

REPUBBLICA ITALIANA



**GAZZETTA UFFICIALE**

DELLA REGIONE SICILIANA

PARTE PRIMA

PALERMO - VENERDÌ 20 APRILE 2001  
- N. 18

SI PUBBLICA DI REGOLA IL  
VENERDÌ

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

**AVVERTENZA**

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

Programmi di trasposizione e impostazione grafica di : [Avv.Michele Arcadipane](#)

[Torna al Sommario](#) 

**ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE**

DECRETO 23 febbraio 2001.

**Approvazione del piano regolatore generale, delle prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio del comune di Termini Imerese.**

L'ASSESSORE PER IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

Visto lo Statuto della Regione;

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

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

Viste tutte le altre leggi nazionali e regionali che regolano la materia dell'urbanistica;

Vista la delibera del commissario ad acta n. 67/c del 5 ottobre 1998, avente per oggetto "Adozione del piano regolatore generale, regolamento edilizio e prescrizioni esecutive" del comune di Termini Imerese;

Visti i pareri n. 7242/97-28069-97 dell'11 marzo 1998 e n. 14043 del 2 ottobre 1998, espressi dall'ufficio del Genio civile di Palermo ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74;

Visti gli atti relativi alla pubblicazione del piano ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 71/78;

Rilevato che avverso la suddetta deliberazione sono state presentate n. 65 osservazioni-opposizioni (e 1 fuori termine);

Visto il parere n. 401 del 2 dicembre 1999 reso dal gruppo XXVI della Direzione regionale dell'urbanistica ai sensi dell'art. 68 della legge regionale n. 10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

"...*Omissis*...

Per tutto quanto sopra premesso e considerato, questo gruppo è del parere che il piano regolatore generale del comune di Termini Imerese sia meritevole di approvazione con le seguenti prescrizioni:

- abolizione delle zone C6 di edilizia stagionale per le motivazioni sopraesposte e riclassificazione ad E1;

- l'area portuale deve costituire oggetto di uno studio specifico di sistemazione ed utilizzo, nei termini previsti dalla normativa vigente per i porti di II, III e IV classe;
- si deve procedere ad una verifica dello stato di attuazione dell'agglomerato industriale A.S.I ed alla definizione della zone libere che, pur facendo parte del territorio comunale, risultano ad oggi di fatto non normate, ciò nella considerazione che il piano regolatore di settore risulta ormai scaduto da tempo e l'A.S.I. non ha ancora provveduto ad una nuova stesura;
- abolizione delle aree con destinazione a P.I.P. in località Caracoli D2 e D3 artigianali commerciali e direzionali, poste a valle dell'autostrada, in quanto le attività produttive e direzionali di vario tipo potranno trovare collocazione, come di fatto già trovano, nell'area del l'agglomerato industriale";

Visto il voto n. 264 dell'11 maggio 2000, che di seguito parzialmente si trascrive, con il quale il Consiglio regionale dell'urbanistica così si esprime:

"...*Omissis*...

*Norme di attuazione*

Le norme di attuazione sono redatte secondo quanto stabilito dalla legge n. 1150/42 e successive integrazioni.

Le stesse sono inoltre integrate da appositi allegati costituiti da:

- schede/progetto
- per le zone A2, che di fatto costituiscono dei progetti urbanistici planivolumetrici definiti. Detti progetti sono prescrittivi;
- per il parco sul mare, che si attua mediante intervento diretto di iniziativa pubblica nel rispetto delle schede progetto di carattere prescrittivo per quanto riguarda l'individuazione dell'area, la sua perimetrazione, l'assetto planivolumetrico generale, la definizione morfologica degli spazi aperti e del verde assumono carattere indicativo per la destinazione d'uso, la tipologia delle attrezzature e degli impianti, e unità minime di intervento, i parametri funzionali e quantitativi dell'intervento, legati al progetto esecutivo o ad eventuali prescrizioni di altri enti;
- per il parco autodromo di Floriopoli che si attua mediante intervento diretto di iniziativa pubblica e/o privata, nel rispetto della scheda progetto che prescrive in ordine all'individuazione dell'area e la sua perimetrazione; mentre assume valore indicativo per gli elementi relativi all'assetto planivolumetrico delle piste e dei relativi impianti, per la destinazione d'uso e la tipologia delle attrezzature, per i parametri funzionali e quantitativi dell'intervento; detti elementi possono essere modificati, integrati ed esplicitati nel progetto di dettaglio anche in relazione ad eventuali prescrizioni di altri enti federazioni e settori sportivi.

Progetti/norma:

- per le zone C2, di tipo prescrittivo, sono costituiti da cosiddette "schede di comparto urbanistico" in cui sono sviluppati:
  - l'individuazione dell'area, la sua perimetrazione e connotazione;
  - l'assetto planivolumetrico generale;
  - la destinazione d'uso, la definizione tipologica ed il numero dei piani dei singoli corpi di fabbrica;
  - le modalità di intervento;
  - i parametri funzionali e quantitativi dell'intervento.

L'intervento nelle aree per insediamenti residenziali estensivi, individuate come zone C6, viene disciplinato dall'art. 52 delle norme di attuazione congiuntamente a quanto contenuto nella tav. 4.3 e potrà essere effettuato attraverso dei piani-norma.

Detti piani sono strumenti di coordinamento e di definizione dei criteri e delle modalità di attuazione cui dovranno attenersi i piani di lottizzazione di iniziativa privata e convenzionata.

Questi ultimi dovranno prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria nell'ambito delle intere zone omogenee C6.

Scopo dei piani norma è quello di definire:

- la delimitazione delle diverse unità di intervento (comparti) e le specifiche forme di intervento

cui le stesse vanno assoggettate;

- le eventuali integrazioni e relazioni con le aree già lottizzate ed urbanizzate;
- prescrizioni particolari per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da localizzare mediante il piano attuativo;
- la rete infrastrutturale;
- i principi insediativi e le tipologie edilizie. Hanno valore prescrittivo nella delimitazione delle diverse unità di intervento e nella quantificazione delle aree per opere di urbanizzazione, mentre assumono valore indicativo le localizzazioni delle infrastrutture che possono essere modificate fermo restando gli attacchi con i comparti circostanti. Il piano attuativo (P. di L.) apporterà le integrazioni al sistema viario quando manchino specifiche ed esplicite indicazioni nei piani/norma. Nelle aree classificate C6, oltre alla destinazione residenziale è possibile l'insediamento di impianti sportivi e di complessi insediativi autonomi in ambito chiuso, quali complessi turistico alberghieri, campeggi. In tali casi, il lottizzante, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale n. 71/78, deve eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto nella misura fissata nei piani. Nel caso di lotti interclusi ossia racchiusi interamente da edifici o viabilità pubblica, si potrà intervenire direttamente mediante singole concessioni edilizie, nel rispetto dei parametri previsti per l'attuazione dei piani-norma e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- che il lotto minimo abbia una superficie superiore a mq. 2.000 ed inferiore a mq. 4.000;
- che il concessionario, in luogo della cessione delle aree per le opere di urbanizzazioni, monetizzi le stesse nella misura di mq. 18 per abitante da insediare.

#### *Regolamento edilizio*

L'elaborato regolamento edilizio, redatto nel rispetto dell'art. 33 della legge n. 1150/42, è stato adottato contestualmente al piano regolatore generale con atto deliberativo commissariale n. 67/c del 5 ottobre 1998. Dall'esame dello stesso sono state rilevate delle imprecisioni ed inesattezze e pertanto si ripropongono le modifiche appresso specificate:

Capo I - Art. 1 - Da aggiungere alla fine del paragrafo "...anche ai sensi dell'art. 869 del codice civile".

Capo II - Art. 36 - Da aggiungere alla fine "L'altezza delle costruzioni resta comunque regolata dai limiti posti dal D.M. 16 gennaio 1996 con particolare riferimento al punto C.3".

Capo III - Art. 11.1 - Membri di nomina sindacale. - Da aggiungere dopo ordini professionali "collegio professionale".

Dopo "un geologo libero professionista, iscritto all'ordine" sostituire "professionale" con "regionale dei geologi";

Art. 14.1 - Sostituire "nei termini di cui al precedente art. 12.3" con "...entro giorni 45 dalla data di inoltro da parte del responsabile del procedimento".

#### *Le osservazioni*

In sede di pubblicazione del piano, sono state presentate n. 65 osservazioni nei termini ed una fuori termine. Sulle stesse si è pronunciato il gruppo di progettazione che ha prodotto l'elaborato di visualizzazione (tav. 4.1a/1b e tav. 4.2a/b/c/d) per quelle visualizzabili mentre ha controdedotto con apposita relazione per tutte le osservazioni opposizioni, visualizzabili e non.

#### *Tav. 4.1a*

Osservazioni nn. 2, 4, 6, 22, 53, 59 si concorda per il rigetto.

