

Al Sig. Sindaco  
Dott. Patrizio Cinque

Al Segretario Generale  
Dott. Eugenio Alessi

Sedi comunali



## Comune di Bagheria

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Luca Tripoli, nella qualità di Assessore Comunale, visto il regolamento inerente l'obbligo di astensione degli amministratori della Giunta Comunale, eventualmente interessati, in occasione dell'esercizio della propria attività. (approvato con delibera G.C. n. 51 del 04 novembre 2014).

### DICHIARA DI IMPEGNARSI NEI SEGUENTI OBBLIGHI E FATTISPECIE:

- 1) l'obbligo di astensione degli Amministratori sussiste nei seguenti casi:
  - a) nelle ipotesi della sussistenza di un interesse accrescitivo della posizione giuridica o economica del soggetto interessato;
  - b) in tutti gli altri casi in cui esista sempre una situazione di interesse essendo la volontà del soggetto interessato non imparziale e non libera da influenzamenti;
- 2) l'obbligo di astensione dell'Amministratore sussiste nelle ipotesi che siano coinvolti interessi:
  - a) di suoi parenti entro il quarto grado o conviventi;
  - b) di individui od organizzazioni con cui Egli stesso o il coniuge abbia causa pendente o grave inimicizia o rapporti di credito o debito;
  - c) di individui od organizzazioni di cui Egli sia tutore, curatore, procuratore o agente;
  - d) di enti, associazioni anche non riconosciute, comitati, società o stabilimenti di cui egli sia amministratore o gerente o dirigente o controllore o consulente.
- 3) L'Amministratore si astiene in ogni altro caso in cui esistano gravi ragioni di convenienza e in particolare nel caso:
  - a) di partecipazione alla istruttoria di qualsiasi delibera di Consiglio Comunale, Giunta Comunale o determinazione del Sindaco, Segretario Generale o Direttore Generale, Dirigente e/o Responsabile di posizione organizzativa.
  - b) di emanazione di qualsiasi proprio atto che possa arrecare - a se stesso e/o ai soggetti indicati alle lett. a, b, c, d del III comma del presente articolo - un vantaggio oppure uno svantaggio oppure che possa evitare uno svantaggio.
  - c) Dall'assumere incarichi professionali, consulenze, perizie, ecc. a titolo meramente esemplificativo sia per il Comune che contro il Comune.
- 4) L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali ad esempio i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi

dell'amministratore e/o ai soggetti indicati alle lett. a, b, c, d del III comma del presente articolo; la fattispecie indicata alla lett. b) del sopra citato IV comma è equiparata alla fattispecie della esistenza della correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e le fattispecie individuate dall'art. 1 del presente regolamento.

(art. 243 dell'ordinamento regionale degli enti locali - art. 16 l.r. n. 30/2000)

## DICHIARA

1) Le seguenti fattispecie:

