



CITTÀ DI BAGHERIA

Provincia di Palermo

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA in sostituzione e con i poteri del Consiglio Comunale

| | |
|--|---|
| N. 74 del Registro DATA: 09.10.2013 | OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO, N° 2 PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, NORMATIVA DI URBANISTICA COMMERCIALE E STUDIO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA. |
|--|---|

L'anno **DUEMILATREDICI**, il giorno 09 del mese di ottobre, alle ore 16.00, nel Palazzo municipale di questo Corso Umberto I° n° 165, il Geom. Giuseppe Traina, Commissario ad acta, con i poteri del Consiglio comunale discendenti dal Decreto Assessoriale n. 140/gab. del 26.06.2013, notificato presso la casa comunale in data 27.06.2013, e successivo D.A. di proroga n° 195/Gab del 24/09/2013, per provvedere in via sostitutiva all'adozione del Piano Regolatore Generale, Piano Particolareggiato di recupero del centro storico, n° 2 piani particolareggiati esecutivi delle attività produttive, normativa di urbanistica commerciale e studio di Valutazione Ambientale Strategica, assistito dal Segretario Generale, Dott.ssa Anna Genova, esamina la seguente proposta di deliberazione in ordine all'oggetto.

IL COMMISSARIO AD ACTA

Vista la proposta di deliberazione avente per oggetto *“l'Adozione del Piano Regolatore Generale, Piano Particolareggiato di recupero del centro storico, n. 2 piani particolareggiati esecutivi delle attività produttive, normativa di urbanistica commerciale e studio di Valutazione Ambientale Strategica*, trasmessa dal Responsabile del Procedimento del PRG di Bagheria, Ing. Vincenzo Aiello, al Presidente del Consiglio Comunale per le relative determinazioni, con nota n° 16708 del 11.03.2013, allegata alla presente per farne parte integrante ed essenziale, e che quì di seguito, integralmente si riporta:

“Premesso che

L'attività urbanistica nel Comune di Bagheria, fino alla data del **23 novembre 1998**, è stata disciplinata dal Piano Regolatore Generale, approvato con D.A. n° 176/76 del 19 giugno 1976, con modifiche, prescrizioni e stralci.

Alcune aree stralciate con il suddetto D.A., sono state rielaborate ed i relativi Piani sono stati sottoposti ai competenti organi preposti per l'approvazione. In particolare, la fascia di territorio comunale dell'ampiezza di mt 50, posta a monte ed a valle dell'asse viario Dante-Mattarella, è stata definitivamente normata dal Piano Planivolumetrico approvato con D.A. n° 1262/91 del 12.8.1991, mentre la parte di territorio comunale compresa tra la s.s. 113 e la battigia, è stata regolamentata da diversi piani, adottati dall'amm.ne comunale, e mai definitivamente approvati, l'ultimo dei quali è quello adottato con deliberazione del Commissario ad acta n° 279 del 3.5.89 ed inviato al competente organo reg.le per l'approvazione, in data 22.01.1991. Per tale piano, in data **31.05.96** con nota n° 8005/U, l'Assessore Regionale al Territorio ed Ambiente ha notificato al Comune di Bagheria il voto n° 304 del 17.4.96, dallo stesso condiviso, con il quale il Consiglio Regionale dell'urbanistica ha espresso il proprio parere, ritenendolo non meritevole di approvazione, restituendo nel contempo, tutti gli atti ed elaborati relativi, alla luce delle seguenti considerazioni:

- *gli allegati progettuali non risultano conformi a quelli previsti nel disciplinare tipo di incarico approvato con D.A. n. 91/79 del 17.5.79;*
- *non sono stati rispettati i contenuti dei precedenti pareri nn. 879/87 e 965/87;*
- *non esiste riscontro tra gli elaborati e le norme di attuazione;*
- *dalla dichiarazione congiunta del progettista ed UTC n. 4019 del 10.2.93 risulta che “alcune delle aree destinate ad attrezzature pubbliche sono parzialmente occupate da costruzioni”;*
- *essendo decaduta l'efficacia dei vincoli contenuti nel P.R.G. approvato con D.A. n. 176/76 in data 31.12.93, le previsioni del piano devono disciplinare tutto il territorio comunale e devono essere compatibili con lo studio agricolo-forestale;*
- *lo studio geologico è successivo all'adozione del piano;*
- *il piano non ha tenuto conto del parere del Genio Civile;*
- *esistono incongruenze tra lo studio geologico e le previsioni di piano;*
- *il Genio Civile ha espresso un parere favorevole solo per alcune zone non identificabili, in quanto non sono riportate negli elaborati trasmessi;*
- *con delibera commissariale n. 53 del 19.11.94 è stato adottato lo schema di massima del nuovo P.R.G. di tutto il territorio comunale e il 26 marzo 96 il gruppo di progettazione ha presentato al comune il nuovo strumento urbanistico;*
- *lo studio delle zone stralciate è stato effettuato nel nuovo P.R.G. in forma particolareggiata e in relazione all'assetto urbanistico di tutto il territorio comunale;*
- *in quella sede le attività produttive e l'industria ittica troveranno sbocco adeguato.*

Avverso il suindicato provvedimento regionale, il Comune in data **03.09.96**, ha proposto ricorso straordinario al Presidente della Regione, in quanto tale atto risultava assunto in data successiva alla formazione della piena efficacia, ai sensi dell'art. 19 della L.r. 71/78, modificato dall'art. 6 della L.r. 9/93.

L'iter si è concluso con l'emissione da parte del Presidente della Regione Siciliana del Decreto n° 608 del **17.11.98** (pervenuto in data 20/01/99 prot. 1935), con il quale il capo dell'Amministrazione Regionale, su parere n. 571/97 reso dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la regione Siciliana, nell'adunanza del 08/07/98, ha accolto il ricorso straordinario proposto dal Comune per l'annullamento della nota dell'Assessore Regionale al Territorio ed Ambiente n° 8005/U del 31/05/96 e del voto del C.R.U. n. 304 del 17/04/96, decretando quindi la piena esecutività dello strumento urbanistico stralcio per l'avvenuta formazione del silenzio assenso.

In data **23 novembre 1998** con deliberazione del Commissario ad acta n. 238/Comm., è stato adottato il nuovo PRG di Bagheria, redatto dall'Università degli studi di Palermo, Dipartimento Storia e Progetto nell'Architettura, della Facoltà di Architettura, su incarico conferito dalla Commissione Straordinaria che gestiva il Comune di Bagheria con deliberazione n. 93/84 del 26.10.1993.

Da tale data, l'attività urbanistica edilizia è stata sottoposta al regime delle norme di salvaguardia, ai sensi di legge e l'approvazione definitiva del suddetto Prg, si ha col D.Dir. n° 148/DRU del **08.04.2002**, pubblicato nella G.U.R.S. n° 28 del 21/06/2002, Parte I, che prescriveva modifiche e stralci di alcune zone.

Ai sensi dell'art. 9 del DPR 8 giugno 2001, n° 327 pertanto, in data **21/06/2007**, sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio dello strumento urbanistico generale, con l'obbligo da parte del Comune della formazione di un nuovo Prg, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.r. n° 15 del 30.4.1991.

L'art. 3 della suddetta legge regionale, infatti, come chiarito nella circolare dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 4/93 del 05/05/1993, si riferisce espressamente a tutti quei comuni non ancora dotati di alcuno strumento urbanistico generale e a quelli già dotati di piani generali, i cui vincoli preordinati all'esproprio sono scaduti.

Il ristudio delle zone stralciate con il suddetto Decreto, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 46 del 05/06/06, e limitatamente ad una parte del territorio, è stato definitivamente approvato con Decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, Dipartimento Reg.le Urbanistica, n. 1352 del **23.12.2009**.

Vista la necessità di dovere provvedere alla formazione di un nuovo Prg, l'amministrazione comunale si è attivata per l'approvazione delle direttive generali da osservarsi nella redazione del Prg;

Nella seduta consiliare del **13 marzo 2010**, aperta alla cittadinanza, quest'ultima è stata invitata a produrre ulteriori istanze e/o direttive generali - entro e non oltre il 29 marzo dello stesso anno, alle ore 12 - da sottoporre al vaglio del Consiglio Comunale (giusta verbale della seduta medesima).

Nella seduta consiliare del **19.05.2010**, giusta verbale n. 62, è stata esposta la relazione del nuovo assessore all'Urbanistica, del Dirigente del Settore Urbanistica, con l'intervento del Sindaco.

Fino al **31.05.2010**, sono stati presentati altri emendamenti a quella proposta deliberativa sia da parte dei Consiglieri comunali, sia da parte della cittadinanza, sulle quali il Dirigente competente ha espresso il prescritto parere tecnico.

Nelle varie sedute che hanno preceduto l'approvazione definitiva delle direttive generali, è stata effettuata la votazione da parte del Consiglio Comunale sulle direttive sotto meglio specificate:

| | |
|---------------------------------|--|
| <u>Direttiva generale n. 1</u> | Presentata il 13.05.08 dal cons. Di Stefano Gino, fatta propria dal cons. Gurrado il 23.09.08 e <u>ritirata</u> dal proponente nel corso della seduta del 19.05.10 (giusta verbale n. 62); |
| <u>Direttiva generale n. 2</u> | Presentata dal cons. Bartolone il 12.06.08 (all. 7) e <u>approvata</u> all'unanimità <u>con raccomandazione</u> del consigliere Barone (individuazione di aree su cui allocare istituti professionali, alberghieri o turistici); |
| <u>Direttiva generale n. 3</u> | Presentata dai cons. Cangialosi e Aiello (all.8) e approvata a maggioranza; |
| <u>Direttiva generale n. 4</u> | Presentata dai cons. Cangialosi e Aiello il 24.07.09 e sostituita dalla n. 9 (giusta verbale n. 63 della seduta del 31/05/2010); |
| <u>Direttiva generale n. 5</u> | Presentata dai cons. Cangialosi e Aiello il 24.07.09 e <u>approvata</u> a maggioranza (all. 9); |
| <u>Direttiva generale n. 6</u> | Presentata dai sigg. Brunetto e Cosenza e <u>respinta</u> a maggioranza (giusta verbale n. 64 della seduta del 03.06.10); |
| <u>Direttiva generale n. 7</u> | Presentata dal cons. Cirano il 15.01.10 e ritirata dal proponente (giusta verbale n. 64 della seduta del 03.06.10); |
| <u>Direttiva generale n. 8</u> | Presentata dal cons. Cirano il 15.01.10 e <u>ritirata</u> dal proponente(giusta verbale n. 64 della seduta del 03.06.10); |
| <u>Direttiva generale n. 9</u> | Presentata dai cons. Cangialosi e Aiello il 25.02.10 e <u>ritirata</u> dai proponenti (giusta verbale n. 64 della seduta del 03.06.10); |
| <u>Direttiva generale n. 10</u> | Presentata dall'Associazione Aspra-Tango e <u>approvata</u> all'unanimità <u>così come emendata</u> dal sub-emendamento a firma del cons. Scaduto+ 6 (all.10 e 11); |
| <u>Direttiva generale n. 11</u> | Presentata dal sig. Graziano Domenico il 29.03.10 e <u>respinta</u> a maggioranza (giusta verbale n. 64 della seduta del 03.06.10); |
| <u>Direttiva generale n. 12</u> | Presentata dal dr. S. Ficano e <u>respinta</u> a maggioranza (giusta verbale n. 64 della seduta del 03.06.10); |
| <u>Direttiva generale n. 13</u> | Presentata dai cons. Coniglio+14 e <u>approvata</u> a maggioranza all. 12); |
| <u>Direttiva generale n. 14</u> | Presentata dal cons. Ciro Viscuso, capogruppo di Bagheria Popolare il 29.04.10 e <u>respinta</u> a maggioranza (giusta verbale n. 69 della seduta del 10.06.10); |
| <u>Direttiva generale n. 15</u> | Presentata dal cons. Castronovo, capogruppo D.S.-Sinistra e Libertà, il 14.05.10 e <u>approvata</u> all'unanimità <u>così come emendata</u> dal sub-emendamento a firma del cons. Amato (all.13 e 14); |
| <u>Direttiva generale n. 16</u> | Presentata dal cons. D'Agati, capogruppo F.I.,il 29.04.10 e <u>respinta</u> a maggioranza (giusta verbale n. 69 della seduta del 10.06.10); |
| <u>Direttiva generale n. 17</u> | Presentata dai cons.Cangialosi + 2 il 19.05.10 e <u>ritirata</u> dai proponenti (giusta verbale n. 70 della seduta del 17.06.10); |
| <u>Direttiva generale n. 18</u> | Presentata dal cons. Lima ,capogruppo Per Risvegliare Bagheria, il 19.05.10 e ritirata dal proponente (giusta verbale n. 70 della seduta del 17.06.10); |

Direttiva generale n. 19

Direttiva generale n. 20

Direttiva generale n. 21

Direttiva generale n. 22

Direttiva generale n. 23

Presentata dal sig. Rizzo S. e altri il 19.05.10 e non accoglibile perché pervenuta fuori termine (giusta verbale n. 70 della seduta del 17.06.10);

Presentata dal cons. Amoroso il 31.05.10 e approvata a maggioranza (all. 15);

Presentata dai cons. Cangialosi e Aiello il 31.05.10 e ritirata dai proponenti (giusta verbale n. 70 della seduta del 17.06.10);

Presentata dai cons. Castronovo + 2 il 31.05.10 (all. 16) e approvata all'unanimità così come emendata dal sub- emendamento a firma degli stessi consiglieri (all. 17);

Presentata da alcuni consiglieri del P.D. (Amato +3) il 31.05.10 e respinta a maggioranza (giusta verbale del 19.06.10);

Il Consiglio Comunale con deliberazione nr. 71 del **19/06/2010**, avente per oggetto “*Piano di indirizzo per la nuova pianificazione urbanistica conseguente alla decadenza dei vincoli - Adozione documento preliminare*”, ha approvato ai sensi dell’art. 3, comma 7, della L.R. 15/91, le direttive generali da osservarsi nella redazione del nuovo strumento urbanistico, dando atto che di seguito a tale approvazione, doveva essere affidato l’incarico per la redazione del progetto di P.R.G., con le modalità previste dal comma 4 dell’art. 3 della L.R. 15/91;

Le direttive, approvate dal Consiglio con i relativi pareri dell’Ufficio, sono quelle di seguito elencate:

| Direttive generali | Numero e data | Proponente | Sintesi | Parere |
|--|----------------------|---|--|--|
| 2 <i>parere favorevole come specificatamente espresso</i> SI | 3 del 12.06.2008 | Consigliere Angelo Bartolone | prevedere <i>quale linea nuova di sviluppo economico, culturale e sociale della nostra città l’investimento nel settore turistico ricettivo, prevedendo opportune aree da destinare a costruzione di attrezzature alberghiere;</i> | favorevole , subordinato alla verifica della necessità discendente dalla richiesta di mercato; |
| 3 <i>parere favorevole come specificatamente espresso</i> SI | 4 del 09.10.2008 | Consiglieri Giuseppe Cangialosi e Domenico Aiello | incrementare <i>le zone C che si trovano ai margini del centro urbano ed in prossimità dei confini del territorio comunale;</i> | favorevole , in linea di principio, subordinato alla verifica del fabbisogno residenziale e degli standards e limitatamente a quelle parti del territorio, poste nelle immediate vicinanze della periferia dell’abitato, il cui frazionamento della proprietà richiede insediamenti da considerare come zona C (D.I. 1444/68), la cui attuazione è subordinata all’approvazione di apposito piano di lottizzazione; |
| 5 <i>parere favorevole come specificatamente espresso</i> SI | 3 del 24.07.2009 | Consiglieri Giuseppe Cangialosi e Domenico Aiello | modificare <i>l’art. 83 delle N.T.A. prevedendo il recupero delle possibilità edificatoria per il 50% della superficie delle zone destinate a servizi;</i> | favorevole alla direttiva intesa come proposta di applicazione dei criteri perequativi nelle aree per servizi ed attrezzature, fermo restando che i |

| | | | | |
|--|--|---|---|--|
| | | | | <i>parametri perequativi dovranno essere opportunamente regolamentati in sede di pianificazione;</i> |
| <p>10</p> <p><i>parere favorevole a condizione</i> limitatamente a:</p> <p><i>incrementare uno sviluppo turistico;</i></p> <p>privilegiare “villette private” rinunciando agli edifici con le caratteristiche di edilizia popolare;</p> <p>proporre interventi per sbloccare i nodi di traffico locale.</p> <p><i>parere contrario</i> in questa fase per tutti gli altri aspetti della direttiva</p> <p><u>EMENDAMENTO PER ESCLUSIONE PARERI CONTRARI</u></p> <p>SI</p> <p>FINALE COME EMENDATA</p> <p>SI</p> | <p>Prot. n. 244/Pres. del 23.03.2010</p> | <p>Associazione Aspra - Tango</p> | <p>Punto 1 – <i>incrementare uno sviluppo turistico;</i></p> <p>Punto 2 – <i>privilegiare “villette private” rinunciando agli edifici con le caratteristiche di edilizia popolare;</i></p> <p>Punto 5.4 – <i>proporre interventi per sbloccare i nodi di traffico locale;</i></p> | <p>favorevole, subordinato alla verifica della necessità discendente dalla richiesta di mercato;</p> <p>favorevole, in linea di principio, subordinato alla verifica del fabbisogno residenziale e degli standards e limitatamente a quelle parti del territorio, poste nelle immediate vicinanze della periferia dell’abitato, per quanto attiene la previsione di linee di espansione di edilizia a villette private;</p> <p>favorevole</p> |
| <p>13</p> <p><i>parere favorevole come specificatamente espresso</i></p> <p>SI</p> | <p>Prot. n. 356/Pres. del 28.04.2010</p> | <p>Consiglieri: Coniglio Giuseppa Scaduto Antonino Gargano Tommaso Tomasello Antonino Gurrado Francesco Cirano Nicolò Di Stefano Domenico</p> | <p>Punto 1 – <i>adottare forme di semplificazione normativa, utilizzando lo strumento della compensazione e della perequazione;</i></p> | <p>favorevole alla direttiva intesa come proposta di applicazione dei criteri perequativi e compensativi nelle aree per servizi ed attrezzature, fermo</p> |

| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| | | <p>Viscuso Ciro Cilea Eustachio Ferrante Michele Barone Giuseppe Canzoneri Pietro Vella Daniele Maggiore Filippo Prestigiacomio Antonio</p> | <p>Punto 2 – perseguire un “raffreddamento” (ricerca di una soluzione negoziata pubblico-privato) dello stato conflittuale, laddove si riscontra l’effettivo rischio di danno per l’amministrazione;</p> <p>Punto 3 – operare scelte adeguate per una concreta attuazione dell’edilizia sovvenzionata e convenzionata;</p> <p>Punto 4 – vengano corretti gli errori e le incongruenze riscontrati negli allegati e schede del Prg vigente;</p> <p>Punto 5 –individuare un percorso che, disgiunto dalla “revisione” del PRG, porti ad una soluzione in tempi brevi della questione relativa alle zone stralciate con il D.Dir. n. 1352/09, mantenendo le medesime previsioni urbanistiche preesistenti;</p> <p>Punto 6 – prevedere il mantenimento delle aree destinate alle attività produttive, regolarizzandone la destinazione urbanistica, ai fini della realizzazione delle infrastrutture, e la previsione di un ulteriore allargamento;</p> | <p><i>restando che i relativi parametri dovranno essere opportunamente regolamentati in sede di pianificazione;</i></p> <p>favorevole, in linea di principio, nel senso di includere nell’ambito della perequazione urbanistica, tutte quelle aree sulle quali esiste uno stato conflittuale con il Comune, previo accertamento da parte dell’Ufficio Legale comunale dell’esistenza dell’effettivo rischio di danno;</p> <p>favorevole</p> <p>favorevole, inteso come raccomandazione per la fase di pianificazione;</p> <p>favorevole</p> <p>favorevole sia al mantenimento, sia all’allargamento, quest’ultimo subordinato alla verifica della necessità discendente dalla richiesta di mercato, fermo restando che</p> |
|--|--|---|---|---|