Osservazioni nn. 3, 8 si concorda per l'accoglimento in quanto riguardano viabilità secondaria che non incide sulla pianificazione generale.

Osservazioni nn. 11, 33, 56 si concorda per il rigetto delle stesse così come formulate sulla scorta delle opposizioni. Appare comunque opportuno evidenziare che dalla data di entrata in vigore della legge regionale n. 13/99, relativa alla larghezza delle fasce di rispetto forestali da dimensionare in funzione delle dimensioni e della tipologia dei boschi o aree assimilate.

Osservazioni nn. 16, 61 si concorda con i progettisti nella misura in cui occorrerà verificare lo stato di attuazione dello stesso P.I.P., in quanto la sua validità è di tre anni dalla data di approvazione dello stesso strumento attuativo. Qualora lo stesso non risultasse ancora attuato, lo scrivente gruppo ritiene accoglibili le osservazioni proponendo la classificazione dell'area a verde

agricolo E1.

*Tav. 4.1b*

Osservazioni nn. 10, 55, 23, 7, 14, 18, 26, 27, 22, 28, 12, 29, 31, 37, 42, 46, 48, 57, 58, 60, 65, 66 si concorda per il rigetto.

Osservazione n. 41 si concorda per il rigetto per le stesse motivazioni della n. 2.

Osservazione n. 38 si concorda per l'accoglimento parziale e pertanto si propone l'introduzione dell'integrazione nelle norme di attuazione.

Osservazione n. 39 si concorda per l'accoglimento e si propone l'introduzione della correzione nelle norme di attuazione.

Osservazione n. 40 si concorda per il rigetto.

Osservazioni nn. 62, 63 si concorda per il rigetto.

Osservazione n. 64 si concorda per il rigetto mentre si concorda per l'accoglimento di quella relativa alla rettifica dell'art. 14, punto 10, che deve essere così modificato: sostituire "nei termini di cui al precedente art. 12.3" con "...entro giorni 45 dalla data di inoltro da parte del responsabile del procedimento". Resta comunque inteso che nel caso in cui sia stata recepita la normativa nazionale in ordine alla delega ai responsabili dei settori delle amministrazioni, l'atto finale deve essere reso dallo stesso responsabile di settore.

*Considerazioni*

Sulla scorta dei dati di attuazione del precedente strumento urbanistico non si può fare altro che condividere le valutazioni espresse dai progettisti e poste quale base al dimensionamento del piano regolatore generale in argomento.

Detta valutazione trova supporto nelle proiezioni di carattere puramente statistico che evidenziano lo stato della popolazione in atto residente nel comune ed i movimenti migratori che interessano lo stesso.

Risultano pertanto accettabili le previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione così come proposte dai redattori del Piano, e la conseguente redistribuzione di servizi, attualmente carenti soprattutto in centro storico e nelle zone B.

Appare condivisibile l'ampliamento del perimetro del centro antico che così ridefinito tende a ridare uniformità ai margini dello stesso, ricomprendendo al suo interno un sistema di orti ancora esistenti nella città antica.

Non si ritiene condivisibile la scelta di mantenere le zone di espansione, definite nel vecchio piano di "villeggiatura" e localizzate ad est (Caracoli) ad ovest (Bragone) ed a sud (Calcasacco-Imastato) dell'abitato, oggi definite dal nuovo strumento urbanistico "C6" per le seguenti motivazioni:

a) la semplice riconferma della previsione del vecchio piano non è supportata da apposito studio sul fabbisogno di residenza stagionale;

b) l'intervento per "piani norma" come definiti dalle norme di attuazione risulta limitativo in quanto costituisce soltanto elemento di consumo della risorsa territoriale non finalizzata a sopperire a fabbisogni essenziali;

c) da una analisi più approfondita si è rilevato che i comparti in zona C6, così come definiti, risultano troppo piccoli rispetto alle volumetrie consentite, tali da non permettere una più specifica destinazione delle attrezzature essenziali occorrenti, in funzione dei limiti dimensionali delle aree scaturenti dall'attuazione del comparto. Per comparti di circa mq. 45.000 si hanno aree per attrezzature di circa 1.800 mq., limitate per qualsivoglia attrezzatura di carattere collettivo. Più espressamente, prendendo in considerazione un comparto medio di mq. 45.000, con densità fondiaria (IDF) di 0,20 avremmo, per un indice di densità territoriale (DT) di circa 0,18, la possibilità di realizzare volumi per circa mc. 8.120 (45.000x0,18). A tale cubatura corrispondono circa 101 abitanti (8120/80) insediabili con la conseguente previsione di dotazione di aree minime per servizi pari a circa mq. 1.822 (101/18). Detto dimensionamento porta alla conseguenza, appunto, della localizzazione di aree per servizi di piccole dimensioni, spezzettate e quindi mal localizzate;

d) le aree interessate da tale zonizzazione secondo quanto evidenziato nella tavola di suscettività dei suoli dello studio geologico ed in quella dell'uso dei suoli, dello studio agricolo forestale, rivestono ancora in gran parte una notevole importanza sia sotto il profilo idrogeologico (zone di

elevato pregio geomorfologico..., zone geomorfologicamente sensibili...), che sotto quello agricolo (aree individuate quali orti oliveto ed oliveto specializzato);  
e) non si comprende infine come si pone la pianificazione per comparti in presenza (vedi le due zone C6 prospicienti il mare) dei limiti di edificabilità posti dalla legge regionale n. 78/76, per i quali deve essere meglio specificato il tipo di intervento.

Per quanto attiene il superamento della soglia fisica costituita dalla ferrovia e dalla Rocca del Castello, le previsioni di piano indicano la possibilità di intervento mediante la realizzazione di una viabilità che sfruttando il tracciato di una strada rurale, si colleghi attraverso un soprapasso della ferrovia, ai piedi della Rocca, con una viabilità esistente di accesso all'area industriale dismessa e la realizzazione di un sottopasso della ferrovia e della S.S. 113, in prossimità della stazione ferroviaria, lato Messina.

In merito a detta previsione, pur condividendo l'esigenza di creare una viabilità perimetrale all'abitato, si ritiene che la realizzazione della stessa debba essere conseguente ad un apposito studio costi-benefici che deve seguire una preventiva valutazione del progetto da parte dell'Azienda F.S. e dell'Azienda strade per quanto riguarda la S.S. 113.

Detto studio dovrà essere in ogni caso preventivo all'autorizzazione in deroga che dovrà essere comunque rilasciata dal Presidente della Regione, secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 78/76, prescindendo dal mantenimento della previsione sulla cartografia di piano.

Non si condivide la scelta di rinviare lo studio di pianificazione delle aree A.S.I. e portuale ad un piano di settore da redigere a cura del Consorzio, in assenza di strumenti urbanistici vigenti per dette aree nella considerazione, tra l'altro, che le stesse risultano oggi sotto utilizzate o sprovviste di apposita zonizzazione. Appare chiaro che in presenza di tale condizione, possono essere oggi reperite all'interno dello stesso agglomerato industriale, le aree occorrenti alla copertura del fabbisogno artigianale, industriale e commerciale del comune.

Sono pertanto da disattendere le aree D2 e D3 previste dal nuovo piano, in assenza tra l'altro di una verifica dei fabbisogni reali ed in funzione delle disponibilità esistenti. Risulta di conseguenza superflua l'attuazione del P.I.P. previsto in località Caracoli, non ancora avviata e ormai prossimo alla scadenza.

In ordine alla delimitazione delle aree boscate si è rilevato che sono state individuate delle aree di dimensioni ridotte. Occorrerà pertanto che nel rispetto di quanto specificato dalla legge regionale n. 16/96 e legge regionale n. 13/99 vengano verificate sia la tipologia che la consistenza delle stesse, al fine di poter ridefinire sia la loro localizzazione, sia la ripermimetrazione delle fasce di rispetto, così come stabilito dalla legge regionale n. 13/99 sopracitata.