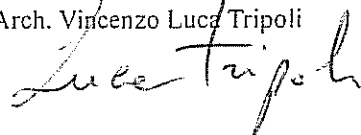
- a) La insussistenza delle situazioni previste dall'art. 1 del presente regolamento;
- b) Indica la inesistenza di attività espletate dalle persone fisiche e giuridiche di cui all'art I del regolamento, con rapporti di qualsiasi genere nei confronti del Comune;
- c) Indica la inesistenza di delibere già emanate dal Consiglio Comunale, Giunta Comunale o determinazioni emanate dal Sindaco, Segretario Generale o Direttore Generale o dai Dirigenti e Responsabili di posizioni organizzative che abbiano arrecato un vantaggio oppure uno svantaggio oppure che evitino uno svantaggio;
- d) Altro:
  - che il sottoscritto, in data 29 Aprile 2014, quando si trovava nello status di privato cittadino, inoltrava presso l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Servizio 5 "Demanio Marittimo" una richiesta tendente ad ottenere la concessione demaniale marittima di un tratto di suolo ricadente nel Comune di Bagheria, fraz. Aspra, di proprietà del Demanio della Regione Siciliana. Che detto procedimento, inoltre, è tuttora in fase di istruttoria per l'acquisizione dei pareri di competenza da parte degli Enti coinvolti e che, per quanto di limitata competenza di questo Comune, il ruolo ricoperto dal sottoscritto non influenza il procedimento in alcun modo, ne direttamente né indirettamente.
  - che il sottoscritto, quando si trovava nell'esercizio della propria libera professione di Architetto, su incarico del proprietario Sig. Morici Alfio, richiedeva a questo Comune, giusta istanza prot. n. 20681 del 4 Aprile 2014, il rilascio dell'autorizzazione di Agibilità di una unità immobiliare sita in via Città di Palermo n. 68, foglio 11, p.lla 4326, sub 7, pratica SUAP n. 275/1; che in data 20 Ottobre 2014, facendo seguito alla nota di richiesta di adempimenti prot. n. 46532 del 12 Agosto 2014 da parte del SUAP, il sottoscritto trasmetteva quanto richiesto per la conclusione del procedimento, ritenendo l'insussistenza di incompatibilità riguardo alla natura dei documenti trasmessi ad integrazione con le limitazioni di esercizio della professione impostegli dal ruolo di Amministratore in materia di Urbanistica.
  - che il sottoscritto, quando si trovava nell'esercizio della propria libera professione di Architetto, su incarico del Sig. Mineo Giovan Battista presentava un progetto per un Piano di Lottizzazione convenzionato ubicato in Corso Baldassarre Scaduto, C.da S. Isidoro, foglio 7, p.lla 844, 845, 888, 876,88, P.L. N° 154/urb; che, inoltre, in virtù dell'applicazione delle misure di salvaguardia, con parere della Commissione Urbanistica Comunale, seduta del 12/12/2013 verbale n° 16/14, è stata espressa la **sospensione del procedimento** ai sensi della L. 1902/52, L.R. 52/58, L.R. 71/78 art. 19, DPR 380/01 art. 12; che pertanto, in virtù di quanto sopra esposto, il sottoscritto

ha interrotto il proprio rapporto professionale e lo svolgimento della propria attività in merito al procedimento.

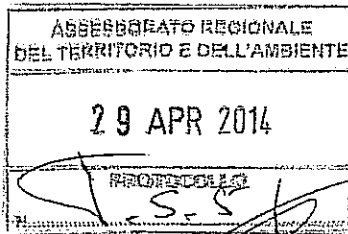
- che il sottoscritto, quando si trovava nell'esercizio della propria libera professione di Architetto, su incarico del Sig. Greco Gianpiero ed altri presentava un progetto per un Piano di Lottizzazione convenzionato ubicato in area compresa tra le vie San Francesco D'Assisi, Matteo Boiardo, Serradifalco e San Bernardino, foglio 14, partt. 320, 3197, 2806, 2888, 2927, 2928, 2955, 5130, tutte quote particolare e part. 5132 intera, P.L. N° 180/urb; che, inoltre, in virtù dell'applicazione delle misure di salvaguardia, con parere della Commissione Urbanistica Comunale, seduta del 19/12/2013 verbale n° 17/14, è stata espressa la **sospensione del procedimento** ai sensi della L. 1902/52, L.R. 52/58, L.R. 71/78 art. 19, DPR 380/01 art. 12; che pertanto, in virtù di quanto sopra esposto, il sottoscritto ha interrotto il proprio rapporto professionale e lo svolgimento della propria attività in merito al procedimento.
- 2) di impegnarsi ad aggiornare la dichiarazione in ogni momento in cui possano sorgere interessi che comportino l'obbligo di astensione;
  - 4) Di essere a conoscenza che l'esito delle dichiarazioni sopra citate e' pubblicato nel sito internet del Comune.
  - 5) Di essere a conoscenza che l'obbligo di astenersi ai sensi dell'art. 1 importa anche l'obbligo di allontanarsi dalla sala delle adunanze del Consiglio o della Giunta Comunale durante la trattazione di detti affari prima che sia trattata la discussione del punto all'ordine del giorno.
  - 6) che pertanto, dalla data di nomina ad Assessore all'urbanistica del 17 Giugno 2014, il sottoscritto ha interrotto il proprio rapporto professionale e lo svolgimento della propria attività in merito a qualsiasi procedimento.

Firmato

L'assessore all'urbanistica  
Arch. Vincenzo Luca Tripoli



Marca da  
bollo  
€ 16,00



Regione Siciliana  
Assessorato Territorio e Ambiente  
Servizio 5 "Demanio Marittimo"  
Via Ugo La Malfa, 169  
90146 - PALERMO

**Oggetto:** richiesta di concessione demaniale marittima di un tratto di suolo costiero sito in territorio del Comune di Bagheria, via Fiume d'Italia, in località "Sarello".