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| | | | | <p>la redazione dei piani particolareggiati per la realizzazione delle infrastrutture potrà costituire oggetto di prescrizioni esecutive per la nuova pianificazione;</p> <p>favorevole, subordinato all'acquisizione, entro i termini previsti per la redazione del Prg, di concrete garanzie, da parte dell'ANAS, volte all'attuazione delle previsioni in itinere;</p> |
| <p>15</p> <p><i>parere favorevole come specificatamente espresso</i></p> <p><i>giusta nota di chiarimento del 31.05.2010</i></p> <p><u>SUBEMENDATA PER INSERIMENTO CRITERIO COMPENSAZIONE (punto 2a)</u></p> <p>SI</p> <p>FINALE</p> <p>SI</p> | <p>Prot. n. 422/Pres. del 14.05.2010</p> | <p>Gruppo Consiliare DS – Sinistra e Libertà Cons. Gino Castronovo</p> | <p>Punto 7 – venga migliorata l'accessibilità viaria al territorio, prevedendo una nuova viabilità esterna in corrispondenza del previsto svincolo "Bagheria Ovest", di raccordo con le aree artigianali di C.da Monaco e la frazione turistica di Aspra;</p> <p>Punto 1.a – adottare forme di semplificazione delle modalità attuative delle zone artigianali e industriali, in grado di migliorare l'attrattività del territorio;</p> <p>Punto 1.b – investire sulle risorse paesaggistiche, naturalistiche, ambientali e storico monumentali, puntando sullo sviluppo del turismo socio-culturale e in quello ambientale paesaggistico creando e promovendo itinerari turistici;</p> <p>Punto 1.c – avviare interventi strategici in termini di riqualificazione urbana, di recupero e fruizione del patrimonio storico delle ville, che consentano di intercettare risorse aggiuntive (Patto</p> | <p>favorevole per quanto riguarda l'attuazione di politiche di sviluppo economico e sociale in grado di migliorare l'attrattività del territorio, fermo restando che l'adozione di forme di semplificazione delle modalità attuative potrà avvenire nella fase di redazione dei piani particolareggiati;</p> <p>favorevole</p> <p>favorevole</p> |

| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| | | | <p><i>territoriale, PIOS, etc.), prevedendo, altresì, adeguate condizioni tecniche ed urbanistiche per uno sviluppo coerente con le specificità territoriali e i bisogni socio-economici della comunità locale;</i></p> <p><i>Punto 2.a – utilizzare la perequazione urbanistica, quale strumento di riequilibrio del territorio;</i></p> | <p>favorevole alla direttiva intesa come proposta di applicazione dei criteri perequativi nelle aree per servizi ed attrezzature, fermo restando che i parametri perequativi dovranno essere opportunamente regolamentati in sede di pianificazione;</p> |
| <p>20</p> <p><i>parere favorevole come specificatamente espresso</i></p> <p>SI</p> | <p>Prot. n. 481/Pres. del 31.05.2010</p> | <p>Consigliere Comunale Paolo Amoroso</p> | <p>Punto 1 - prevedere ampie aree da destinare a zone dove edificare luoghi di culto;</p> <p>Punto 2 - prevedere aree verdi attrezzate;</p> | <p>favorevole alla direttiva, previa verifica degli standards e del fabbisogno;</p> <p>favorevole</p> |
| <p>22</p> <p><i>parere contrario in questa fase</i></p> <p>SUBEMENDATA <i>nel senso di operare scelte adeguate per una concreta attuazione dell'edilizia sovvenzionata e convenzionata</i></p> <p>SI</p> <p>FINALE SI</p> | <p>Prot. n. 488/Pres. del 31.05.2010</p> | <p>Consiglieri Gino Castronovo, Giuseppe Cangialosi e Domenico Aiello</p> | <p><i>reperire nuove aree da destinare ad edilizia economica popolare (P.E.E.P.), previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito atto di indirizzo;</i></p> | <p>contrario in questa fase, poiché, trattandosi di atto di pianificazione, non è attinente alle direttive generali;</p> |

Per consentire una più facile lettura oltre che un puntuale riscontro delle scelte operate in sede di redazione del Piano regolatore generale, si riporta di seguito, una sintesi delle suddette direttive approvate:

- 1) prevedere quale linea nuova di sviluppo economico, culturale e sociale della città l'investimento nel settore turistico ricettivo, prevedendo opportune aree da destinare a costruzioni ed attrezzature alberghiere;
- 2) incrementare le zone C che si trovano ai margini del centro urbano;
- 3) modificare l'art. 83 delle N.T.A. prevedendo il recupero delle possibilità edificatoria per il 50% delle superfici destinate a servizi;
- 4) privilegiare la tipologia a villetta;
- 5) proporre interventi per sbloccare i nodi di traffico locale;

- 6) adottare formule di semplificazione normativa utilizzando lo strumento della compensazione e della perequazione;
- 7) perseguire un raffreddamento dello stato conflittuale laddove si riscontra l'effettivo rischio di danno per l'amministrazione;
- 8) operare delle scelte per una concreta attuazione dell'edilizia sovvenzionata e convenzionata;
- 9) prevedere un allargamento delle zone destinate alle attività produttive;
- 10) migliorare la viabilità esterna al centro abitato in corrispondenza del previsto svincolo "Bagheria Ovest", di raccordo con le aree artigianali in C/da Monaco e la frazione turistica di Aspra;
- 11) norme semplificative per l'attuazione delle zone artigianali industriali;
- 12) prevedere ampie aree da destinare a zone per l'edificazione di luoghi di culto.

Dopo l'approvazione delle direttive generali, l'Amministrazione comunale si era attivata per l'affidamento dell'incarico di redazione del progetto di P.R.G., con le modalità previste dal comma 4 dello stesso art. 3 della superiore L.R. 15/91.

Nel frattempo, con Decisione n. 960/2010 del **28 giugno 2010**, il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana (alla stregua della seguente motivazione "l'affidamento dell'incarico ai progettisti del PRG non è stato preceduto dalla adozione delle direttive generali da osservarsi nella redazione del piano") ha accolto il ricorso in appello, proposto da privati contro la sentenza del TAR Palermo Sez. II n. 1532/2004 del 14.7.2004, che, a sua volta, aveva rigettato il ricorso proposto dagli stessi per l'annullamento della delibera commissariale n. 238/Comm. del 23.11.1998 di adozione del Piano regolatore generale di questa città.

Con la suddetta decisione pertanto, veniva annullata oltre la delibera di adozione del Prg, anche tutti gli atti presupposti e consequenziali, ivi compreso il Decreto del 2002 di approvazione definitiva dello strumento urbanistico.

Di seguito ad apposito parere legale, chiesto da questa Amministrazione, è stata rinvenuta l'esistenza di elementi sufficienti a promuovere ricorso al CGA per revocazione della Sentenza n. 960/10.

L'Amministrazione pertanto, in data **10.11.2010**, ha deliberato con provvedimento della Giunta Municipale n. 100, l'atto di indirizzo, col quale ha invitato l'Ufficio Tecnico del Comune a istruire le pratiche urbanistiche, senza tenere conto della pronuncia emessa dal CGA n. 960/2010, di annullamento dell'atto commissariale di adozione del PRG, fino a che la stessa non passasse in giudicato.

Sicchè, l'amm.ne comunale per avviare l'iter formativo del nuovo strumento urbanistico, con Determinazione Sindacale n. 99 del **30.12.2010**, ha conferito l'incarico all'Ing. Vincenzo Aiello, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Palermo, già Dirigente pro-tempore del Settore urbanistica di questo Comune, per la redazione del nuovo Prg di Bagheria, da redigersi nel rispetto delle direttive generali, approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 71 del 19.06.2010 demandando allo stesso il compito di adottare tutti i provvedimenti successivi e consequenziali;

Con determinazione dirigenziale n. 89 del **31/12/2010** si è provveduto ad impegnare, per la redazione del nuovo piano regolatore generale di Bagheria, alla voce intervento 1.09.01.01. Cap. 16718 denominato "*Conferimento incarichi aggiuntivi al personale interno*" la somma di € 252.000,00 occorrente per le competenze tecniche interne spettanti ai redattori del Piano;

Con determinazione dirigenziale n. 01 del **17/01/2011**, si è proceduto per le finalità di cui sopra, alla costituzione dell'"Ufficio del Piano", successivamente rimodulato con la determinazione dirigenziale n. 11 del 9/02/2011, composto dal seguente personale, tutti dipendenti del Settore V – Urbanistica di questo Comune;

- a) *R.U.P. – ing. Aiello Vincenzo*
- b) *Progettisti - arch. Piazza Maria e geom. Tripoli Carlo*
- c) *Collaboratori alla progettazione ed al R.U.P. – arch. Buttitta Francesco, geom. Gagliano Giuseppe, geom. Sciortino Tommaso, geom. Tantillo Cosimo e Sig. Lo Verso Giovan Battista*

In data **14 marzo 2011**, con atto n° 25/urb, si è proceduto a perfezionare l'incarico con la sottoscrizione del relativo contratto tra il RUP, Ing. Vincenzo Aiello, e tutti i componenti dell'Ufficio del Piano, in cui veniva stabilito fra l'altro, all'art. 15 che le competenze tecniche sarebbero state quelle di cui alla disciplina dei compensi per incarichi interni di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 233 del 7/8/2003, e che la presentazione dello schema di massima del Prg doveva avvenire entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto;

Il suddetto gruppo di progettazione, in data **08.4.2011** con nota n° 27781, ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio Comunale, il progetto dello schema di massima, composto dai seguenti elaborati:

- A.** Relazione generale di progetto
- B.** Studio preliminare per gli interventi nel centro storico - Struttura morfologica del centro storico - Delimitazione dei contesti - campionatura di schede analitiche delle unità edilizie.
- B1** Tav. delimitazione dei contesti nel centro storico e campionatura di schede analitiche delle unità edilizie;

- C.** Relazione socio-economica - Demografia - Attività - Condizione abitativa.
- D.** Relazione sullo stato di fatto dei servizi di standards Schede sui servizi esistenti e di programma;
- E** Bozza del Regolamento edilizio;
- Tav. 1** Inquadramento territoriale - territorio comunale e comuni contermini - viabilità principale - aree di particolare interesse storico ambientale rapp. 1/25.000;
- Tav. 2a-b-c** Planimetria del territorio comunale – Regime Vincolistico di tutela e salvaguardia - Edifici e/o complessi e/o pertinenze di valore storico rapp. 1/10.000.
- Tav. 3a-b-c** Planimetria del centro abitato - Attrezzature e Servizi di Standards rapp.1/5.000.
- Tav. 4a-b-c** Planimetria del centro abitato - Stato di fatto - Edifici monumentali e di valore storico ambientale - Attrezzature e Servizi - P.di Z, e P. di L, rapp. 1/5.000.
- Tav. 5a-b-c** Planimetria del territorio comunale - Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti ed in itinere - (PRG 2002 - Stralcio 2009) stralcio adottato con D. C. n° 7 del 21/01/2011 - rapp. 1/10.000.
- Tav. 6** Sezioni censuarie rapp. 1/10.000
- Tav. 7a-b** Planimetria del centro abitato - Crescita urbana 1979-2007 rapp. 1/5.000
- Tav. 8a-b** Planimetria del centro storico - contesti storico-morfologici rapp. /5.000
- Tav. 9a-b** Planimetria del centro storico - ambiti di progetto rapp. 1/5.000
- Tav. 10** Inquadramento territoriale e linee di progetto rapp. 1/25.000
- Tav. 11** Schema di massima del P.R.G. rapp. 1/10.000.