Per tutto quanto sopra premesso e considerato, questo gruppo è del parere che il piano regolatore generale del comune di Termini Imerese sia meritevole di approvazione con le seguenti prescrizioni:

- abolizione delle zone C6 di edilizia stagionale per le motivazioni sopraesposte e riclassificazione ad E1;
- l'area portuale deve costituire oggetto di uno studio specifico di sistemazione ed utilizzo, nei termini previsti dalla normativa vigente per i porti di II, III e IV classe;
- si deve procedere ad una verifica dello stato di attuazione dell'agglomerato industriale A.S.I. ed alla definizione delle zone libere che, pur facendo parte del territorio comunale, risultano ad oggi di fatto non normate, ciò nella considerazione che il piano regolatore di settore risulta ormai scaduto da tempo e l'A.S.I. non ha ancora provveduto ad una nuova stesura;
- abolizione delle aree con destinazione a P.I.P. in località Caracoli D2 e D3 artigianali commerciali e direzionali, poste a valle dell'autostrada, in quanto le attività produttive e direzionali di vario tipo potranno trovare allocazione, come di fatto già trovano, nell'area dell'agglomerato industriale.";

Uditi i relatori;

Considerato che:

- il parere del gruppo sviluppa considerazioni che si ritengono condivisibili, tuttavia a seguito di sopralluogo effettuato dalla commissione relatrice sono stati evidenziati ulteriori elementi relativi ad aspetti del piano regolatore generale in esame che formano oggetto delle seguenti

considerazioni:

- Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici e geotecnici:  
- il territorio sotto l'aspetto geologico-geomorfologico si caratterizza per gli imponenti rilievi calcareo-radiolaritico-dolomitici di età meso-cenozoica del suo entroterra, costituiti da embrici sradicati dal loro originario substrato per tettonica tangenziale ed attualmente affioranti come alti strutturali regolati da faglie a forte rigetto che individuano sul terreno contatti di carattere meccanico tra i terreni della successione meso-cenozoica e la loro copertura oligomiocenica, costituita da una successione argilloso-arenacea infacies diflysch. Que st'ultima formazione, ad argille prevalenti e livelli quarzarenitici nettamente subordinati, è ampiamente rappresentata sia nell'entroterra che nell'area pericostiera, e su di essa riposano con contatti di sovrascorrimento klippen sia della eocenica formazione di Polizzi che di argille varicolori, queste ultime intensamente tettonizzate e ad assetto caotico, con struttura a scagliette determinata da innumerevoli piani di scorrimento pervasivi ed a spaziatura da millimetrica a centimetrica con inclusi imballi lapidei estremamente eterometrici, fratturati fino a cataclasi e di varia natura litologica ed età. Le scaglie comprese tra i piani di taglio, quando asciutte, sono lisce, lucenti, untuose al tatto e la loro unione dà scaglie cuneiformi di maggiori dimensioni, ed infine la maggior unione di cunei dà masse poliedriche che conferiscono all'insieme un assetto fortemente scompaginato.

Tali argille varicolori infacies di argille scagliose, comuni in tutta la dorsale appenninica ed in Sicilia anche con il nome di argille varicolori scagliose o argille scagliose, sono da più di un secolo ben note nella letteratura tecnica per le loro scadenti capacità portanti e per la loro intrinseca tendenza alla disstabilità, elementi questi che ne fanno pessimi terreni in termini di suscettività edificatoria.

Le singole scaglie presentano infatti un bassissimo contenuto in acqua perché fortemente sovraconsolidate in ragione delle pressioni dovute al carico litostatico precedentemente sostenuto e degli sforzi tangenziali sopportati nel corso della loro storia deformativa. Sono quindi fortemente plasticizzabili per reidratazione in conseguenza dei veli di acqua che percolano nella fittissima rete di piani di taglio, ormai non più serrati dopo il parziale rilassamento delle tensioni di sovraconsolidazione. Questo le rende tendenzialmente rigonfianti, e sotto carico sono soggette a complessi processi di rifluimento laterale che si realizzano sia attraverso meccanismi di deformazione duttile che di deformazione fragile tramite scorrimenti lungo i piani di taglio, localmente rivestiti da una sottilissima patina di argilla reidratata, e quindi plastica, che fa da lubrificante.

Un simile comportamento reologico, insieme alla caoticità ed alla tipica forte variabilità sia verticale che orizzontale dei parametri geotecnici di competenza, vanifica la significatività dei dati di campionamento puntuale e rende le argille scagliose un substrato di fondazione mal governabile alla modellazione geotecnica, e quindi inaffidabile. Tali considerazioni sono del resto pienamente confortate dall'ampio campo di variabilità dei valori di coesione efficace  $C'$ , da 0 a 4 t/m<sup>2</sup>, assegnato al litotipo nelle carte litotecniche 1:2.000 allegate al piano.

Sempre con riferimento alla suscettività edificatoria di affioramenti di Argille Scagliose, destano ulteriore preoccupazione e perplessità gli elementi che emergono dalla analisi della documentazione geologico-tecnica a supporto dei Piani attuativi delle aree previste per il PEEP2 ed il PEEP3 e, nello specifico:

1) la mancata effettuazione di verifiche di stabilità nell'area del PEEP 2, che si sviluppa per intero sulla formazione delle argille scagliose, e la stessa descrizione geologica e morfologica dell'area, che nell'allegato 40 (Indagini geognostiche e geofisiche; Analisi e prove geotecniche di laboratorio; Piani attuativi) viene qualificata come "aree incolte a forme tipicamente ondulate con presenza di un orizzonte superficiale di argille scagliose plasticizzato per spessori variabili da 5 a 8 ml., sede di una falda idrica con pelo libero invernale che raggiunge quasi la superficie innescando processi reptativi". Si sottolinea che le forme descritte come "tipicamente ondulate" sono generalmente testimoni di dissesti gravitativi per fenomeni di plasticizzazione lenta, non necessariamente pellicolari, e la falda idrica subaffiorante partecipa certamente alla pericolosità geologica dell'area. E' possibile inoltre che l'intero settore previsto per il PEEP2 rappresenti la

zona di alimentazione del sistema di colamenti/scoscendimenti superficiali, presumibilmente ormai stabilizzati, su cui si sono sviluppati i quartieri Serio e Porta Euraclea, sottoposti a vincolo di trasferimento dal 1933 per gravi dissesti, e la scarpata arcuata presente nel settore orientale dell, con caratteristiche morfologiche di antica nicchia di distacco rimodellata da agenti meteorici e/o antropici, dà sostegno a questa ipotesi;

2) la generica affermazione, sempre nell'allegato 40 (Indagini geognostiche e geofisiche; Analisi e prove geotecniche di laboratorio; Piani attuativi) di una verifica di stabilità effettuata con il metodo di Fellenius nell'area del PEEP 3 da cui emerge un coefficiente di sicurezza pari ad 1,8 senza però che vengano forniti gli elementi di calcolo che consentano di valutare se tale verifica è stata effettuata in condizioni statiche o dinamiche, con o senza edificato esistente o di progetto. L'area in questione, che ricade per gran parte sulle Argille Scagliose e solo per parte minima su tipi litologici definiti come "terrazzi marini, spiagge sabbiose, ghiaie e conglomerati" nella carta litotecnica 1:2.000, allegato 2c è inoltre interessata nella sua zona di monte da un corpo di frana, sulla cui attuale condizione di stabilità vengono forniti elementi eccessivamente generici.

Per l'insieme delle considerazioni suesposte il Consiglio regionale dell'urbanistica ritiene, che debbano essere disattesi gli interventi edificatori previsti nelle aree PEEP 2, e PEEP 3 a forte dissestabilità potenziale e poco vocata sia sotto l'aspetto geotecnico che idrogeologico. Pur tuttavia nelle aree PEEP 3 è possibile intervenire a condizione che vengano preliminarmente effettuate verifiche di stabilità in condizioni dinamiche e con edificato di progetto, da sottoporre al vaglio dell'ufficio del Genio civile competente, escludendo, comunque, dalla edificabilità l'area in frana cartografata nello stesso settore e ad ulteriore condizione che vengano previsti sistemi fondali a platea o, quando è possibile, fondazioni indirette con pali pienamente ammorsati nei terreni soggiacenti alle A.S.

Tali verifiche di stabilità dovranno essere, altresì, preliminarmente effettuate nelle porzioni delle aree C6 che ricadono per parte o del tutto sulle argille varicolori, e tutti gli interventi edificatori comunque da realizzare in aree in cui affiora questa tipologia litologica dovranno attenersi alle soluzioni fondali precedentemente prescritte, raccomandando estrema cautela nella fase di acquisizione ed interpretazione dei dati geotecnici, da ottenere attraverso puntuali prove in situ e mai estrapolati in aree limitrofe.

Atteso, inoltre, che da un lavoro dell'ESA citato nello "studio geologico - nota integrativa" parte della zona artigianale ricadente nell'area di pericolosità di inondazione per rilascio anomalo da parte della diga Rosamarina, per motivi cautelativi appare opportuno che fino a verifica da parte del Servizio nazionale dighe dello studio ESA sopramenzionato l'intero settore a rischio venga. Per quanto riguarda poi, le previsioni di qualunque natura in prossimità della linea di riva ed ai fini della salvaguardia e tutela delle coste così come prevista dalla legge n. 431/85 è utile precisare quanto segue:

- indipendente dall'escursione mareale, peraltro di scarso rilievo nel Mar Mediterraneo, la specifica letteratura tecnica e scientifica concorda nel definire zona di battigia la zona di spiaggia delle coste sabbiose e limose che viene periodicamente sommersa e scoperta dalle onde con mare calmo, e cioè sottoposta a flusso e riflusso del moto ondoso in modo continue non episodico; estensivamente può intendersi zona di battigia quella costituita con sabbie di prestito con materiale sciolto, purché granulometricamente e composizionalmente compatibile con quello della zona.