Il sottoscritto Arch. Tripoli Vincenzo Luca, nato a Palermo il 27/04/1984, C.F. TRPVCN84D27G273R, residente a Bagheria, via G. Mulè n. 33, tel 3891599060, mail: [lucatripoli@gmail.com](mailto:lucatripoli@gmail.com), in qualità di tecnico e richiedente,

### **CHIEDE**

la concessione dell'area scoperta sita in territorio del Comune di Bagheria, frazione di Aspra, catastalmente identificata al Foglio di Mappa n° 7, particelle 2052 e 2054, estesa per una superficie totale di mq 1209,00, così come rappresentata nei grafici di progetto.

I beni di cui sopra saranno destinati allo svolgimento dell'attività di punto di ristoro e spazi ombreggiati, compatibilmente con i piani di utilizzo delle aree demaniali forniti dalle Linee Guida per la redazione dei PUDM approvate con D.A. 4 luglio 2011, pubblicato su G.U.R.S. n. 35 del 19 agosto 2011.

Per quanto riguarda la durata della concessione la presente richiesta fa riferimento, in via ordinaria, ad un periodo di anni 6 (sei), con utilizzo stagionale.

Alla presente istanza si allegano.

- Modello domanda D1;
- Attestazione di versamento dei diritti fissi di € 250,00;
- Dichiarazione sostitutiva art. 4 L. 15/68;
- Stralcio cartografico tecnico del S.I.D.
- 9 copie di progetto completo in 4 tavole;
- 9 copie relazione tecnica;
- 9 copie relazione sui vincoli;
- 2 copie relazione paesaggistica;

Il sottoscritto richiedente si riserva di allegare in fase di istruttoria i calcoli statici, i quali sono attualmente in fase di redazione.

Distinti saluti.

Data 29.04.2014

Firma

**Mod. 15 (Istanza agibilità/abitabilità)**  
**Istanza in bollo**

Al Comune di **Bagheria**  
**S.U.A.P.**  
Corso Umberto I, 165

**Oggetto:** Richiesta autorizzazione di agibilità.  
P. S.U.A.P. n. 275/1  
P.E. n. 368/II

Il sottoscritto Sig. Morici Alfio, nato a Bagheria il 24/08/1951 ed ivi residente in via Giorgione n° 8, c.f. MRCLFA51M24A546J, nella qualità di proprietario dell'unità immobiliare facente parte di un edificio per civile abitazione ubicato in via Città di Palermo n° 68, sita a piano terra e distinta in catasto al **Foglio n° 11, particella n° 4326, sub 7, cat. C/1**, con riferimento all'autorizzazione n° 79/01 del 19/07/2001 avente ad oggetto la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria iniziati il giorno 21/08/2001, giusta comunicazione di inizio lavori del 21/08/2001 prot. 31165, e ultimati nel mese di Dicembre 2001,

**CHIEDE**


Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità della sola unità immobiliare ubicata al piano terra, identificata al **foglio 11, p.lla 4326 sub 7**, piano terra, cat C1, al quale si accede da Via Città di Palermo n. 68;

**ALLEGA**

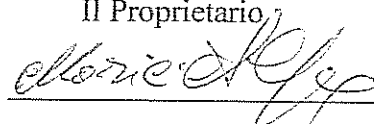
- Planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Palermo;
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale;
- Elenco subalterni con elaborato planimetrico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Dichiarazione di conformità ai sensi della L. 13/1989;
- Dichiarazione di conformità ai sensi della L. 59/2009;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n 445/2000;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la data di fine lavori;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Attestazione di versamento di € 100,00 per diritti di istruttoria;
- Attestazione di versamento di € 50,00 per diritti di segreteria;
- Attestazione di versamento di € 8,70 quale contributo di 3 €/vano per richiesta di agibilità;

Si resta in attesa di conoscere la data in cui sarà effettuato l'accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Distinti saluti.