Il Consiglio Comunale nella seduta ordinaria del **15.04.2011** con deliberazione nr. 32, accertata la rispondenza degli elaborati alle direttive generali, approvate dallo stesso consiglio in data 19/06/2010 (deliberazione nr. 71), ha proceduto ad approvare, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 15/91, il progetto dello schema di massima, con gli emendamenti votati nella stessa seduta.

**EMENDAMENTI ALLO SCHEMA DI MASSIMA,
APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE
NR. 32 DEL 15/04/2011**

| N° | Presentato da | Testo Emendamento | Parere |
|-----------|----------------------------|---|--|
| 1 | Cons. Nicolò Cirano P.I.D. | Il nuovo progetto di revisione dovrà tenere conto dei lotti interclusi presenti a macchia di leopardo presenti in tutto il nostro territorio, tali piccoli lotti presenti sono di persone private, che rispettose della legge urbanistica non hanno eseguito alcun abuso in attesa del nuovo strumento urbanistico. Sarebbe quindi, una grossa ingiustizia che tali spazi oggi verrebbero impiegati per i servizi ai soggetti che hanno edificato abusivamente e sanati grazie a condoni vari. Sarebbe a mio parere ripristinare giustizia nel prevedere che il nuovo P.R.G. desse l'opportunità di rendere edificabile questi lotti con gli stessi parametri della zona. Questo atto se approvato avrebbe un grosso ritorno in termini di rilancio imprenditoriale con conseguente sbocco occupazionale e soddisfacimento per centinaia di nostri cittadini. | Il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Vincenzo Aiello è del parere che nelle aree urbane consolidate ed in via di completamento e nelle aree disponibili dello Schema di Massima non sono presenti piccoli lotti interclusi destinati a servizi. In tutte le aree destinate a servizi comunque, è sempre applicabile l'istituto della perequazione e/o compensazione, pertanto si esprime parere favorevole quale indirizzo per la stesura del piano definitivo. |
| 2 | Cons. Nicolò Cirano P.I.D. | Il nuovo progetto di revisione dovrà tenere conto di modificare l'attuale | Il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Vincenzo |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | norma edificatoria che consenta di aumentare gli interpiani di cantinati senza limitazione alcuna per i corpi di fabbrica sotto quota zero (senza che ciò costituisca cubatura). Tale provvedimento consentirebbe manovre agevolate incentivando eventuali parcheggi di mezzi pesanti con conseguente alleggerimento degli ingombri stradali negli assi viari del nostro territorio es. furgoni e campers. | Aiello è del parere che in merito al sopraindicato emendamento, si riferisce che la bozza del regolamento allegata al progetto di schema di massima, all'art. 53 p.to 9 disciplina già le altezze dei piani cantinati degli edifici, pertanto esprime parere favorevole con le limitazioni già contenute nella bozza soprariportata. |
| 3 | Cons. Tripoli Giuseppe Alleanza per L'Italia | Visto che la variante alla ss 113, in corrispondenza del Corso Baldassarre Scaduto, include verso l'interno dell'abitato numerosi edifici esistenti, definendo essa stessa un limite per l'abitato, propone di individuare l'abitato tra la variante ss 113 la via Rammacca ed il Corso Olivuzza come area Urbana in via di completamento. | Il Progettista Arch. Maria Piazza esprime parere favorevole previa verifica del dimensionamento. |
| 4 | Cons. Giuseppe Barone | Prevedere in territorio di Aspra, un'area da destinare ad attrezzatura per l'istruzione superiore (ramo alberghiero turistico) per la formazione professionale delle nuove generazioni nel ramo dell'accoglienza e della gastronomia, nonché dei servizi correlati, comunque a seguito di apposite indagini sulla fattibilità delle opere; prevedere nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. la possibilità di modifiche giustificate da particolari situazioni morfologiche, particellari, progettuali, etc. fatta salva la fascia di rispetto dei 150 mt.(art. 15 L.R. 7876), nella zonizzazione delle aree produttive per insediamenti turistico ricettivi e quelle attrezzate per il campeggio, lo sport, lo svago in località Primerocche. | Il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Vincenzo Aiello è del parere che in merito al punto uno dell'emendamento, si esprime parere favorevole per la previsione nella fase di definizione del piano, previa verifica di concerto con l'edilizia scolastica provinciale. In merito al punto due si esprime altresì parere favorevole sulla fase di definizione del piano, |
| 5 | Cons. Aiello Domenico | Premesso che il Consiglio Comunale ha votato direttive relative alla realizzazione di parchi e giardini, che lungo il Corso Baldassarre Scaduto c'è la presenza di zone agricole incolte, che a Bagheria ci sono poche zone destinate ad attrezzature parchi e giardini, il sottoscritto consigliere Domenico Aiello propone di reperire nuove aree destinate ad attrezzature parchi e giardini in modo da garantire una buona fruizione del Corso Baldassarre Scaduto e precisamente ai margini del centro abitato do Aspra e lontano dalla stazione ferroviaria oggetto di notevole traffico veicolare (grafico allegato con l'individuazione dell'area). | Il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Vincenzo Aiello è del parere che l'emendamento proposto mira all'inserimento di un'area da destinare a verde attrezzato, tenuto conto altresì, che la prevista perequazione del piano comporta anche un incremento residenziale, si esprime parere favorevole, previa verifica del dimensionamento definitivo del piano. |

| | | | |
|---|---|---|--|
| 6 | Consiglieri Pietro Canzoneri, Antonio Scaduto, Antonino Tomasello e F. Maggiore | Impegnano i progettisti a dare seguito a qualsiasi diritto edificatorio che verrà riconosciuto dalle autorità competenti con sentenza passata in giudicato, senza varianti al piano. | Il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Vincenzo Aiello è del parere che prerogativa del piano in attuazione delle direttive generali , di inserire nel P.R.G. le previsioni urbanistiche discendenti da sentenze che entro la data di redazione del piano risultino passate in giudicato, pertanto parere favorevole. |
| 7 | Cons. Tomasello Antonino | Considerato che nella zona a monte dell'autostrada l'edilizia residenziale prevista rispetto alla perimetrazione della Zona B3 sulla strada provinciale Bagheria Ventimiglia, lasciano ampie zone verdi interessate però da dalla presenza di edifici esistenti, si chiede di ampliare l'ambito di area urbana di completamento prevista sulla strada Bagheria Ventimiglia, lato valle fino al limite della zona B3 , che il Consiglio Comunale di recente ha adottato ed inseriti nel progetto di massima del piano regolatore generale. | Il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Vincenzo Aiello è del parere che fermo restando che lo schema di massima fornisce solamente indirizzi urbanistici che successivamente possono subire modificazioni si esprime parere favorevole previa verifica degli standard. |
| 8 | Consiglieri Gargano Tommaso e Viscuso | Con riferimento all'emendamento presentato in data 14/04/2011, dai Consiglieri Gargano, Tomasello e Viscuso, presentano il seguente emendamento: in aggiunta all'ampliamento richiesto, ampliamento anche come area urbana di completamento anche la porzione di area a monte della scuola C. Wojtyla lungo la via Consona fino alla nuova strada Scotto Lanza, in quanto trovasi nelle medesime condizioni di cui all'emendamento principale. | Il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Vincenzo Aiello ha espresso: premesso che in questa fase, si ribadisce che gli ambiti visualizzati nelle tavole non sono definitive, si esprime parere favorevole previa verifica degli standars in fase definitiva del piano. |
| 9 | Cons. Nino Amato P.D. | In fase di predisposizione del piano vengano corretti i parametri di edificabilità di quelle aree C del piano vigente che non consentono l'attuazione di detta previsione urbanistica. | Il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Vincenzo Aiello ha espresso parere favorevole. |

Con determina n. 57 del **05.5.2011**, è stato pagato un primo acconto pari ad €. 37.80000, al gruppo di progettazione per la presentazione dello schema di massima, ai sensi dell'art. 4 del Disciplinare d'incarico;

In data **01/07/2011**, è andato in pensione l'Arch. Francesco Buttitta che pertanto decadeva automaticamente da componente dell'Ufficio del Piano;

Frattanto, con decisione nr. 648/11 del **11.10.2011**, il C.G.A. ha dichiarato inammissibile il ricorso per revocazione proposto dall'Amministrazione Comunale.

Di seguito alla superiore decisione, la sentenza CGA n° 960/10 è passata in giudicato e pertanto, trattandosi dell'annullamento di un atto a contenuto generale quale è il P.R.G., i suoi effetti sono erga omnes e non solo nei confronti dei ricorrenti.

A proposito della regolamentazione urbanistica da applicare nel territorio comunale, in conseguenza dell'annullamento del Prg vigente, con nota n° 32810 del **27.04.2011**, e successive n° 65285 del **17.08.2011**, n° 74589 del **26.09.2011**, e n° 85097 del **31.10.2011**, questa amministrazione, ha chiesto l'avviso dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente (ARTA), ufficio di consultazione, sottoponendo all'attenzione dello stesso, il parere prot. 30502 del 18/4/2011 successivamente integrato con nota n° 63335 del 05.08.2011, reso dal legale incaricato dal Comune.