Da quanto sopra, deriva che le opere di difesa di riva, realizzate in accosto alla spiaggia per la salvaguardia e protezione, non possono essere considerate parte integrante della spiaggia stessa e non individuano in alcun modo una nuova linea di battigia più avanzata verso il mare.

L'equivalente della zona di battigia delle coste sabbiose prende il nome di linea di battente nelle coste rocciose, sia alte che basse, ed anche per tale zona valgono le precedenti considerazioni in merito a natura e limiti delle opere di difesa di riva.

- Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici:

- la perimetrazione di zona A proposta ricalca in buona parte quella del piano regolatore generale precedente. Si rileva che un brano di tessuto edilizio in prossimità di piazza Dalla Chiesa e la zona a ridosso del porto, non risultano comprese nella perimetrazione, mentre è stata inserita una parte di abitato presso piazza S. Antonio. E' individuata all'interno della suddetta perimetrazione una

zona A1 (che corrisponde alla parte più antica della città) dove è in corso di redazione un piano di recupero. Risultano inoltre comprese nel perimetro tre zone con classificazione sottozona A2. Si ritiene necessario integrare la perimetrazione con il fronte a mare come già individuata nella scheda C.S.U. dell'inventario del patrimonio culturale europeo promosso dal Ministero della pubblica istruzione che si intende integrata con l'elenco delle emergenze fornite dalla Soprintendenza di cui all. 4, 5, 6 precisando che l'intera area, così delimitata, dovrà essere oggetto di P.P. o di piani di recupero ex art. 55, legge regionale n. 71/78.

La parte del centro storico che comprende la fascia a mare, dovrà essere oggetto di piano di recupero, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti e/o previste. Per quanto riguarda il previsto potenziamento della viabilità, al fine di assicurare che la medesima non determini una ulteriore censura tra il centro storico e il mare, si condivide la proposta, ma non nei termini in cui è stata configurata progettualmente. Per cui si ritiene necessario che, in sede di piano di recupero, la proposta di viabilità sia oggetto di uno studio che mitighi l'impatto ambientale, garantendo che la funzionalità non stravolga la continuità fisica e spaziale con il centro storico.

Gli interventi previsti dal piano per la zona A, per la zona A1, per la sottozona A2, nelle more della redazione e approvazione del P.P e/o P.R. sono quelli di cui alle lett. a), b), c), d), e) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78.

Si ritiene che la ristrutturazione edilizia non sia ammissibile se non nell'ambito di un piano partico-lareggiato. Tuttavia eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno riguardare, eccezionalmente, solo le parti interne di singole unità edilizie, laddove siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali alterati che deve, comunque, rispettare le tipologie caratteristiche del centro storico, previo parere della Soprintendenza, con esclusione della demolizione e sostituzione edilizia. La ristrutturazione urbanistica, invece, non è ammessa in alcun caso se non nell'ambito di un piano esecutivo e solo per quelle parti che da una approfondita analisi storico-urbanistica dovessero risultare avulse, per trasformazioni recenti e non storicizzate, dal contesto del centro storico;

- per quanto riguarda le sottozone A2 proposte dal piano, si rileva che le stesse individuano quattro aree ai margini del centro storico, oggetto di schede/progetto intese come strumento attuativo diretto di competenza pubblica il cui unico elaborato progettuale è costituito da una planimetria a scala 1:1.000.

Delle suddette aree soltanto la zona Concerie comprende parti dell'agglomerato urbano contraddistinte da valore storico, mentre le restanti aree, in corrispondenza del vallone Barratina e della strada Consolare Valeria, risultano libere da edificazione;

- per la sottozona A2 unità minima d'intervento 3-4 Concerie, non si condivide l'ipotesi progettuale di cui alla scheda progetto in quanto la prevista demolizione dell'edilizia esistente e relativa realizzazione di un edificio polifunzionale non appare compatibile con la tutela ambientale, atteso che la zona, seppur costituita da edilizia senza particolare pregio, tuttavia mantiene una qualità spaziale che necessita di essere adeguatamente tutelata unitamente alle aree contigue. Pertanto, appare opportuno ampliare la perimetrazione della suddetta sottozona A2 sino a comprendere le due zone B1 lungo la via Libertà e l'edificio della stazione con la prescrizione che l'area dovrà essere oggetto di piano esecutivo rivolto alla salvaguardia e valorizzazione dell'esistente con eliminazione delle previsioni contenute nella scheda/progetto "Concerie" di cui all'art. 33 delle norme di attuazione;

- le altre sottozone A2 (porta Girgenti u.m.i. 1, via Burrone u.m.i. 2, via Valeria Consolare u.m.i. 5-6) analogamente sottoposte a schede progetto, non si condividono in quanto non interessate da edilizia storica, pertanto vanno escluse dalla zona omogenea A. Le schede progetto, peraltro, prevedono localizzazioni di attrezzature pubbliche, sportive nonché aree a parcheggio, anche a copertura del torrente Barratina, che non si adattano alla morfologia acclive dei luoghi.

In ogni caso, prima di qualunque previsione urbanistica, considerato che quasi tutta l'area del vallone Barratina è compresa nel perimetro della zona di pericolosità geologica dove è interdetta ogni opera edilizia, dovranno essere eseguiti opportuni interventi di consolidamento e di messa in sicurezza delle aree;



- per quanto suddetto al fine di assicurare la possibilità di un propedeutico risanamento ambientale e idrogeologico dell'area Consolare Valeria, appare opportuno che le previsioni di parco urbano che inglobano i resti dell'acquedotto Cornelio vengano estese sino a comprendere l'area in oggetto. Tuttavia l'area a parcheggio localizzata all'estremità dell'area Consolare Valeria potrà mantenere tale destinazione pubblica in quanto posta in posizione quasi pianeggiante e funzionale all'adiacente tessuto urbano;
- per le stesse motivazioni, le aree classificate a verde di rispetto lungo il vallone Barratina dovranno inglobare anche le aree di porta Girgenti e di via Burrone contigue al vallone, sino all'area ferroviaria, ai fini del risanamento ambientale e idrogeologico, così come peraltro prescritto nel decreto approvativo del precedente piano regolatore generale;
- la zona B3 situata lungo la via Libertà, per la sua posizione di passaggio tra la zona periferica e l'ambito urbano storico dovrà essere classificata B1 con la prescrizione del mantenimento dell'edilizia esistente ad eccezione di quella post-bellica per la quale sarà consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'ambiente urbano esistente;
- per le considerazioni su esposte in merito alle condizioni geomorfologiche del territorio si ritiene che debbano essere disattese tutte le previsioni residenziali C1, C2, C3, C4, i servizi connessi, le attività artigianali e la viabilità previste nella zona compresa tra il torrente Barratina, il torrente Balate, l'autostrada e la strada statale in quanto le previsioni urbanistiche complessive della zona sono correlate alle previsioni delle zone interessate dalle argille varicolori. Le stesse possono essere riesaminate solo a seguito di preliminari verifiche di stabilità, secondo le superiori prescrizioni.

In ogni caso si rappresenta che parte delle previsioni esterne alla zona di pericolosità geologica ricadono lungo la fascia dei 150 mt. dalla battaglia.

Pertanto sono disattese le prescrizioni esecutive denominate PEEP 2 e PEEP 3;

- per quanto riguarda le zone C5 si prende atto che le stesse risultano attuazione di piani esecutivi vigenti.

Non si condivide, invece, il dimensionamento delle zone residenziali C6 in quanto non motivato sulla base di reali ed attuali esigenze tali da giustificare un così massiccio impegno di aree di particolare pregio ambientale, per finalità turistiche e ricettive. Tra l'altro si è rilevato che il dimensionamento dato dal precedente piano ha dato luogo ad interventi frammentari e disorganici con il risultato di produrre effetti di disordine e squilibrio del territorio, per cui se le previsioni future non sono rapportate alle esigenze effettive la frammentarietà degli interventi lottizzatori porterà a sicure condizioni di degrado irreversibile.

Peraltro buona parte delle aree localizzate in contrada Caracoli, tra il torrente Balate e la zona industriale ricadono in zona a rischio geologico per cui le stesse sono da disattendere per ragioni geomorfologiche e di tutela ambientale.

Sorgono, in particolare, perplessità in merito alle previsioni urbanistiche della zona Bragone in relazione al fatto che le precedenti previsioni urbanistiche, alla stregua del decreto di approvazione, appaiono ricondotte a zone agricole. In tal senso si richiede di documentare l'origine normativa delle lottizzazioni vigenti in tale zona in sede di controdeduzioni.

Nelle suddette zone C6, inoltre, nella cartografia è riportata edilizia ricadente nella fascia di inedificabilità dei 150 mt. dalla battaglia, per cui ai sensi della legislazione vigente vanno dimostrate e documentate le condizioni di sanabilità delle costruzioni. Diversamente gli immobili dovranno intendersi ricadenti nel regime sanzionatorio ai sensi di legge.