<b>COMUNE DI BAGHERIA</b> <b>PROV. PALERMO</b>	
- 4 APR. 2014	
Uff. Prot. Suap POSTA IN ARRIVO	Firma 

<b>CITTA' DI BAGHERIA</b> <b>UFFICIO PROTOCOLLO</b>
N. <u>20681</u>
- 4 APR. 2014

Il Proprietario  




# CITTA' DI BAGHERIA

Provincia di Palermo  
Settore II – Urbanistica  
Servizio SUAP

C.A.P. 90011

C.F. 81000170829  
P.IVA 00596290825

Tel -> 091/943.232 - Fax -> 091/943.245

Prot. n° \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_

**OGGETTO:** Pratica n° 275/1

Istanza del 04.04.2014 prot. 20681 ed integrazione n° 32915 del 04.06.2014

Per rilascio certificato di agibilità

Ditta: Morici Alfio

Immobile in Via Città di Palermo n° 68 a Bagheria

**RICHIESTA ADEMPIMENTI.**

Al signor Morici Alfio  
Via Giorgione, 8  
Bagheria

In riferimento all'istanza presentata dalla S.V. in data 04.04.2014 ed assunta al prot. gen. al n° 20681 e successiva integrazione n° 32915 del 04.06.2014, per consentire l'istruttoria della pratica, **si invita** a presentare entro il **termine perentorio di giorni trenta** dalla ricezione della presente, i seguenti adempimenti:



Comunicazione di inizio dei lavori;

Copia del titolo di proprietà, debitamente registrato e trascritto;

Dichiarazione sostitutiva di certificazione, **di tutti i proprietari**, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445, attestante, ai sensi e per gli effetti dell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 39 della legge 724/94, così come modificato dall'art. 2 comma 37 lettera b) della legge 23 dicembre 1996 n° 662, di non avere carichi pendenti, di non essere attualmente soggetto ad indagini, di non avere riportato condanne penali di cui agli art.li 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale;



Certificato di Prestazione Energetica (**APE**), debitamente registrato presso l'Assessorato dell'Energia della Regione Siciliana, ai sensi dell'art. 1 del D.D.G. n° 556;



Dichiarazione di Rispondenza, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 37/08, stante che il certificato di conformità dell'impianto elettrico, è stato redatto ai sensi della L. 46/90

**In attesa di quanto richiesto la pratica rimane sospesa a tutti gli effetti.**

**Il Tecnico Istruttore**  
(Geom. I. Castorino)

**Il Resp. Ufficio SUAP**  
(D.ssa F. Lo Bue)

**Il Dirigente del II Settore**  
(D.ssa L. Picciurro)

**Oggetto:** Trasmissione adempimenti

Pratica n. 275/1

Istanza del 04.04.2014 prot. 20681 per rilascio certificato di agibilità.

Con riferimento alla nota di richiesta di adempimenti prot. n. 46532 del 12/8/14, il sottoscritto Arch. Tripoli Vincenzo Luca, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5865, su incarico ricevuto dal Sig. Morici Alfio, nato a Bagheria il 24/08/1951 ed ivi residente in via Giorgione n° 8, c.f. MRCLFA51M24A546J, nella qualità di proprietario dell'unità immobiliare facente parte di un edificio per civile abitazione ubicato in via Città di Palermo n° 68, sita a piano terra e distinta in catasto al Foglio n° 11, particella n° 4326, sub 7, cat. C/1,

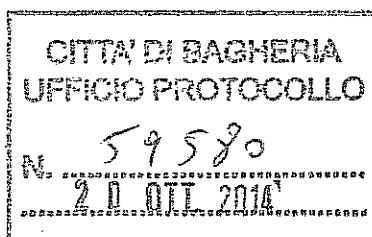
**TRASMETTE**

- comunicazione di inizio lavori
- copia del titolo di proprietà
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione del proprietario resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28/12/2000 n° 445.
- Certificato di Prestazione Energetica (APE)
- Dichiarazione di rispondenza, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 37/08, stante che il certificato di conformità dell'impianto elettrico è stato redatto ai sensi della L. 46/90

Distinti saluti.