Secondo il sopra richiamato parere, suggerito dal legale del Comune Avv. Franco Lupo e condiviso dall'amministrazione comunale, in conseguenza dell'annullamento del Prg del 2002, il territorio comunale si trovava sprovvisto di strumento urbanistico e, in quanto tale, trovano applicazione le norme di edificazione restrittive previste dall'art. 1 della L.r. n° 65/81 ed art. 4 della Legge n° 10/77 confluito nell'art. 9 del DPR n° 380/01.

In particolare, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, previsti dal primo comma dell'articolo 3 dello stesso superiore DPR 380/01, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse; inoltre, fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro e gli interventi a destinazione produttiva, la cui superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

L'aggiornamento dello studio Agro-forestale, originariamente redatto dal professionista esterno, Dott. Agr. Guido Bissanti, è stato redatto dall'Agronomo comunale, Dott. Giovanni Sorci, in data **26.9.2011**, protocollo n° 7443.

Intanto, le attività dell'Ufficio del piano per la redazione e la presentazione del P.R.G. sono iniziate a novembre 2011.

Lo studio geologico del territorio comunale, è stato redatto dai professionisti esterni appositamente incaricati, Dott. Geol. Giuseppe Greco e Dott. Geol. Francesco Zacco, e presentato al Comune con nota n. 13672 del **21.02.2012**.

Nel rispetto del relativo disciplinare d'incarico, il gruppo di progettazione rimaneva impegnato alla presentazione del progetto di piano regolatore generale, entro dieci mesi dalla data di ultimazione della consegna da parte dell'amministrazione, di tutti gli atti propedeutici, ivi compreso lo studio geologico del territorio comunale, e pertanto la data entro cui il Progetto del Prg doveva essere presentato, ricadeva al **21.12.2012**.

Nel corso delle sedute dell'**11 e 13 gennaio 2012**, il nuovo Consiglio Comunale eletto nel giugno 2011, convocato in seduta straordinaria ed urgente, ha affrontato l'unico argomento all'ordine del giorno "PRG – Stato attuale e prospettive", di seguito a specifica richiesta di alcuni partiti, relativamente alle note vicende dell'annullamento del PRG del 2002.

Durante i lavori, anche se nessun atto d'indirizzo è venuto a rilievo, in merito alla regolamentazione urbanistica da applicare in conseguenza dell'annullamento del Prg, il Consiglio Comunale con Delibera n. 03 del **13.01.2012** ha approvato, a maggioranza, l'Ordine del Giorno n. 1 di pari data, con il quale "impegna l'A.C. e gli uffici a dare seguito ai lavori di predisposizione del nuovo P.R.G., secondo le direttive approvate dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 71 del 19.06.2010, accelerandone la consegna definitiva a questo Consiglio Comunale per la relativa adozione, e comunque entro il mese di giugno".

In data **22.02.2012**, assunto al prot. generale al n. 14284, è pervenuto il parere dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente corredato del consulto n. 2148/11 del 31.01.2012 con il quale il C.G.A. "ha ricusato di rendere il parere richiesto per argomentate ragioni di diritto processuale".

Secondo l'Assessorato Regionale, però, nella parte motiva del consulto, il CGA, "non si è sottratto dal fornire un utile e autorevole apporto di conoscenza, sul tema oggetto della questione interpretativa prospettata, e cioè se, in via generale, l'intervenuto annullamento iussu iudicis di uno strumento generale determini la reviviscenza della previgente regolamentazione urbanistica dei luoghi o, al contrario, l'assenza di una specifica normativa di piano."

Pertanto, alla luce del superiore rapporto, ha ritenuto di esitare la richiesta di parere formulata dal Comune "ed esprimere al riguardo l'avviso che la caducazione in sede giurisdizionale di una previsione contenuta in uno strumento urbanistico determina, in virtù del suo effetto retroattivo, la riviviscenza della preesistente destinazione urbanistica."

In definitiva l'Assessorato Regionale "ritiene che di seguito al passaggio in giudicato della sentenza n. 960 del 28/06/2010 - peraltro soggetta a ricorso di ottemperanza senza pregiudizio del giudicato - siano operanti e operino nel territorio comunale di Bagheria le previsioni contenute nel P.R.G. vigente anteriormente a quello annullato in sede giurisdizionale".

Conclude la nota affermando che questo indirizzo interpretativo "porta a dare **prioritaria attenzione** all'esigenza di dotare il territorio di Bagheria di uno strumento urbanistico valido e aggiornato".

Con nota prot. n. 19408 del **13.03.2012** il Dirigente del Settore III (Urbanistica e LL.PP.), ha fornito agli Uffici del settore apposito indirizzo secondo il quale è da ritenere "operante a tutti gli effetti di legge, il Prg approvato con D.A. n. 176 del 19.6.1976 e successive varianti, ristudi, ecc, da esso discendenti, al fine di potere rilasciare nuove concessioni edilizie sia per intervento diretto, sia per piani particolareggiati attuativi, rispettando la normativa vigente in materia di scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio (previsione delle aree pubbliche in misura di 18 mq/ab)."

Parallelamente, vista la nota assessoriale del 22.02.2012, ed al fine di ottenere chiarimenti, ai sensi dell'art. 112 cpc n.5,

sulle modalità di ottemperanza al giudicato formatosi sulla sentenza del C.G.A. n. 960/2010 del 28 giugno 2010, che ha annullato per vizi procedurali il Piano Regolatore Generale, il Sindaco di Bagheria, in virtù delle delibere di G.M. nn.96/2010 e 103/2010, è stato autorizzato a proporre ricorso per giudizio di ottemperanza al C.G.A.

A tale scopo è stato conferito apposito mandato all'Avv. Francesco Lupo, che ha depositato in data **4 aprile 2012** presso la Segreteria del C.G.A. il relativo ricorso (nota prot. n. 26574 del 5.04.12), che è stato dichiarato in parte improcedibile e in parte inammissibile (Sent. n. 251/13 del 20.02.13).

Tali eventi come sopra rappresentati, hanno determinato un alternarsi di norme di governo del territorio (PRG 2002, art. 9 D.P.R. 380/01 e PRG '76) con gravi ripercussioni nello sviluppo urbanistico, economico e sociale della Città, che ha subito un evidente rallentamento per la mancanza di un piano regolatore efficace ed in grado di soddisfare gli interessi pubblici e privati: i piani regolatori sopra citati, infatti, senza entrare nel merito, risultavano entrambi con i vincoli preordinati all'esproprio ormai scaduti da tempo.

A questo punto è emersa l'obiettiva esigenza di ricondurre ad unità le fonti della disciplina urbanistica comunale, che di seguito alla complessa vicenda burocratico-giurisdizionale sopra citata, risultava, fino a quel momento, dettata da vari strumenti di pianificazione.

Peraltro, nelle direttive generali dettate dal Comune nel mese di giugno 2010 per la redazione degli elaborati del nuovo PRG, viene specificamente rilevato che obiettivi del nuovo PRG debbono essere la previsione "quale linea nuova di sviluppo economico, culturale e sociale della città, l'investimento nel settore turistico ricettivo, prevedendo opportune aree da destinare a costruzioni ed attrezzature alberghiere", la ricerca di "interventi per sbloccare i nodi di traffico locale", l'adozione di "formule di semplificazione normativa utilizzando lo strumento della compensazione e della perequazione", il perseguimento di "un raffreddamento dello stato conflittuale laddove si riscontra l'effettivo rischio di danno per l'amministrazione", l'adozione di "scelte per una concreta attuazione dell'edilizia sovvenzionata e convenzionata", la valorizzazione delle risorse e salvaguardia delle realtà ambientali, la previsione di "un allargamento delle zone destinate alle attività produttive", il miglioramento della "viabilità esterna al centro abitato", l'adozione di "norme semplificative per l'attuazione delle zone artigianali industriali" e infine la previsione di "ampie aree da destinare a zone per l'edificazione di luoghi di culto".

Da tutto ciò traspare lo scopo dell'Amministrazione Comunale di riconsiderare l'intero assetto del territorio, e di procedere, come prescritto dall'art. 3 della L.R. n. 15/91, alla redazione del nuovo strumento urbanistico generale.

Frattanto, l'attività di formazione del nuovo Prg, è proceduta nell'intento di rispettare la scadenza del 30 giugno 2012, termine assegnato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 13 gennaio 2012, secondo le direttive approvate dal precedente Consiglio Comunale con Deliberazione n. 71 del 19.06.2010.

Parallelamente sono state avviate le procedure per lo Studio della Valutazione Ambientale Strategica ("procedura di VAS") e Valutazione di Incidenza Ambientale ("V.I.A.").

In adempimento del D.L.vo n. 152 del 3/4/2006 recante "Norme in materia ambientale", così come modificato dal D.L.vo 4/2008, recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.L.vo n. 152 del 3 aprile 2006, recante Norme in materia ambientale", il Comune di Bagheria è chiamato a corredare il Piano Regolatore Generale, della specifica **Valutazione Ambientale Strategica** ("procedura di VAS"), secondo le disposizioni di cui agli artt. da 13 a 18 del Decreto sopra citato.

Il "*Piano*" in questione, pertanto, seguirà l'iter normativo dettato dagli articoli da 13 a 18 di quest'ultimo Decreto, il quale prevede le seguenti fasi:

- l'elaborazione del *rapporto ambientale* (art. 13);
- lo svolgimento di *consultazioni* (art. 14);
- la *valutazione del rapporto ambientale* e gli *esiti delle consultazioni* (art. 15);
- la *decisione* (art. 16);
- l'informazione sulla *decisione* (art 17);
- il *monitoraggio* (art. 18).

Nell'attesa che la Regione siciliana emani una propria normativa regionale in materia di *valutazione ambientale strategica*, la Giunta regionale, con propria deliberazione, ha definito il *modello metodologico procedurale della valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi (DGR n. 200 del 10/6/2009, Allegato A)*

Per il caso in questione (P.R.G. di Bagheria) non è stata effettuata la verifica di assoggettabilità in quanto l'*autorità procedente*, consapevole che la *variante generale del piano regolatore generale* rientra nella tipologia di piani e programmi prevista dall'art. 6, comma 2, dello stesso Decreto, ha avviato direttamente il *processo di VAS* dall'art. 13.