Peraltro la normativa prevista con piani/norma, che definisce i comparti, l'integrazione con la prevista zona C5 e lo schema di viabilità, appare carente per un corretto controllo urbanistico edilizio dell'insediamento proposto in quanto la dimensione del comparto non consente una adeguata dotazione e localizzazione di attrezzature che risulterebbero eccessivamente frammentate e non funzionali.

Non si condivide, inoltre, il criterio con cui sono stati delimitati i comparti e lo schema viario in mancanza, tra l'altro di cartografia catastale di supporto, atteso che i piani norma, con il loro valore prescrittivo, sono assimilabili a piani particolareggiati e in considerazione del fatto che la suddivisione in comparti proposta è in contraddizione con le prescrizioni di legge che definiscono

il comparto un'area delimitata da strade e/o spazi pubblici.

Le zone suddette, che risultano interessanti sotto il profilo paesaggistico per la presenza di oliveti, non sembrano sufficientemente tutelate dalla pianificazione prevista.

Per le considerazioni di cui sopra appare opportuno lo stralcio di tutte le aree C6 ai fini di un ristudio che tenga conto della necessità del contenimento dimensionale, operando una ricucitura tra le diverse zone edificate e/o con piani esecutivi vigenti, compresi i P. di L. approvati nel periodo di esecutività del piano.

Le suddette aree da ristudiare nei termini di cui sopra, dovranno contenere gli elementi essenziali urbanistici quali la viabilità, le aree da vincolare a servizi, le unità minime di lottizzazione;

- la zona D3 localizzata a ridosso del centro urbano, nel vallone del S. Leonardo, per le considerazioni sopraesposte non si condivide;

- per la zona D3 ubicata in contrada Caracoli, non appare condivisibile la valutazione dell'ufficio di cui al parere n. 401, risultando una conferma del precedente piano, e anche in considerazione del fatto che in sede di sopralluogo si è preso atto che i lavori per la realizzazione dell'area artigianale ha subito ritardi per sopravvenuti problemi burocratici ormai superati, per cui il progetto delle opere di urbanizzazione primaria è in fase di approvazione da parte del comune, e che, tra l'altro, in atto il territorio è sprovvisto di ulteriori zone per attività artigianali, le quali non hanno ragione di essere collocate nella zona industriale, il cui territorio è di competenza dell'A.S.I. Pertanto le relative previsioni sono confermate;

- per la zona D4, di fruizione del mare, ubicata sulla fascia costiera, tra la strada statale e la zona industriale, costituita dalle opere di difesa di riva, realizzate in accosto alla spiaggia si richiama quanto espresso nei superiori considerata, pertanto la linea di battigia non può intendersi più avanzata verso il mare. Peraltro si ricorda che nessun intervento può essere ammesso nella fascia demaniale e inoltre tutti gli interventi ricadenti nella fascia di rispetto di 30 mt. di cui all'art. 55 del codice di navigazione devono essere preventivamente autorizzati dalla capitaneria di porto. Le opere previste devono limitarsi strettamente alla diretta fruizione del mare in assenza di deroga prevista dall'art. 57 legge regionale n. 71/78;

- per quanto riguarda la viabilità si richiama quanto espresso in merito alle previsioni localizzate tra il vallone Barratina e il vallone Balate, per cui si intendono disattese tutte le previsioni viarie connesse con la residenza.

Non si condivide, peraltro, la previsione viaria che collega l'ospedale con il fondovalle S.

Leonardo. Tra l'altro la morfologia acclive dei luoghi comporterebbe opere rilevanti che non sembrano giustificate in relazione ai costi-benefici;

- il previsto collegamento stradale costiero tra l'area portuale e la statale 113 (foce del S.

Leonardo) previsto in parte entro 150 mt. dalla battigia, se pur condivisibile, ad eccezione della bretella viaria e del posteggio al di là della ferrovia dovrà essere oggetto di deroga ex art. 57 legge regionale n. 71/78;

- le fasce di rispetto delle strade dovranno essere sottoposte a zonizzazione, di cui al decreto ministeriale n. 1444/68, compatibilmente con le previsioni di zona confinanti;

- per quanto riguarda la previsione del parco a mare, pur reputando apprezzabile l'idea del recupero del fronte a mare alla fruizione pubblica, considerato che tale zona ricade di fatto "a mare" e prevede consistenti modifiche dell'attuale battigia, si rileva che il livello progettuale proposto non consente di valutare adeguatamente le sostanziali trasformazioni previste del litorale. Nel richiamare quanto espresso nei superiori considerata a proposito della definizione di battigia si precisa che interventi di tale natura sono ammissibili solo in presenza di deroga (art. 57 della legge regionale n. 71/78) e nell'ambito del piano particolareggiato. Pertanto non si condividono le schede progetto proposte;

- non si condividono i due parcheggi per mezzi pesanti previsti a ridosso del parco urbano.

Previsioni di tal genere possono trovare soluzione nell'ambito del piano di recupero prescritto per la suddetta zona A;

- per quanto attiene le aree boscate, si rileva la necessità di adeguare lo studio agro-forestale alla legge regionale n. 13/99;

- per quanto non già evidenziato nella cartografia relativa ai vincoli di cui alla ex legge Galasso si

rileva la mancanza, nella planimetria, dei corsi d'acqua di cui al 4° e 5° elenco suppletivo. Si ritiene necessario, per completezza dei dati, che tale elenco di cui si fornisce copia (all. 1) sia evidenziato in toto nella cartografia;

- analogamente dovranno essere visualizzate in cartografia le aree soggette ad usi civici, in quanto rientranti tra le zone sottoposte a vincolo ex lege n. 431/85 (oggi decreto legislativo n. 490/99). Inoltre dovranno essere visualizzate le regie trazzere demaniali (fascia di mt. 37,68) e la fascia del demanio marittimo;

- la individuazione del vincolo archeologico nella zona di Himera risulta poco chiaro. Occorre distinguere il vincolo paesaggistico ex lege n. 431/85, lett. M e n. 1497/39 dal vincolo imposto ai sensi della legge n. 1089/39 il cui perimetro è evidenziato in colore giallo nell'all. 2;

- in cartografia non risulta evidenziato il tracciato completo dell'acquedotto Cornelio. Si prescrive che il tracciato venga visualizzato, come visualizzato nell'all. 3. Fermo restando il vincolo di inedificabilità già posto nell'ambito urbano e prossimo all'abitato, (riportato nella cartografia) nonché il vincolo di cui all'art. 79 delle norme di attuazione si prescrive che il rimanente tracciato, costituito, allo stato attuale delle conoscenze solo in parte da resti emergenti, dovrà essere assoggettato a regime di salvaguardia da attuarsi tramite una fascia di rispetto di complessivi 60 mt. dal tracciato dell'acquedotto nell'ambito della quale tutti i lavori debbono essere, preventivamente, autorizzati dalla Soprintendenza.

Per quanto riguarda la perimetrazione della zona d'interesse archeologico in ambito urbano di cui alla tav. 2.2, considerato che tale area ricalca in buona parte il tessuto dell'antica città greca e romana, nonché delle aree di necropoli inglobate nell'attuale tessuto urbano, si ritiene necessario che i progetti ricadenti in tale ambito, fatti salvi gli altri vincoli per le sole opere che comportino scavi ed interventi nel sottosuolo, siano sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza che, ove necessario, potrà richiedere opportune indagini preventive e fornire le necessarie prescrizioni per la salvaguardia dei beni archeologici;

- le emergenze d'interesse storico ed etno antropologico dovranno essere integrate secondo l'elenco di cui all'all. 4-5. E visualizzate in cartografia. Si precisa che ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 qualsiasi intervento sulle stesse dovrà essere preventivamente sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza.

Si richiede inoltre che tutti gli edifici compresi nell'elenco di cui all'all. 6 che rivestono interesse monumentale e architettonico, ove non riportati in cartografia, non già sottoposti a vincolo di cui leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 oggi decreto legislativo n. 490/99) siano sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Si richiede inoltre che tutti gli edifici compresi nell'elenco di cui all'all. 6 che rivestono interesse monumentale e architettonico, ove non riportati in cartografia, non già sottoposti a vincolo di cui alle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 (oggi decreto legislativo n. 490/99) siano sottoposti al preventivo a parere della Soprintendenza.

Per quanto riguarda le norme di attuazione alcune indicazioni normative devono intendersi superate o eliminate ove le stesse abbiano ad oggetto scelte di piano non condivise per quanto considerato in precedenza. Si ritiene necessario, inoltre, prescrivere quanto segue:

Art. 15 - Restauro conservativo. - All'inizio del punto 3 occorre inserire "fermo restando le eventuali disposizioni e competenze previste dalle leggi ex n. 1089/39 e n. 1497/39" "tali interventi...".

Art. 16 - Ristrutturazione edilizia. - Qualora ricadano in zona A, A1 e A2 in assenza di piani particolareggiati, talune opere specificatamente previste si pongono in contrasto con il fine stesso della ristrutturazione enunciato nell'articolo, pertanto sono da eliminare le seguenti voci:

- modifica della tipologia di copertura;
- aggiunta e modifica o eliminazione delle forature esterne;
- modifica della posizione dei solai.