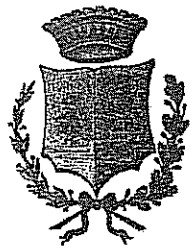
Bagheria li 20/10/14

Il Tecnico,  
Dott. Arch. V. Luca Tripoli  
Ordine degli Architetti Pianificatori,  
Paesaggisti/Conservatori  
della Provincia di Palermo  
n° iscrizione 5865



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**CITTÀ DI BAGHERIA**

**CITTA' DI BAGHERIA**  
Prov. di Palermo

Provincia di Pal  
SERVIZIO URBANI  
E PIANIFICAZIONE TER  
www.comune.bagheri

Settore: II: Urbanistica - LL.PP.  
Servizio: Urbanistica e Pianificazione Territoriale  
Indirizzo: Corso Umberto I  
Tel: 091/943205 fax: 091/943218  
e-mail: v.aiello@comune.bagheria.pa.it

Parere della Commissione Urbanistica Comunale  
**Seduta del 12/12/2013 Verbale n. 16/14**  
Esaminato il progetto, la commissione esprime il seguente  
parere: Essendo l'intervento proposto conforme  
strumento urbanistico vigente e non conforme  
strumento urbanistico adottato, la Commissione si esprime  
per la sospensione del procedimento in corso ai sensi di  
L. 1902/52, L.R. 52/85, L.R. 71/78 art. 19, DPR 380/01 art.

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE  
*Sig. Giovanni Lo Verso*

Prot. N. ....

del .....

**OGGETTO:** Comunicazione motivi ostativi. Progetto di un Piano di lottizzazione convenzionato di un'area ricadente in zona C.4 (Prg stralcio Aspra) del P.R.G. adottato dal Comune di Bagheria nella seduta consiliare del 17/03/1972 ed approvato con D.A. n° 176 del 19/06/1976 e successivi piani attuativi, di ristudio, ecc., ai sensi dell'art. 14 LR. n. 71/78.  
**DITTA:** Mineo Giovanni Battista  
**Ubicazione dell'intervento:** C.so Baldassare Scaduto, C.da S. Isidoro  
**Riferimento catastale:** Foglio 7; Part.844 (quota parte), 845, 888, 876, 882  
**P.L.:** n° 154/urb  
**Applicazione delle misure di salvaguardia.**

Al Sig. Mineo Giovanni Battista  
C.so Baldassare Scaduto, Bagheria

e p. c. Arch. V. Luca Tripoli

All'assessore all'Urbanistica  
SEDE

Con riferimento al Progetto sopraindicato, presentato dalla S.V. con istanza del 16/5/2012, protocollo n° 37526, premesso che quest'ufficio ha espletato il documento istruttorio in data 05/06/2013 esitando lo stesso con il seguente parere: "Il Piano risulta correttamente dimensionato, si esprime pertanto, parere favorevole a condizione che venga rispettato il distacco di mt 20,00 dalla strada di Prg prevista in prossimità del lotto n° 6, e che vengano rispettate le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza con provvedimento n° 8180/VIII del 05/12/2012 che qui s'intendono integralmente ripetute e trascritte."  
La Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo, con Provvedimento n° n° 8180/VIII del 05/12/2012, ha espresso parere: Favorevole a condizione che "i corpi edilizi verranno ridimensionati nei volumi, sostituendo il tetto a padiglione con solaio piano e cornice d'attico, così come indicativamente segnato in rosso sui grafici; che nessun danno dovrà essere arrecato all'alberatura esistente"  
La Commissione Urbanistica comunale ha esaminato il progetto di che trattasi e con verbale n° 8/7 del 08/08/2013, ha espresso il seguente parere: "Parere favorevole alle condizioni espresse nella relazione istruttoria dell'ufficio."



**Considerato che**

- che in data 09 ottobre 2013, con deliberazione commissariale n° 74, immediatamente esecutiva, è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale di Bagheria e pertanto, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.19 della L.r. n° 71/78, è obbligatoria l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla Legge n° 1902/52 art. unico, DPR n° 380/01 art. 12 comma 3, e L.r. n° 22/58.

- che il sopra richiamato Prg prevede nell'area oggetto dell'intervento proposto, catastalmente indenticata con le particelle 844 (quota parte), 845, 888, 876, 882 del foglio 7 dei terreni di Bagheria, la seguente destinazione urbanistica:

Le p.lle 2226 - 844 - 876 - 882 del foglio 7, ricadono in zona "E1" di Verde Agricolo con indice di edificabilità 0,03 mc/mq, regolamentata dagli artt. dal 34 al 47 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. Tale zona comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

**Tutto ciò, premesso**

Preso atto che fino alla data del 09/10/2013 di adozione del nuovo strumento urbanistico, la pratica relativa al piano di lottizzazione di cui in oggetto, presentata dalle SS.LL. in data 16/5/2012, non è risultata completa di tutti gli adempimenti e nulla osta di Legge;