Con nota prot. n. 61201 del **28.7.2011** è stato comunicato all'ARTA Sicilia (DRA) Servizio 1 VAS-VIA, e All'ARTA Sicilia (DRU) Servizio 2, che l'Amministrazione comunale (autorità procedente), aveva intenzione di redigere la revisione generale del "Piano Regolatore Generale" e, pertanto, voleva avviare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (ex art. 13 comma 1 del D.L.vo n. 152 del 3/4/2006 e s.m.i. e del "Modello metodologico procedurale della

valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi” - DGR n. 200 del 10/6/2009, Allegato A) e la procedura di Valutazione di Incidenza (ex art. 5 del D.P.R. n. 357 dell'8/9/1997 e s.m.i. e D.A. 30/3/2007 dell'ARTA Sicilia). Ha fatto presente, altresì, che con separata nota avrebbe trasmesso la relativa documentazione.

A tale scopo è stato necessario predisporre il “rapporto preliminare” che è stato redatto dallo stesso “gruppo piano”, su richiesta dell'Amministrazione.

Con nota prot. n. 93608 del **1.12.2011** il Comune, facendo seguito alla precedente nota prot. n. 61201 del 28.07.2011, in qualità di autorità precedente, ha trasmesso all'ARTA Sicilia (DRA) Servizio 1 VAS-VIA, e All'ARTA Sicilia (DRU) Servizio 2, in allegato n. 1 copia cartacea e digitale del rapporto preliminare e del questionario di consultazione per il seguito di competenza.

Con la suddetta nota ha specificato che la stessa “proposta di Piano” è soggetta alla procedura di Valutazione di Incidenza (ex art. 2 del D.A. 30/03/2007 e s.m.i., applicativo dell'art. 5 del D.P.R. 08/09/1997, n. 357 e s.m.i.) e che, pertanto, il relativo studio di incidenza sarebbe stato trasmesso contestualmente al successivo “rapporto ambientale” della V.A.S..

Con nota prot. n. 12299 del **27.02.2012**, assunta al prot.gen. il 21.03.2012 n. 21926, il Servizio I VAS-VIA dell'ARTA ha comunicato l'avvio della procedura VAS art. 13, comma 1, fornendo istruzioni per il relativo avvio delle consultazioni.

E' stato predisposto, pertanto, dal Comune l'Avviso di avvio delle consultazioni, che è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune e trasmesso a tutti i soggetti competenti in materia ambientale (S.C.M.A.), al fine di formulare le osservazioni necessarie per definire la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale e sono state fornite, altresì, le necessarie indicazioni per consentire agli stessi soggetti di potere scaricare e visionare tutta la relativa documentazione, costituita da :

Rapporto preliminare

Questionario di consultazione

Tavola 1 – I sistemi territoriali comunali.

Decorso il termine per la pubblicazione sono pervenute due note di riscontro alla comunicazione comunale con cui sono stati trasmessi i questionari richiesti, debitamente, compilati.

In particolare è pervenuta la nota Servizio 3 – Assetto del Territorio e difesa del suolo dell'ARTA prot. n. 25549 del **03.05.2012**, assunta al prot. gen. n. 34256 del 04.05.2012 e la nota ARPA n. 0030792 del **11.05.2012**, assunta al prot. gen. n. 36775 del 15.05.2012, che sono state valutate in sede di redazione del rapporto definitivo.

Con nota n° 48413 del **30 giugno 2012**, il Responsabile Unico del Procedimento, Ing. Vincenzo Aiello, ha trasmesso al Sig. Sindaco, il progetto del nuovo Piano Regolatore Generale della città di Bagheria, composto dei seguenti elaborati:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO

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

DATI STATISTICO DEMOGRAFICI E SEZIONI CENSUARIE

| | | | |
|-----|--------|---|----------------|
| 19. | B3.1.1 | Dati statistico demografici delle sezioni censuarie, ambiti territoriali e sistemi; | |
| 20. | B3.1.2 | Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali e sistemi | Rapp. 1/5.000; |

| | | | | |
|-----|------|---|-------|-----------|
| 21. | B3.2 | Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali Distribuzione territoriale della popolazione e dei vani | Rapp. | 1/10.000; |
| 22. | B3.3 | Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali. Rapporti di copertura e densità edilizia | Rapp. | 1/10.000; |

PLANIMETRIE DI PROGETTO

| | | | | |
|-----|-----------|---|-------|-----------|
| 23. | C1 | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/10.000; |
| 24. | C2.1 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 25. | C2.2 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 26. | C2.2 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 27. | C2.3 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 28. | C2.3 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 29. | C2.4 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 30. | C2.4 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 31. | C2.5 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 32. | C2.5 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 33. | C2.6 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 34. | C2.6 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 35. | C2.7 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 36. | C2.7 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 37. | C3 | Visualizzazione dei vincoli territoriali | Rapp. | 1/10.000; |
| 38. | C4.1 | I Servizi e le attrezzature esistenti | Rapp. | 1/5.000; |
| 39. | C4.2 | I Servizi e le attrezzature di previsione | Rapp. | 1/5.000; |
| 40. | C4.3 | Dimensionamento del Piano | | |

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO – ANALISI E PROGETTO

| | | | | |
|-----|----------|--|-------|-----------|
| 41. | CsA.R. | Relazione illustrativa dell'analisi e del progetto | | |
| 42. | CsA.1 | Planimetria delle fasi di sviluppo del centro urbano | Rapp. | 1/5.000; |
| 43. | CsA.2 | Planimetria indicante gli ambiti morfologico funzionali | Rapp. | 1/5.000; |
| 44. | CsA.3.a | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. | 1/1.000; |
| 45. | CsA.3.b | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. | 1/1.000; |
| 46. | CsA.3.c | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. | 1/1.000; |
| 47. | CsA.3.d | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. | 1/1.000; |
| 48. | CsA.3.e | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. | 1/1.000; |
| 49. | CsA.4.a | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. | 1/1.000; |
| 50. | CsA.4.b | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. | 1/1.000; |
| 51. | CsA.4.c | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. | 1/1.000; |
| 52. | CsA.4.d | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. | 1/1.000; |
| 53. | CsA.4.e | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. | 1/1.000; |
| 54. | CsA.5.a | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. | 1/1.000; |
| 55. | CsA.5.b | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. | 1/1.000; |
| 56. | CsA.5.c | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. | 1/1.000; |
| 57. | CsA.5.d | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. | 1/1.000; |
| 58. | CsA.5.e | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. | 1/1.000; |
| 59. | CsA.6.a | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. | 1/1.000; |
| 60. | CsA.6.b | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. | 1/1.000; |
| 61. | CsA.6.c | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. | 1/1.000; |
| 62. | CsA.6.d | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. | 1/1.000; |
| 63. | CsA.6.e | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. | 1/1.000; |
| 64. | CsA.7.a | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. | 1/1.000; |
| 65. | CsA.7.b | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. | 1/1.000; |
| 66. | CsA.7.c | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. | 1/1.000; |
| 67. | CsA.7.d | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. | 1/1.000; |
| 68. | CsA.7.e | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. | 1/1.000; |
| 69. | CsA.8.a | Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico | Rapp. | 1/2.000; |
| 70. | CsA.8.b | Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico | Rapp. | 1/2.000; |
| 71. | CsA.8.c | Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico | Rapp. | 1/10.000; |
| 72. | CsA.9.a | Ridisegno della planimetria catastale | Rapp. | 1/2.000; |
| 73. | CsA.9.b | Ridisegno della planimetria catastale | Rapp. | 1/2.000; |
| 74. | CsA.10.a | Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG | Rapp. | 1/2.000; |
| 75. | CsA.10.b | Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG | Rapp. | 1/2.000; |
| 76. | CsA.11.a | Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani | Rapp. | 1/2.000; |

| | | | | |
|-----|----------|---|-------|----------|
| 77. | CsA.11.b | Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani | Rapp. | 1/2.000; |
| 78. | CsP.1.a | Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali | Rapp. | 1/2.000; |
| 79. | CsP.1.b | Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali | Rapp. | 1/2.000; |
| 80. | CsP.2.a | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. | 1/1.000; |
| 81. | CsP.2.b | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. | 1/1.000; |
| 82. | CsP.2.c | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. | 1/1.000; |
| 83. | CsP.2.d | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. | 1/1.000; |
| 84. | CsP.2.e | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. | 1/1.000; |
| 85. | CsP.3 | Esemplificazione delle categorie di intervento sulle tipologie edilizie storiche; | | |
| 86. | Cs. Nta | Norme tecniche di attuazione; | | |

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ASPRA – ZONA D2

| | | | | |
|------|-----------|--|-------|----------|
| 87. | PpA.1 | Inquadramento territoriale – stato di fatto | | |
| 88. | PpA.2 | Inquadramento urbanistico | Rapp. | 1/2.000; |
| 89. | PpA.3.a | Planimetria di progetto | Rapp. | 1/1.000; |
| 90. | PpA.3.b.1 | Planimetria e piano di esproprio | Rapp. | 1/1.000; |
| 91. | PpA.3.b.2 | Piano particellare di esproprio | | |
| 92. | PpA.3.c | Planimetria schema impianto antincendio | Rapp. | 1/1.000; |
| 93. | PpA.3.d | Planimetria schema impianto fognario | Rapp. | 1/1.000; |
| 94. | PpA.3.e | Planimetria impianto elettrico di pubblica illuminazione | Rapp. | 1/1.000; |
| 95. | PpA.3.f | Planimetria schema impianto idrico | Rapp. | 1/1.000; |
| 96. | PpA.3.g | Profili | | |
| 97. | PpA.R. | Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione | | |
| 98. | PpA.S. | Relazione di Stima dell'intervento | | |
| 99. | PpA.T. | Documentazione fotografica | | |
| 100. | PpA.U | Studio Geologico | | |