Si dovrà inoltre aggiungere:

1. sono comunque escluse le demolizioni totali e relative sostituzioni edilizie;
2. per immobili ricadenti in tali zone restano confermate le competenze della Soprintendenza.

Art. 31 - Zona omogenea A. - Occorre modificare l'articolo limitando la possibilità d'intervento,

nelle more della redazione del P.P. o dei piani di recupero, agli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78 con i limiti imposti dalle superiori considerazioni in ordine alla ristrutturazione edilizia, previo parere della Soprintendenza.

Art. 37 - Zona B2 a bassa densità. - Occorre modificare la densità fondiaria max che non deve essere superiore a 2,5 mc/mq.

Art. 38 - Zona ad alta densità. - Occorre modificare la densità fondiaria max che non deve essere superiore a 5 mc/mq. Inoltre al punto 8) si dovrà aggiungere che per interventi aventi estensione superiore a 2.000 mq. e inferiore a 10.000 mq. di superficie fondiaria la domanda di concessione dovrà, obbligatoriamente, essere accompagnata da un planivolumetrico complessivo unitario. Per estensioni superiori a 10.000 mq. si dovrà procedere con P. di L. convenzionati.

Art. 39 - Zona B4 abitato di Trabia. - Si dovranno applicare le disposizioni di cui all'art. 37 delle suddette norme di attuazione e non già dell'art. 38.

Art. 57 - Zona D4 per la fruizione del mare. - L'indice di densità fondiaria non può essere superiore a 0,10 mc/mq.

Art. 59 - Zona D6 per insediamenti agrituristici. - Per le costruzioni la distanza dai confini non potrà essere inferiore a mt. 10,00.

Art. 64 - Zona E1 di verde agricolo. - Al punto 4 va cassato "Solo per superfici fondiarie minime di mq. 1.500" e "l'indice fondiario di 0,50 mc/mq.". Inoltre occorre prescrivere che l'altezza massima di mt. 5 per le costruzioni non vale per gli impianti tecnologici. Inoltre per le aree limitrofe all'area archeologica di mura Pregne e nelle aree limitrofe alla riserva di monte S. Calogero non si ritiene ammissibile l'indice fondiario per le opere di cui ai punti e) ed f) del comma 2.

Art. 66 - Zona E2 Verde agricolo di tutela idrogeologica. - Nell'ambito di tale zona, con esclusione delle aree interessate dalla diga Rosamarina, possono consentirsi gli impianti di cui all'art. 22 legge regionale n. 71//78.

Art. 74 - Parco archeologico di Himera. - Poiché la perimetrazione del parco non è ancora stata definita l'articolo va denominato "Area archeologica di Himera".

In ultimo si rileva che, in maniera generalizzata, sono imposti limiti riguardanti "l'indice di visuale libera" e "rapporto di copertura" che non sembrano rispondenti ad alcuna finalità urbanistica. Per cui gli stessi dovranno essere eliminati.

Per quanto riguarda il R.E. in aggiunta alle prescrizioni di cui al parere d'ufficio si ritiene necessario aggiungere quanto segue:

Si dovrà inserire l'obbligatorietà per tutte le aree di piano della redazione di apposito studio geologico a supporto della richiesta di concessione; infatti, in coerenza alla vigente normativa e secondo quanto sottolineato dal Consiglio superiore dei lavori pubblici con voto n.61 del 24 febbraio 1983, la richiesta di ogni concessione edilizia deve essere supportata da uno studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'opera sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito sia in rapporto con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione; nelle aree non servite da pubblica fognatura lo studio dovrà inoltre accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4 febbraio 1977. Detto studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 37/85 quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di rinterro in zona agricola che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica nonché per i piani di lottizzazione.

Art. 5 - Opere soggette a comunicazione. - 5.3 - La chiusura di verande balconi con strutture precarie (senza solette), ove ricadano in aree soggette a vincoli di tutela, non possono da considerarsi tra le opere interne.

5.5 - Considerato che oggetto del vincolo di cui alla legge ex n. 1497/39 è l'esteriore aspetto dei luoghi si ritiene opportuno che tale punto sia così modificato: "le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano in caso di immobili vincolati ai sensi della ex legge n. 1089/39 oggi decreto legislativo n. 490/99."

Per gli immobili ricadenti esclusivamente in aree vincolate ai sensi della ex legge n. 1497/39 e n. 431/85 (decreto legislativo n. 490/99), che non corrispondono alla zona A, sono soggette al prescritto della Soprintendenza solo le opere interne che abbiano refluenza all'esterno e comportino lavori in fondazione in zone di interesse archeologico.

Art. 6 - Opere non soggette a concessione. - Le opere previste ai punti c, e, f comportano una alterazione dello stato dei luoghi che in zone vincolate ai sensi delle leggi ex n. 1497/39 e n. 431/85 oggi decreto legislativo n. 490/99 non si ritiene ammissibile se non previo parere della Soprintendenza.

Art. 19 - Varianti al progetto. - Al punto 19.3 aggiungere in calce "fatta salva l'acquisizione del preventivo parere della Soprintendenza per gli immobili e le zone vincolate al decreto legislativo n. 490/99".

Art. 65 - Recinzioni - Al punto 65.4 aggiungere in calce "nelle zone vincolate al decreto legislativo n. 490/99 i cordoli in cls dovranno essere definiti con rivestimento in pietra locale".

In merito ai seguenti ricorsi:

- ditta Basamo Paolo;
- ditta La Mantia Antonino;
- ditta Ciaccio Giovanni;
- ditta Nike s.r.l.;
- ditta Finazzo Giovanni;
- ditta Leone Marianna;
- ditta Indorante Antonino,

pervenuti a questo Assessorato successivamente al parere d'ufficio gli stessi risultano irricevibili: tuttavia se ne propone la trasmissione al comune che potrà eventualmente valutarli in sede di controdeduzioni.

Per quanto sopra considerato è del parere

Che il piano regolatore generale con annessa P.E. e R.E., adottato con delibera consiliare n. 67 del 5 ottobre 1998, sia da ritenere meritevole di approvazione, in conformità alla proposta formulata d'ufficio integralmente riportata, con stralci, modifiche e prescrizioni di cui ai superiori considerata.

Le osservazioni ed opposizioni sono determinate in conformità alla proposta dell'ufficio.

Vista la nota n. 2249 del 26 maggio 2000 con cui questo Assessorato ha trasmesso il condiviso voto del Consiglio regionale dell'urbanistica n. 264 dell'11 maggio 2000 al comune di Termini Imerese, affinché il comune provvedesse ad adottare le proprie controdeduzioni ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 71/78;

Vista la deliberazione del consiglio comunale n. 66 del 22 giugno 2000 avente per oggetto: "Controdeduzioni al voto del Consiglio regionale dell'urbanistica n. 264 dell'11 maggio 2000 relativo al nuovo piano regolatore generale";

Vista la nota n. 21332 del 14 settembre 2000 con la quale il comune di Termini Imerese ha trasmesso a questo Assessorato la predetta delibera consiliare n. 66 con i relativi allegati;

Vista la nota n. 208 dell'1 agosto 2000 con la quale il gruppo XXVI della Direzione regionale dell'urbanistica ha trasmesso la suddetta documentazione al Consiglio regionale dell'urbanistica per il parere di competenza;

Visto il voto n. 319 dell'11 ottobre 2000 con il quale il Consiglio regionale dell'urbanistica così si esprime:

"...*Omissis*...

Considerato:

In ordine alle controdeduzioni si decide quanto segue:

*Zona "A"*

La relazione dell'ufficio tecnico comunale di diverso avviso del Consiglio regionale dell'urbanistica propone di accogliere parzialmente la perimetrazione della zona A comprendendo il fronte a mare limitatamente alla parte settentrionale, invece per la parte occidentale si propone di far coincidere il limite con il bastione della ferrovia, escludendo l'area prospiciente il porto per la quale si ripropongono le previsioni del piano regolatore generale.

Inoltre si propone di consentire in tutto il centro storico l'intervento di ristrutturazione edilizia nelle more del P.P. per consentire il miglioramento delle condizioni abitative, con esclusione delle emergenze d'interesse storico ed etno-antropologico di cui all'elenco trasmesso con il voto suddetto.

Questo consiglio, tenuto conto anche dell'orientamento della Soprintendenza in merito, ritiene non condivisibile la proposta di perimetrazione in quanto i valori architettonici e ambientali sono leggibili e presenti anche nella parte occidentale oltre le mura, pertanto il perimetro della zona "A" è quello individuato con il precedente voto.