Accertato che l'intervento proposto, pur conforme alle previsioni del Prg approvato con D.A. n° 176/76, non è conforme in termini di parametri urbanistici ed edilizi, alle previsioni del nuovo Prg, come sopra adottato;

Ritenuto che la mancata conformità dell'intervento proposto al nuovo Prg adottato, costituisce motivo ostativo all'accoglimento dell'istanza sopra richiamata relativa all'approvazione del piano di lottizzazione di cui in oggetto;

Ritenuto pertanto, che in applicazione delle misure di salvaguardia sopra richiamate, ai sensi dell'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001, si dovrà sospendere ogni determinazione in ordine alla domanda di approvazione del piano di lottizzazione di che trattasi,

**comunica**

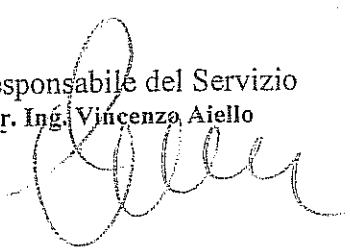
che questo Comune per le motivazioni sopra esposte, procederà alla sospensione di ogni determinazione in ordine all'istanza di l'approvazione del Piano di Lottizzazione in oggetto indicato, ai sensi della Legge n° 1902/52 art. unico, DPR n° 380/01 art. 12 comma 3, e L.r. n° 22/58.

Si fa presente che la mancata conformità del progetto di lottizzazione in esame ai parametri urbanistici ed edilizi del nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione commissariale n° 74 del 09.10.2013, costituisce motivo ostativo per l'accoglimento dell'istanza, presentata dalle SS.LL. in data 16/5/2012, protocollo n° 37526, nella qualità di proprietari, tendente ad ottenere l'approvazione di un Piano di Lottizzazione in C.so Baldassare Scaduto, C.da S. Isidoro, catastalmente indicato al foglio 7, particelle 844 (quota parte), 845, 888, 876, 882.

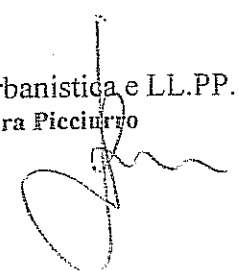
Ai sensi dell'art. 11 bis della L.R. 10/1991, le SS.LL. potranno presentare per iscritto, entro il termine di 10 gg (dieci giorni) dal ricevimento della presente comunicazione, osservazioni eventualmente corredate da documenti che saranno considerate e valutate per l'adozione del provvedimento amministrativo finale, da parte del competente Consiglio Comunale.

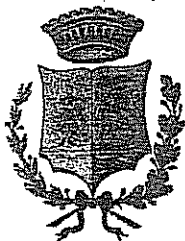
Il Tecnico istruttore  
Arch. ~~Giovan Battista Ciannanico~~

Il Responsabile del Servizio  
Dr. Ing. Vincenza Aiello



Il Dirigente dell'Urbanistica e LL.PP.  
Dott.ssa Laura Picciurro





# CITTÀ DI BAGHERIA

Pro-  
SERV  
E PIANIFIC  
www.

CITTA' DI BAGHERIA  
Prov. di Palermo

Parere della Commissione Urbanistica Comunale  
Seduta del 19/12/2013 Verbale n. 17/14

Essendo l'intervento proposto conforme allo strumento urbanistico vigente e non conforme allo strumento urbanistico adottato, la Commissione si esprime per la sospensione del procedimento in corso ai sensi della L. 1902/52, L.R. 52/85, L.R. 71/78 art. 19, DPR 380/01 art. 12

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE  
Sig. Giovanni Lo Verso

**Settore: II: Urbanistica - LL.PP.**  
Servizio: Urbanistica e Pianificazione Territorial  
Indirizzo: Corso Umberto I  
Tel: 091/943205 fax: 091/943218  
e-mail: v.aiello@comune.bagheria.pa.it

Prot. N. ....

**OGGETTO:** Comunicazione motivi ostativi. Progetto di un Piano di lottizzazione convenzionato di un'area ricadente in zona C.2 del P.R.G. adottato dal Comune di Bagheria nella seduta consiliare del 17/03/1972 ed approvato con D.A. n° 176 del 19/06/1976 e successivi piani attuativi, di ristudio, ecc., ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 71/78.

