parere n. 3 del 10 aprile 2014 resa dall'U.O. 2.4 del servizio 2/DRU;
- 2) voto n. 203 del 15 aprile 2014 reso dal Consiglio regionale dell'urbanistica;
- 3) proposta di parere n. 1 del 4 marzo 2015 resa dall'U.O. 2.4 del servizio 2/DRU;
- 4) voto n. 223 del 25 marzo 2015 reso dal Consiglio regionale dell'urbanistica;
- 5) delibera del consiglio comunale n. 19 dell'8 febbraio 2013 di adozione della variante al P.R.G. dell'area delimitata per la zona franco urbana;
- 6) delibera consiliare n. 95 del 2 dicembre 2014 di controdeduzioni;

Elaborati di piano come da delibera del consiglio comunale n. 19 dell'8 febbraio 2013:

- 7) tav. 0 proposta progettuale della Z.F.U.;
 - 8) tav. 1.1 relazione analitica dello stato di fatto;
 - 9) tav. 1.2 relazione generale di progetto;
 - 10) tav. 1.3 schede nuclei storici ed edifici di pregio storico;
 - 11) tav. 1.4 comparti edilizi;
- Tavole stato di fatto*
- 12) tav. 2.0 corografia I.G.M. scala 1:25.000;
 - 13) tav. 2.1 stralcio cartografia tecnica regionale scala 1:10.000;
 - 14) tav. 2.2 regime vincolistico scala 1:10.000;
 - 15) tav. 2.3 stralcio aerofotogrammetrico 1:5.000;
 - 16) tav. 2.4 stralcio P.R.G. vigente scala 1:5.000;
 - 17) tav. 2.5 stato di fatto scala 1:5.000;
 - 18) tav. 2.6 altezze dei fabbricati scala 1:5.000;
 - 19) tav. 2.7 interventi del contratto di quartiere II scala 1:5.000;
 - 20) tav. 2.8 elenco attività esistenti in Z.F.U.;
 - 21) tav. 2.9 stato di fatto attività produttive in Z.F.U. scala 1:2.000;

22) tav. 2.10 stato di fatto attività produttive in Z.F.U. scala 1:2.000;

23) tav. 2.11 individuazione catastale area Z.F.U. scala 1:2.000;

Tavole di progetto

24) tav. 3.1 variante al P.R.G. scala 1:5.000;

25) tav. 3.2 variante al P.R.G. – località San Cusimano scala 1:2.000;

26) tav. 3.3 variante al P.R.G. – località San Giuliano e Trentapiedi scala 1:2.000;

27) tav. 3.3 interventi già previsti nel contratto di quartiere II scala 1:5.000;

Norme tecniche di attuazione

28) tav. 4.1 norme tecniche di attuazione;

29) tav. 4.1.1 allegati alle norme tecniche di attuazione – schede schemi guida e norme disegnate;

Studio geologico composto dai sottoelencati elaborati:

30) relazione geologica;

31) carta geologica scala 1:10.000;

32) carta idrogeologica scala 1:10.000;

33) carta geologica scala 1:2.000;

34) carta geomorfologica scala 1:2.000;

35) carta idrogeologica scala 1:2.000;

36) carta litotecnica scala 1:2.000;

37) carta della pericolosità geologica scala 1:2.000;

38) carta della pericolosità sismica scala 1:2.000;

Valutazione ambientale strategica composta dai sottoelencati elaborati:

39) questionario;

40) sintesi non tecnica;

41) rapporto ambientale.

Art. 4

Il comune di Erice dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione della variante al

P.R.G. dell'area delimitata per la zona franco urbana in argomento e dovrà curare che in breve tempo vengano apportate dal progettista le modifiche e le correzioni agli elaborati di progetto che discendono dal presente decreto, affinché per gli uffici e per l'utenza risulti un testo definitivo e completo.

Art. 5

Il presente decreto dovrà essere pubblicato nel sito *web* dell'amministrazione comunale (albo pretorio *on line*) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti.

Art. 6

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.

Art. 3

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

Ai sensi dell'art. 68 della legge regionale 12 agosto 2014, n. 21, il presente decreto è pubblicato nel sito istituzionale del Dipartimento regionale dell'urbanistica.

Palermo, 22 aprile 2015.

GIGLIONE

(2015.17.1077)114

DISPOSIZIONI E COMUNICATI

PRESIDENZA

Risoluzione della Convenzione per la gestione di "Casa Sicilia" Sofia del 22 dicembre 2006, approvata con decreto presidenziale 29 ottobre 2007.

Con decreto presidenziale n. 519/GAB del 23 marzo 2015, è stata dichiarata risolta la Convenzione, sottoscritta il 22 dicembre 2006 tra il Presidente della Regione e il sig. Pietro Murania, per la gestione di "Casa Sicilia" Sofia (Bulgaria) ai sensi dell'art. 3 della stessa Convenzione. Inoltre è stata conferita espressa delega al dirigente generale del Dipartimento regionale degli affari extraregionali di curare tutti gli adempimenti esecutivi conseguenziali, compresi eventuali contenziosi.

(2015.18.1100)008

ASSESSORATO DELL'AGRICOLTURA, DELLO SVILUPPO RURALE E DELLA PESCA MEDITERRANEA

PO FEP 2007/2013 - Approvazione della graduatoria definitiva dei progetti ammessi a valere sulla misura 1.5, tipologia 2, e sulla misura 2.3 - GAC "Torri e tonnare del litorale trapanese".

Con decreto n. 18 del 2 febbraio 2015 del dirigente generale del Dipartimento regionale della pesca mediterranea, registrato alla

Corte dei conti il 21 aprile 2015, reg. n. 5, foglio n. 113, è stata approvata la graduatoria definitiva dei progetti ammessi a valere sulla misura 1.5, tipologia 2, e sulla misura 2.3 ed è stato contestualmente concesso il contributo ai soggetti utilmente collocati nella graduatoria di cui all'allegato A e nella graduatoria di cui all'allegato B del citato D.D.G., relativamente al bando pubblicato dal Gruppo di Azione Costiera "Torri e tonnare del litorale trapanese", con sede in Trapani, piazza Vittorio Veneto n. 1.

(2015.20.1194)126

PO FEP 2007/2013 - Approvazione della graduatoria definitiva dei progetti ammessi a valere sulla misura 1.5, tipologia 1 - GAC "Il Sole e l'Azzurro - tra Selinunte, Sciacca e Vigata".

Con decreto n. 46 del 4 febbraio 2015 del dirigente generale del Dipartimento regionale della pesca mediterranea, registrato alla Corte dei conti il 21 aprile 2015, reg. n. 5, foglio n. 114, è stata approvata la graduatoria definitiva dei progetti ammessi a valere sulla misura 1.5, tipologia 1, e contestualmente concesso il contributo ai soggetti utilmente collocati nella graduatoria di cui all'allegato A del citato D.D.G., relativamente al bando pubblicato dal Gruppo di Azione Costiera "Il Sole e l'Azzurro - tra Selinunte, Sciacca e Vigata", con sede in Sciacca (AG) via Roma n. 13.

(2015.20.1195)126