Per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia il consiglio ritiene che l'applicazione della lett. d) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78 sia possibile in assenza di P.P. alle condizioni del precedente voto del Consiglio regionale dell'urbanistica. Per quanto riguarda l'obbligatorietà del P.P. l'amministrazione potrà procedere ad una eventuale variante al piano regolatore generale ai sensi della circolare assessoriale n. 3/2000.

Relativamente alle zone "A2" l'ufficio tecnico comunale, di diverso avviso del Consiglio regionale dell'urbanistica propone la conferma delle previsioni del piano regolatore generale in considerazione del fatto che la zona Concerie presenta edilizia spontanea realizzata nel dopoguerra, senza alcun pregio, e che le altre zone "A2" pur essendo inedificate, risultando contigue alla cinta muraria cinquecentesca, possono far parte ed essere funzionali alla zona A, atteso che le schede progetto attengono a previsioni di attrezzature, verde e parcheggi.

Questo consiglio, valutate le motivazioni contenute nella relazione, non ritiene di poter condividere le controdeduzioni stante che la zona Concerie presenta un tessuto edilizio che, unitamente alle aree contigue, deve essere mantenuto e valorizzato e che le altre zone a margine del centro storico presentano caratteri morfologici tali da sconsigliare, comunque, interventi di trasformazione del territorio.

#### *Zona "B3"*

Relativamente alla zona B3 situata lungo la via Libertà l'ufficio tecnico comunale di diverso avviso del Consiglio regionale dell'urbanistica ripropone il mantenimento delle previsioni evidenziando che la zona è interessata esclusivamente da edilizia post-bellica.

Questo consiglio valutate le motivazioni ritiene di non condividere la proposta in considerazione del fatto che sono stati verificati manufatti edilizi i cui caratteri devono essere mantenuti, così come, peraltro, è confermato nel verbale di commissione edilizia n. 21 del 21 giugno 2000 di esame del voto Consiglio regionale dell'urbanistica.

#### *Zone C1, C2, C3, C4*

Per le suddette zone l'ufficio tecnico comunale di diverso avviso del Consiglio regionale dell'urbanistica propone il mantenimento delle previsioni del piano regolatore generale che erano state disattese per perplessità in merito ai dati emergenti dalle analisi della documentazione geologica-tecnica a supporto dei piani attuativi previsti nel territorio interessato, che presenta affioramenti di argille scagliose. A supporto l'ufficio tecnico comunale ha trasmesso, in allegato alle controdeduzioni, le integrazioni alla relazione geologica con la quale vengono fatti approfondimenti sulle peculiarità e caratteristiche della zona nonché sulle ulteriori indagini eseguite. Peraltro viene precisato che è stato individuato un errore di trascrizione di un dato nella carta litotecnica.

Sulla scorta delle suddette integrazioni alla relazione geologica di piano e consistenti essenzialmente in emendamenti ai valori di coesione efficace delle argille scagliose nelle aree destinate ai PEEP 2 e 3, in un'analisi del peculiare comportamento locale della stessa unità litotecnica, dedotto da ulteriori dati geotecnici, in allegato alle controdeduzioni, in alcune verifiche di stabilità in condizioni dinamiche e con sovraccarichi, effettuate per le stesse aree, il Consiglio regionale dell'urbanistica ritiene di poter accogliere la proposta di suscettività edificatoria nelle aree suddette, a condizione comunque di adottare per le aree suddette fondazioni indirette, e per l'area del PEEP 2, porre in opera preliminari interventi di bonifica idraulica volti a ridurre sensibilmente il rischio di impaludamento quale emerge dalla relazione geologica di piano, nella quale l'area viene descritta "come sede di falda idrica con pelo libero invernale che raggiunge quasi la superficie innescando processi reptativi".

Questo consiglio, preso atto delle integrazioni, ritiene condivisibile la controdeduzione relativa alla conferma delle zone di espansione residenziale e relativa viabilità e servizi.

#### *Zone C6*

Per le suddette zone l'ufficio tecnico comunale di diverso avviso del Consiglio regionale dell'urbanistica chiede la conferma delle suddette previsioni in considerazione del fatto che le zone in questione sono conferma del precedente piano regolatore generale. Il suddetto piano impose la riduzione delle superfici complessive e disattese le localizzazioni delle aree a servizi, in ragione delle particolari valenze paesaggistiche delle zone, con la prescrizione di procedere mediante piani esecutivi.

Peraltro la conferma della destinazione di zona nel nuovo piano regolatore generale ha consentito l'approvazione di ulteriori lottizzazioni oltre quelle rappresentate in cartografia per cui le aree edificate sono maggiori delle aree libere.

Questo Consiglio, valutate le motivazioni, ritiene di condividere la controdeduzione limitatamente alla destinazione di zona, trattandosi di aree già in parte attuate e interessate da piani di lottizzazione approvati e/o in corso di approvazione, ma non la delimitazione dei comparti definiti nei piani/norma in quanto in contrasto con le norme di legge, né l'indice fondiario previsto.

Nelle suddette zone l'indice fondiario non potrà essere superiore a 0,15 mc/mq. con estensione minima della lottizzazione di 10.000 mq.

#### *Zona D3*

Per la suddetta zona D3 di contrada S. Leonardo, l'ufficio tecnico comunale di diverso avviso del Consiglio regionale dell'urbanistica, ritiene che possano essere riconfermate le previsioni del piano regolatore generale in quanto, a chiarimento, sugli elaborati facenti parte delle controdeduzioni è stata riportata la linea di esondazione come definita nello studio E.S.A. da cui si rileva che la zona D3 ricade all'esterno del vincolo.

Questo Consiglio concorda con l'assunto del comune a condizione che sia la zona D che la viabilità perimetrale alla suddetta area sia completamente esterna all'area di esondazione. La zona, pertanto, dovrà essere ridotta di conseguenza. La medesima considerazione vale anche per la viabilità che interessa le zone limitrofe alla linea di esondazione.

#### *Rete viaria sulla fascia costiera e parco a mare*

La relazione d'ufficio tecnico comunale di diverso avviso del Consiglio regionale dell'urbanistica non condivide la prescrizione dell'obbligo della deroga ex art. 15, legge regionale n. 78/76 per il parco a mare stante che la finalità è la fruizione del mare e le opere consentite sono quelle di cui all'art. 15, legge regionale n. 78/76. Mentre per la strada di collegamento dell'area portuale con la S.S. 113 la deroga viene condivisa ad eccezione del tratto adiacente al centro storico.

Questo Consiglio conferma le considerazioni svolte nel precedente voto in merito al parco urbano in quanto la controdeduzione non risulta supportata da ulteriore cartografia di dettaglio. Per la viabilità si precisa che occorre procedere alla deroga per le parti esterne al centro storico.

#### *Zone E2 e E3*

La relazione dell'ufficio tecnico comunale propone la modifica della normativa per le suddette zone chiedendo l'introduzione degli interventi previsti dall'art. 22, legge regionale n. 71/78.

Questo Consiglio precisa che per la zona E2 gli interventi sono già consentiti, così come può rilevarsi nel voto del Consiglio regionale dell'urbanistica, mentre per la zona E3 la controdeduzione non può essere accolta in quanto ipotizza nuove previsioni che esulano dal procedimento in questione.

#### *Fasce di rispetto stradali*

La relazione dell'ufficio tecnico comunale propone la conferma delle zonizzazioni in quanto scelte di piano non in contrasto con il D.M. 2 aprile 1968.

Questo Consiglio precisa che il succitato decreto non prevede "zone di verde" se non quelle subordinate all'esproprio in quanto verde pubblico ed attrezzato.

Non potendosi prevedere un'estensione illogica di verde pubblico subordinato all'esproprio in tutte le fasce di rispetto del piano occorre procedere alla zonizzazione alla stregua delle zone immediatamente contigue.

Per le rimanenti controdeduzioni si conferma il parere del precedente voto.

Per quanto attiene le osservazioni ed opposizioni, poiché il consiglio comunale nulla ha controdedotto a riguardo, si intendono accettate le determinazioni proposte nel voto del Consiglio regionale dell'urbanistica n. 164/2000.

Per quanto riguarda le osservazioni ed opposizioni non espressamente richiamate nel parere d'ufficio n. 401/99, si prende atto di quanto precisato nel parere dell'ufficio n. 187/2000 relativo alle controdeduzioni e pertanto valgono le deduzioni del progettista.

Per quanto su considerato

E' del parere di accogliere le controdeduzioni del consiglio comunale limitatamente alle zone C1, C2, C3, C4, e relative P.E., la zona C6 e D3 con prescrizioni.

Per le restanti controdeduzioni si conferma quanto contenuto nel voto n. 264/2000, ritenendo meritevole di approvazione il piano regolatore generale, P.E. e R.E., così come modificati con il precedente voto e con il presente, nel rispetto dei considerata di cui al voto n. 264/2000 e ai considerata del presente voto.