**DITTA:** Greco Gianpiero ed altri

**Ubicazione dell'intervento:** in area compresa tra le Vie San Francesco d'Assisi, Matteo Boiardo, Serradifalco, e San Bernardino

**Riferimento catastale:** Foglio 14; Part.320, 3197, 2806, 2888, 2927, 2928, 2955, 5130, tutte quote parti, e particella 5132 intera

**P.L.:** n° 180/urb

**Applicazione delle misure di salvaguardia.**

Al Sig. Greco Gianpiero ed altri  
Via San Francesco d'Assisi n° 78, Bagheria

e p. c.

Arch. V. Luca Tripoli  
Via Mulè n° 33, Bagheria

All'assessore all'Urbanistica  
SEDE

Con riferimento al Progetto sopraindicato, presentato dalla S.V. con istanza del 19/02/2013, protocollo n° 11388, premesso che quest'ufficio ha espletato il documento istruttorio in data 05/09/2013 esitando lo stesso con il seguente parere: "La volumetria del progetto così come proposto, dovrà risultare non superiore a mc 2.798. Inoltre, si rileva che la proposta progettuale preclude la possibilità futura del collegamento della Via S. Bernardino con la Via Serradifalco. Si esprime parere favorevole con la prescrizione che il volume complessivo da realizzare sia non superiore a mc 2.798";

La Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo, con Provvedimento n° 2789/VIII del 19/04/2013, ha espresso parere: Favorevole;

La Commissione Urbanistica comunale ha esaminato il progetto di che trattasi e con verbale n° 10/7 del 10/09/2013, ha espresso il seguente parere: "La Commissione, esaminato il progetto, esprime parere favorevole, con la prescrizione che la porzione di fabbricato costituente l'unità immobiliare posta sull'eventuale prolungamento della via San Bernardino non venga realizzata e che la parte residua relativa all'altra metà immobiliare venga posizionata e dimensionata in modo da garantire il distacco minimo di metri 6,00 dall'eventuale prolungamento stradale. Inoltre la volumetria massima dell'intervento può essere mantenuto nella misura di mc. 2938,80 nella considerazione che l'accesso ai fabbricati avviene attraverso spazio carrabile interno."

### Considerato che

- che in data 09 ottobre 2013, con deliberazione commissariale n° 74, immediatamente esecutiva, è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale di Bagheria e pertanto, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.19 della L.r. n° 71/78, è obbligatoria l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla Legge n° 1902/52 art. unico, DPR n° 380/01 art. 12 comma 3, e L.r. n° 22/58.

- che il sopra richiamato Prg prevede nell'area oggetto dell'intervento proposto, catastalmente indenticata con le particelle 320, 3197, 2806, 2888, 2927, 2928, 2955, 5130, tutte quote parti, e particella 5132 intera del foglio 14 dei terreni di Bagheria, la seguente destinazione urbanistica:

1) La maggior parte delle p.lle 320 - 3197 - 2806 - 5132 - 2927 - 2928 - 2955, parte della p.lla 2888 del foglio 14/D, ricade in zona F2 attrezzature pubbliche di interesse collettivo contraddistinte con il simbolo "Te" Scuole elementari, sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio della durata quinquennale, regolamentata dall'art. 49 e dagli articoli dal 52 al 58 delle Norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. L'attuazione della sopraindicata zona, destinata ad attrezzature pubbliche, avverrà secondo le leggi e i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

2) Piccolissima parte delle p.lle 5130 - 5132, del foglio 14/D, ricadono in zona F2 attrezzature pubbliche di interesse collettivo contraddistinte con il simbolo "Vp" - "Verde urbano attrezzato a parco", sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio della durata quinquennale, regolamentata dall'art. 49 e dagli articoli dal 52 al 58 delle Norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. L'attuazione della sopraindicata zona, destinata ad attrezzature pubbliche, avverrà secondo le leggi e i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

Per le sopradette aree ricadenti tutte in zona F2, è prevista la possibilità da parte dei Privati, di avvalersi dei diritti edificatori a mezzo di "perequazione urbanistica", fermo restando che in caso di pubblica utilità, il Comune può sempre attuare il procedimento espropriativo ai sensi di legge.