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, COMMERCIALI E FIERISTICHE IN CONTRADA MONACO – ZONA D1

| | | | | |
|------|---------|--|-------|----------|
| 101. | PpM.1 | Inquadramento territoriale – stato di fatto | | |
| 102. | PpM.2 | Inquadramento urbanistico | Rapp. | 1/2.000; |
| 103. | PpM.3.a | Planimetria di progetto | Rapp. | 1/2.000; |
| 104. | PpM.3.b | Planimetria e piano di esproprio | Rapp. | 1/2.000; |
| 105. | PpM.3.c | Planimetria schema impianto idrico e antincendio | Rapp. | 1/2.000; |
| 106. | PpM.3.d | Planimetria schema impianto fognario | Rapp. | 1/2.000; |
| 107. | PpM.3.e | Planimetria impianto elettrico di pubblica illuminazione | Rapp. | 1/2.000; |
| 108. | PpM.3.f | Planimetria schema della viabilità e delle aree a parcheggio | Rapp. | 1/2.000; |
| 109. | PpM.3.g | Planimetria schema del verde pubblico | Rapp. | 1/2.000; |
| 110. | PpM.3.h | Profili; | | |
| 111. | PpM.3.i | Planovolumetrico; | | |
| 112. | PpM.R | Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione; | | |
| 113. | PpM.S | Relazione di Stima dell'intervento; | | |
| 114. | PpM.U | Studio Geologico; | | |

ALLEGATI

| | | |
|------|----|---|
| 115. | a. | Storia urbanistica della città e indagine sui beni monumentali; |
| 116. | b. | Indagine sugli edifici storici e artistici – Schede; |
| 117. | c. | Schede dei servizi e delle attrezzature – Stato di fatto; |
| 118. | d. | Analisi demografica – Previsioni della popolazione; |
| 119. | e. | Analisi abitativa territoriale; |
| 120. | f. | Attività produttive – Analisi e progetto; |
| 121. | g. | Norme tecniche di attuazione del P.R.G.; |
| 122. | h. | Norme tecniche e regolamento di urbanistica commerciale; |
| 123. | i. | Regolamento Edilizio. |

STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE.

Nel nuovo strumento urbanistico tutte le zone destinate ad attrezzature pubbliche F1 e F2 e tutte le sedi viarie di progetto del PRG sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio, della durata quinquennale, ai sensi del T.U. sugli espropri, approvato con D.P.R. n. 327 del 8.6.2001.

Per consentire all'Amministrazione di potere acquisire le suddette aree ad uso pubblico, vengono adottati, in alternativa

all'esproprio, criteri innovativi meglio conosciuti come "perequazione" e "compensazione".

Dall'istituto della perequazione e compensazione che comunque è esteso all'intero territorio, sono escluse le aree destinate a sede viaria di progetto, oltre che quelle classificate come zona F1, che sono soggette soltanto all'esproprio per pubblica utilità.

Il sistema perequativo trova fondamento nella "... potestà conformativa del territorio di cui l'amministrazione è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione e nella possibilità di ricorrere a modelli privatistici e consensuali nel conseguimento di finalità di pubblico interesse". (Sent. N. 4545 dell'08/06/2010 Consiglio di Stato).

Il Consiglio di Stato, infatti, ha ritenuto di rinvenire la copertura "normativa" dell'istituto della perequazione nel combinato disposto degli artt. 1, comma 1 bis, e 11 della Legge 241/90, ossia nella possibilità di ricorrere agli strumenti convenzionali per il perseguimento delle finalità perequative.

L'assenza di una normativa nazionale e regionale specifica non è ostativa all'introduzione nel PRG di norme perequative.

Infatti, l'art.5, comma 3, del D.L. 70/2011 (c.d. D.L. Sviluppo), per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha inserito, all'art. 2643, I comma, cod. civ., dopo il n. 2), il n. 2 bis il quale prevede la trascrizione de "i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative".

Il problema della legittimità del ricorso da parte di singoli Comuni a modelli e metodi perequativi in assenza di una legge regionale che li contempli, pertanto, può considerarsi risolto con il riferimento contenuto nel D.L. Sviluppo ai diritti edificatori comunque denominati negli strumenti di pianificazione territoriale.

Il progetto di Prg, inoltre, opera una nuova disciplina d'uso del suolo e degli edifici, imprimendo agli stessi vincoli di natura espropriativi e conformativa. In particolare, per una precisa scelta di pianificazione, tutte le aree destinate a servizi e attrezzature di piano individuate come zona F2 nelle relative N.T.A. e su cui il Prg ha apposto il vincolo espropriativo, è stata prevista dallo stesso piano la possibilità dei privati di pervenire, tramite apposito piano perequativo, all'accordo con il Comune che potrà conferire al privato un valido titolo edificatorio a fronte della cessione gratuita del 60% dell'area che verrà acquisita al patrimonio comunale per la realizzazione dell'attrezzatura pubblica.

Tale meccanismo meglio denominato nel Prg come "istituto della perequazione e compensazione" fa sì che durante l'intero periodo quinquennale di vigenza del vincolo preordinato all'esproprio, l'area conserva il proprio valore di mercato, legato al sopra citato titolo edificatorio, e alla scadenza di tale periodo non conferisce alcun diritto ai privati di potere pretendere il pagamento dell'indennizzo, dovuto ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio;

Il nuovo Prg pur prevedendo l'istituto della perequazione e compensazione urbanistica, risulta pienamente rispondente e conforme alle disposizioni del D.I. n. 1444/68.

Con nota protocollo n. 49875 del **06.7.2012**, il Responsabile del Procedimento ha trasmesso l'intero progetto di Piano Regolatore Generale, in duplice copia, all'Ufficio del Genio Civile di Palermo, richiedendo il rilascio del nulla osta ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74;

Dopo la scadenza del periodo di consultazione relativa alla procedura VAS sopra richiamata, è pervenuto un ulteriore questionario di consultazione, trasmesso dall'ARTA – Dipartimento Regionale dell'Ambiente – Servizio 2 "Industrie a rischio e tutela dell'inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico", con nota del **20.7.2012**, assunta al prot. gen. al n. 54367 del 26.7.2012, e anche questa è stata valutata in sede di redazione del rapporto definitivo.

Accertata la regolarità degli elaborati progettuali presentati, con determinazioni n. 260 del **12/07/2012** e n° 324 del **20/08/2012**, è stato pagato al gruppo di progettazione per la presentazione del Prg, un secondo acconto pari ad € 126.000,00, ai sensi dell'art. 4 del Disciplinare d'incarico che prevede la liquidazione del 50% del compenso totale dovuto, alla presentazione del progetto del Piano Regolatore Generale;

Successivamente, nel **settembre 2012**, è stato redatto il rapporto definitivo e una sintesi non tecnica dello stesso, che unitamente alla presente proposta di piano regolatore generale, vengono sottoposte all'esame del Consiglio Comunale per le rispettive adozioni.

Con nota n° 3632 del **18 dicembre 2012**, è stato rilasciato da parte dell'Asp di Palermo, U.O. territoriale di Prevenzione di Bagheria, il parere favorevole dal punto di vista igienico sanitario (annotato al repertorio n° 466/12), sul Piano particolareggiato di recupero del centro storico e n° 2 piani particolareggiati esecutivi delle attività produttive, allegati al nuovo Prg;

Con provvedimento n° 452313 del **19.12.2012**, l'Ufficio del Genio Civile ha rilasciato il proprio nulla osta ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74, sul Piano Regolatore Generale, Piano Particolareggiato di recupero del centro storico e n. 2 Piani Particolareggiati esecutivi delle attività produttive, completo degli studi geologici del territorio comunale e dei piani attuativi, con modifiche e raccomandazioni di seguito riportate:

"a) Le aree soggette ad esondazione riportate nel P.A.I. a pericolosità di grado molto elevato ed elevato (Fiume

Eleuterio) restano disciplinate dall'art. 11 e 12 del Capo II – assetto Idraulico (Norme di attuazione) della relazione generale del Piano strategico di Bacino (P.A.I.). Nel contempo, si raccomanda l'Amministrazione in indirizzo di porre in essere gli interventi necessari ad eliminare le pericolosità idrauliche insistenti in tali aree a salvaguardia del patrimonio urbanistico eventualmente esistente ed a difesa della pubblica e privata incolumità; altresì preso atto di quanto riportato nello studio geologico allegato al Prg in merito alla Paleo- valle di Contrada Monaco ove in asse esiste un collettore fognario si prescrive una fascia di rispetto di 20 mt a cavallo del collettore lungo il tratto vallivo a valle di case Monaco e fino alla ferrovia e dalla ferrovia sino alla SS.113;

b) le aree interessate da pericolosità per problematiche geomorfologiche di grado elevato P3 e molto elevato P4 (Monte Catalano, Monte d'Aspra, Monte Giancaldo e lungo il costone prospiciente la vallata del fiume Eleuterio) restano anche esse assoggettate alle Norme di Attuazione del P.A.I. art. 8-9-10 Capo I – cap. 11 – Assetto geomorfologico. Inoltre esaminate le tavole di pericolosità geologica allegate allo studio geologico si rileva che:

c) nelle aree a pericolosità P3 di grado elevato e P4 molto elevato per distacco di blocchi lapidei e/o per dissesti di tipo complesso, atteso il vincolo di inedificabilità, si evidenzia la necessità di porre in essere interventi mirati alla salvaguardia dell'esistente;

d) nelle aree delle cave di inerti calcaree abbandonate di "Serra Innocenti" con pericolosità elevata per caduta massi dalle pareti dei fronti di scavo, è posto vincolo di inedificabilità; la suscettività delle stesse potrà essere rivalutata solo a seguito delle esecuzione di interventi di consolidamento e messa in sicurezza delle suddette pareti;

e) nelle aree a pericolosità P1 per dissesti superficiali e/o fenomeni di soliflusso dovranno effettuarsi, prima di qualsiasi intervento, indagini geologiche e geotecniche al fine di definire la natura e l'entità del dissesto, la stratigrafia e le caratteristiche fisicomeccamiche dei terreni;

f) con riguardo alle carte delle pericolosità sismiche locali si osserva che lo studio geologico ha messo in evidenza gli scenari di pericolosità sismica ed ha classificato i litotipi in relazione allo spettro di risposta sismica. In ordine ai possibili effetti legati alle varie tipologie di situazioni riscontrate si prescrive che nelle zone ove possono instaurarsi fenomeni di amplificazione d moto del suolo le successive fasi attuative dovranno essere comunque precedute da studi geologici geognostici e geotecnici principalmente orientati alla individuazione e conoscenza degli aspetti di pericolosità sismica che governano le varie aree;

g) considerato che nelle carte di piano non è riportata l'area per l'ampliamento e il completamento del Centro Regionale di Eccellenza in Ortopedia della Struttura Sanitaria di Villa Santa Teresa, già assentito sia da questo ufficio con prot. n. 129037 del 03.04.2012 che dall'ARTA con Decreto n. 204 del 16/08/2012, si prescrive che le tavole vengano opportunamente aggiornate e successivamente ritrasmesse a questo ufficio per presa d'atto;

h) infine per quanto attiene ai piani particolareggiati delle attività produttive, attesi i provvedimenti di questo ufficio riguardanti il piano esecutivo per gli insediamenti produttivi di Aspra (prot. n. 1189/07 – 1766 del 07/05/2012) e quello degli insediamenti produttivi, commerciali e fieristico in Contrada Monaco (prot. n. 17010 del 04/04/2007) che si intendono integralmente riportati, si rappresenta che le nuove perimetrazioni proposte vengono recepite solo come previsioni di piano. L'eventuale fase attuativa dovrà essere riproposta a questo ufficio per il preventivo parere geomorfologico ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74.