Vista la nota prot. n. 359 del 21 novembre 2000 del gruppo XXVI/DRU avente per oggetto:

"piano regolatore generale di Termini Imerese - Osservazioni n. 44 e 45 - Riesame" trasmessa al Consiglio regionale dell'urbanistica per il tramite della Direzione regionale dell'urbanistica;

Visto il voto n. 351 del 7 dicembre 2000 del Consiglio regionale dell'urbanistica, che parzialmente si riporta:

"...*Omissis*

Considerato:

le motivazioni di cui al parere d'ufficio sono da condividere con la precisazione che relativamente alla prima osservazione il ricorso appare fondato sotto il profilo della violazione dell'art. 3 della legge regionale n. 15/91, mentre per la seconda osservazione si pone a carico del comune l'onere di verificare la sussistenza delle condizioni parametriche di cui al D.M. 2 aprile 1968 ai fini della classificazione di zona omogenea "B".

Per quanto premesso e considerato

E' del parere

Che le previsioni riguardanti le aree interessate dalle osservazioni classificate n. 44 e 45 siano da stralciare e da ristudiare, in conformità al parere d'ufficio e ai considerata del presente voto, fatti salvi i pareri del Consiglio regionale dell'urbanistica sul piano regolatore generale.";

Ritenuto di poter condividere i superiori pareri espressi dal Consiglio regionale dell'urbanistica con i voti n. 264 dell'11 maggio 2000, n. 319 dell'11 ottobre 2000 e n. 351 del 7 dicembre 2000 sopra riportati;

Rilevato che la procedura seguita è conforme alla legge;

Decreta:

Art. 1

Ai sensi e per gli effetti della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 in conformità ai pareri resi dal Consiglio regionale dell'urbanistica con i voti sopra richiamati, è approvato il piano regolatore generale, le prescrizioni esecutive ed il regolamento edilizio del comune di Termini Imerese, adottato con delibera del commissario ad acta n. 67/e del 5 ottobre 1998.

Art. 2

Sono allegati al presente decreto, per costituirne parte integrante, i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

- 1) delibera del commissario ad acta n. 67/C del 5 ottobre 1998;
- 2) parere n. 401 del 2 dicembre 1999 del gruppo XXVI/DRU;
- 3) voto Consiglio regionale dell'urbanistica n. 264 del l'11 maggio 2000;
- 4) voto Consiglio regionale dell'urbanistica n. 319 del l'11 ottobre 2000;



5) voto Consiglio regionale dell'urbanistica n. 351 del 7 dicembre 2000;

*Elaborati del piano regolatore generale*

6) relazione generale;

7) norme di attuazione;

8) regolamento edilizio;

9) tav. 1 - contesto regionale e provinciale, scale 1:800.000 e 1:25.000;

10) tav. 1.1a - carta dell'uso del suolo, scala 1:10.000;

11) tav. 1.1b - carta dell'uso del suolo, scala 1:10.000;

12) tav. 1.2 - carta del rilievo del suolo urbano, scala 1:2.000;

13) tav. 2.1a - carta dei vincoli e delle emergenze territoriali, scala 1:10.000;

14) tav. 2.1b - carta dei vincoli e delle emergenze territoriali, scala 1:10.000;

15) tav. 3.1 - mosaico ed attuazione del precedente piano in ambito urbano scala 1:2.000;

16) tav. 4.1a - progetto in ambito territoriale, scala 1:10.000;

17) tav. 4.1b - progetto in ambito territoriale, scala 1:10.000;

18) tav. 4.2a - progetto in ambito urbano, scala 1:2.000;

19) tav. 4.2b - progetto in ambito urbano, scala 1:2.000;

20) tav. 4.2c - progetto in ambito urbano, scala 1:2.000;

21) tav. 4.2d - progetto in ambito urbano, scala 1:2.000;

22) tav. 4.3 - piani norma per le zone residenziali estensive, scala 1:5.000;

*Elaborati delle prescrizioni esecutive*

23) relazione generale;

24) previsioni delle spese ed elenchi catastali;

25) norme di attuazione;

26) tav. 1.1. - aree P.E.E.P. nel contesto del piano regolatore generale, scala 1:2.000;

27) tav. 1.2. - aree P.E.E.P. nei rilievi aerofotogrammetrici e nelle mappe catastali, scala 1:1.000;

28) tav. 2.1. - localizzazione dei lotti, scala 1:1.000;

29) tav. 2.2. - assetto planovolumetrico, scala 1:1.000;

30) tav. 2.3. - infrastrutture di servizio, scala 1:1.000;

31) tav. 2.4. - sezioni, alberature e profili regolatori, scala 1:2.000;

32) tav. 2.5. - tipologie stradali e particolari costruttivi;

*Studio geologico*

- 33) relazione geologica generale;
- 34) tav. 1.1a - carta geolitologica, scala 1:10.000;
- 35) tav. 1.1b - carta geolitologica, scala 1:10.000;
- 36) tav. 1.2a - carta idrogeologica, scala 1:10.000;
- 37) tav. 1.2b - carta idrogeologica, scala 1:10.000;
- 38) tav. 1.3a - carta di suscettività d'uso del territorio, scala 1:10.000;
- 39) tav. 1.3b - carta di suscettività d'uso del territorio, scala 1:10.000;
- 40) relazione sulle indagini, analisi e prove sui piani attuativi;
- 41) tav. 2a - carta litotecnica, scala 1:2.000;
- 42) tav. 2b - carta litotecnica, scala 1:2.000;
- 43) tav. 2c - carta litotecnica, scala 1:2.000;
- 44) analisi e prove di laboratorio;
- 45) prospezioni geofisiche;
- 46) studio geologico - nota integrativa;
- Studio agricolo forestale*
- 47) relazione illustrativa I parte;
- 48) relazione illustrativa II parte;
- 49) tav. 1 - carta altimetrica (dx), scala 1:10.000;
- 50) tav. 1 - carta altimetrica (sx), scala 1:10.000;
- 51) tav. 2 - carta clivometrica (dx), scala 1:10.000;
- 52) tav. 2 - carta clivometrica (sx), scala 1:10.000;
- 53) tav. 3 - carta delle esposizioni (dx), scala 1:10.000;
- 54) tav. 3 - carta delle esposizioni (sx), scala 1:10.000;
- 55) tav. 4 - carta del reticolo idrogeologico (dx), scala 1:10.000;
- 56) tav. 5 - carta del reticolo idrogeologico (sx), scala 1:10.000;
- 57) tav. 5 - carta d'uso del suolo (dx), scala 1:10.000;
- 58) tav. 5 - carta d'uso del suolo (sx), scala 1:10.000;
- 59) tav. 6 - carta della vegetazione (dx), scala 1:10.000;
- 60) tav. 6 - carta della vegetazione (sx), scala 1:10.000;
- 61) tav. 7 - carta dell'unità del paesaggio, scala 1:25.000;
- 62) tav. 8 - carta di riconoscimento dei suoli, scala 1:25.000;
- 63) tav. 9 - carta della viabilità e delle infrastrutture (dx), scala 1:10.000;
- 64) tav. 9 - carta della viabilità e delle infrastrutture (sx), scala 1:10.000;
- 65) tav. 10 - carta delle possibili aree di espansione (dx), scala 1:10.000;
- 66) tav. 10 - carta delle possibili aree di espansione (sx), scala 1:10.000.

#### Art. 3

Le osservazioni e le opposizioni vengono decise in conformità ai voti del Consiglio regionale dell'urbanistica sopra richiamati.

#### Art. 4

Il comune di Termini Imerese dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti

all'approvazione del piano regolatore generale con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio e dovrà, entro 30 giorni dalla notifica del presente decreto, provvedere alla definitiva stesura degli elaborati di piano, apportando agli stessi le modifiche e le correzioni che discendono dal presente decreto. Con successiva delibera, da trasmettere a questo Assessorato per opportuna conoscenza, il consiglio comunale dovrà prendere atto del piano come sopra modificato.

#### Art. 5

Il piano approvato dovrà essere depositato, con tutti gli elaborati relativi, a libera visione del pubblico nella segreteria comunale e di tale deposito dovrà essere dato annuncio mediante avviso affisso all'albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.

#### Art. 6

Ai sensi del penultimo comma dell'art. 6 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito, il presente decreto dovrà essere notificato, nelle forme delle citazioni, a ciascun proprietario di immobili vincolati dalle prescrizioni esecutive.

#### Art. 7

Le prescrizioni esecutive dovranno essere eseguite entro il termine di anni dieci ed entro lo stesso termine dovranno essere eseguite le relative espropriazioni.

#### Art. 8

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

Palermo, 23 febbraio 2001.

LO MONTE

[Torna al Sommario](#) 

FRANCESCO CASTALDI: Direttore responsabile  
Redattore

MARIA LA MARTINA:

**Ufficio legislativo e legale della Regione Siciliana**  
***Gazzetta Ufficiale della Regione***  
Stampa della Tipografia Pezzino & F.-Palermo  
Ideazione grafica e programmi di [Michele Arcadipane](#)

[Torna al menu](#) 