Si considera Perequazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, con l'indice di edificabilità pari a 1,20 mc./mq., ovvero da trasferire su altra area di proprietà, di zona B o zona C con lottizzazione operante, in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

I piani di Perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico, hanno natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg. I criteri che dovranno guidare la stesura di un Piano di perequazione urbana in zona F2, sono così succintamente elencati:

- ubicazione della parte edificabile in prossimità di nuclei edificati/edifici già esistenti;
- ubicazione dell'area per usi pubblici in modo da avere ampia accessibilità e visibilità da strade e/o spazi pubblici esistenti;
- laddove esistano slarghi pubblici, verde pubblico di P.R.G. o P.U.E. approvati (di iniziativa privata o pubblica), accorpabilità a tali spazi dell'area per usi pubblici;
- configurazione regolare dell'area per usi pubblici o comunque disposizione e forma tali da massimizzare la fruibilità da parte del pubblico;
- accesso al lotto edificabile attraverso area facente parte del lotto stesso (senza quindi compromissione/decurtazione della parte da cedere/vincolare);
- la parte edificabile è regolamentata con i parametri edilizi di cui all'art. 13 delle presenti norme tecniche di attuazione.

3) Piccola parte della p.lla 2888, del foglio 14/D, ricade in zona "B2" Aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio, regolamentata dagli artt. 10 e 12, delle N.T.A. allegati al P.r.g. adottato. Il P.r.g. si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione o concessione edilizia.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo  $I_f = 4$  mc/mq
- altezza massima  $H_m = 11$  m.
- distacco dai confini = 5 ml,

salvo i casi di costruzioni in aderenza.

4) Le rimanenti piccole parti delle p.lle 320 - 2806 - 3197 - 2888 - 5132 - 2927 - 2928 - 2955, del foglio 14/D, ricadono in sede viaria, di P.r.g.

### Tutto ciò, premesso

Preso atto che fino alla data del 09/10/2013 di adozione del nuovo strumento urbanistico, la pratica relativa al piano di lottizzazione di cui in oggetto, presentata dalle SS.LL. in data 19/02/2013, non è risultata completa di tutti gli adempimenti e nulla osta di Legge;

**Accertato** che l'intervento proposto, pur conforme alle previsioni del Prg approvato con D.A. n° 176/76, non è conforme in termini di parametri urbanistici ed edilizi, alle previsioni del nuovo Prg, come sopra adottato;

**Ritenuto** che la mancata conformità dell'intervento proposto al nuovo Prg adottato, costituisce motivo ostativo all'accoglimento dell'istanza sopra richiamata relativa all'approvazione del piano di lottizzazione di cui in oggetto;

**Visto** che la Commissione Urbanistica Comunale, con verb. n° del , ha espresso il seguente parere:

**Ritenuto** pertanto, che in applicazione delle misure di salvaguardia sopra richiamate, ai sensi dell'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001, si dovrà sospendere ogni determinazione in ordine alla domanda di approvazione del piano di lottizzazione di che trattasi,

**comunica**

che questo Comune per le motivazioni sopra esposte, procederà alla sospensione di ogni determinazione in ordine all'istanza di l'approvazione del Piano di Lottizzazione in oggetto indicato, ai sensi della Legge n° 1902/52 art. unico, DPR n° 380/01 art. 12 comma 3, e L.r. n° 22/58.

**Si fa presente** che la mancata conformità del progetto di lottizzazione in esame ai parametri urbanistici ed edilizi del nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione commissariale n° 74 del 09.10.2013, costituisce **motivo ostativo per l'accoglimento dell'istanza**, presentata dalle SS.LL. in data 19/02/2013, protocollo n° 11388, nella qualità di proprietari, tendente ad ottenere l'approvazione di un Piano di Lottizzazione in in area compresa tra le Vie San Francesco d'Assisi, Matteo Boiardo, Serradifalco, e San Bernardino, catastalmente indicato al foglio 14, particelle 320, 3197, 2806, 2888, 2927, 2928, 2955, 5130, tutte quote parti, e particella 5132 intera.

Ai sensi dell'art. 11 bis della L.R. 10/1991, le SS.LL. potranno presentare per iscritto, entro il termine di 10 gg (dieci giorni) dal ricevimento della presente comunicazione, osservazioni eventualmente corredate da documenti che saranno considerate e valutate per l'adozione del provvedimento amministrativo finale, da parte del competente Consiglio Comunale.

Il Tecnico istruttore  
Arch. Giovan Battista Giammanco

Il Responsabile del Servizio  
Dr. Ing. Vincenzo Aiello

Il Dirigente dell'Urbanistica e LL.PP.  
Dott.ssa Laura Picciurro