.....

Nei riguardi dei valloni e dei corsi d'acqua in genere, la distanza imposta dagli art. 93 e seguenti del R.D. 523/904 viene estesa a mt. 20 per lato così come consigliato dai geologi nell'allegato studio idrogeologico.

.....”

Con Deliberazione n. 90 del **21/12/2012** la Giunta Municipale ha impartito specifiche disposizioni al Dirigente del Settore III-Urbanistica finalizzate ad accelerare l'iter approvativo del nuovo Piano regolatore Generale, dandone priorità assoluta rispetto ad altre pratiche urbanistiche, per pervenire nel più breve tempo possibile alla sua definitiva approvazione.

Inoltre, poiché il territorio di Bagheria è interessato dalla presenza di un sito di importanza comunitaria (S.I.C.) ITA020019 "Rupi di Catalano e Capo Zafferano", i nuovi sistemi di forme comunitarie di salvaguardia attivati per consentire proficui processi di tutela e sviluppo dei contesti locali, hanno richiesto al Comune la predisposizione di un apposito studio dell'incidenza ambientale da redigere conformemente ai contenuti di cui all'allegato G del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357 e s.m.i., di cui al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, e alle norme regolamentari e attuative sulle zone SIC e ZPS interne ai confini comunali o immediatamente confinanti con lo stesso, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare A.R.T.A./Servizio 2 V.A.S. - V.I.A (oggi Servizio 1), prot n°3194 del 23/01/2004.)

Ritenutosi, pertanto, opportuno, per la specificità delle tematiche da affrontare, affidare l'incarico per la redazione dell'anzidetto studio d'incidenza ambientale, necessario per la procedura di Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.I.A.) ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i., ad idonee figure professionali dotate di peculiari competenze e conoscenze tecniche, è stato individuato per la sopradetta attività con Determinazione Sindacale n. 6 del **08.02.2013** il Dott. Baiamonte Riccardo, Dottore Agronomo libero professionista, dotato di qualificata esperienza in materia e in possesso

delle necessarie cognizioni tecniche.

In data **20/02/2013** il Dirigente del Settore Urbanistica ha redatto la relazione istruttoria sul Piano Regolatore Generale, Piano Particolareggiato di recupero del centro storico, n. 2 Piani Particolareggiati esecutivi delle attività produttive, e normativa urbanistica commerciale, esprimendo il seguente parere:

È meritevole di approvazione il progetto di revisione integrale del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relative Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio, comprendente anche il piano particolareggiato del centro storico, il piano particolareggiato esecutivo delle attività produttive ad Aspra (zona D2) e il piano particolareggiato esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco (zona D1), la normativa di urbanistica commerciale, con le raccomandazioni, modifiche ed adempimenti, di seguito indicati:

- a) venga inserita nella Tavola C1 la fascia di ml. 150 dalla battigia nella parte a confine con il Comune di Santa Flavia;
- b) venga eliminato nella Tavola C1 e nella Tavola C2.3 nord il perimetro posto all'interno della zona Pp;
- c) venga modificato nella Tavola C1 e nelle Tavole C2.2 nord, C2.2 sud, C2.3 nord e C2.3 sud il perimetro dell'area SIC di Catalfano, a seguito dell'aggiornamento ARTA dell'ottobre 2012;
- d) venga riportata nella Tavola C1 e nelle Tavole C2.2 sud e C2.5 nord, l'area per l'ampliamento ed il completamento del Centro Regionale di Eccellenza in Ortopedia della struttura sanitaria di Villa Santa Teresa, già assentito sia dall'Ufficio del Genio Civile con prot. n. 129037 del 3.04.2012 che dall'ARTA con Decreto n. 204 del 16.08.2012; successivamente le suddette Tavole dovranno essere ritrasmesse all'Ufficio del Genio Civile per presa d'atto, come da parere dello stesso Genio Civile, ex art. 13 Legge 64/74, prot. n. 452313 del 19.12.2012, sul PRG.
- e) venga sostituita, nel Regolamento Edilizio (all. i), nell'art. 28, avente per oggetto "Interventi soggetti a concessione edilizia" al punto 5) la frase "e successive proroghe (fino al 12 maggio 2010, ex art. 112 della L.r. n. 11 del 14 maggio 2010);" con "e successive proroghe (fino al 13 gennaio 2012, ex art. 8 della L.r. n. 1 del 3 gennaio 2012);"
- f) venga spostato, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 6, avente per oggetto "Attività produttive esistenti", il comma tre "A dismissione dell'attività esistente subentra la destinazione di zona omogenea.", al comma due, e viceversa;
- g) venga inserita, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 51, avente per oggetto Zona «F1» attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normati dal D.I. 2 aprile 1968 n.1444, nel punto - Zona «F1» con simbolo «FG»: per la cultura sport e tempo libero, dopo il primo comma, la seguente frase:
Interessano parte delle aree delle cave di inerti calcarei abbandonate di "Serra Innocenti" con pericolosità elevata per caduta massi dalle pareti dei fronti di scavo, per le quali è posto vincolo di inedificabilità; la suscettività delle stesse potrà essere rivalutata solo a seguito dell'esecuzione di interventi di consolidamento e messa in sicurezza delle suddette pareti, come da parere del Genio Civile, ex art. 13 Legge 64/74, prot. n. 452313 del 19.12.2012, sul PRG.
- h) venga inserita, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 60, avente per oggetto "Aree delle cave attive ed inattive di Monte Consona e Monte Catalfano", dopo l'ultimo comma, la seguente frase:
Interessano parte delle aree delle cave di inerti calcarei abbandonate di "Serra Innocenti" con pericolosità elevata per caduta massi dalle pareti dei fronti di scavo, per le quali è posto vincolo di inedificabilità; la suscettività delle stesse potrà essere rivalutata solo a seguito dell'esecuzione di interventi di consolidamento e messa in sicurezza delle suddette pareti, come da parere del Genio Civile, ex art. 13 Legge 64/74, prot. n. 452313 del 19.12.2012, sul PRG.
- i) venga modificata nella CsP.2.a Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili, Rapp. 1/1.000, riguardante il piano particolareggiato di recupero del centro storico, la categoria di intervento dell'immobile destinato a Chiesa di Maria Santissima Addolorata di Aspra da "Unità edilizie di recente costruzione non coerenti con le caratteristiche storiche tipologiche, ambientali e architettoniche del centro storico" a "Unità edilizie con le caratteristiche storiche ed architettoniche di particolare pregio".
- l) venga sostituita, nel Regolamento Edilizio (all. i), negli articoli 4, 13, 18, 19, 20, 24, 27, 32, 40, 42, 51, 55, 58, 85, 87 e 88 le parole "Ufficiale Sanitario del Comune" o "Ufficiale Sanitario" con le parole "Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo".

In data **22/02/2013**, il Dott. Agronomo Baiamonte Riccardo, incaricato dall'Amministrazione comunale di Bagheria, con Determinazione Sindacale n. 6 del 08.02.2013, ha consegnato lo studio d'incidenza ambientale, necessario per la procedura di Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.I.A.) ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i., che si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione di incidenza ambientale;
2. All. 2 - NTA del PRG del Comune di Bagheria;
3. All. 3 - Regolamento Edilizio del PRG del Comune di Bagheria;
4. Tav. 1 - Inquadramento Territoriale Scala 1:50.000;
5. Tav. 2 - Inquadramento Territoriale Scala 1:25.000;

6. Tav. 3 - Corografia dell'area Scala 1:10.000;
7. Tav. 4 - Ortofoto Scala 1:10.000;
8. Tav. 5 - PRG di Bagheria Scala 1:10.000;
9. Tav. 6 - Carta Natura Scala 1:25.000;
10. Tav. 7- Carta Uso del Suolo Scala 1:25.000;
11. Dichiarazione del febbraio 2013 attestante il possesso delle necessarie competenze in materia ambientale e paesaggistica, resa ai sensi del DPR 445 del 28.12.2000 art. 47 e 76, corredata della fotocopia Carta di Identità del Tecnico.

A seguito della consegna avvenuta in data 22.02.2013 del suddetto studio d'incidenza ambientale, il Dirigente del Settore Urbanistica in data **23.02.2013** ha redatto la relazione integrativa di istruttoria, esprimendo il seguente parere:

È meritevole di approvazione il progetto di revisione integrale del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relative Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio, comprendente anche il piano particolareggiato del centro storico, il piano particolareggiato esecutivo delle attività produttive ad Aspra (zona D2) e il piano particolareggiato esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco (zona DI), la normativa di urbanistica commerciale, con le raccomandazioni, modifiche ed adempimenti, di seguito indicati, discendenti dallo studio della Valutazione Ambientale Strategica ("procedura di VAS") e Valutazione di Incidenza Ambientale ("V.I.A."):

- a) *vengano inserite, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 69, avente per oggetto "Vincolo relativo alle zone sottoposte a tutele specifiche (SIC, P.A.I., etc.)", dopo l'ultimo comma, le seguenti prescrizioni e indicazioni discendenti dallo studio dell'incidenza ambientale, allegato al piano, redatto da un tecnico esterno incaricato, conformemente ai contenuti di cui all'allegato G del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357 e s.m.i., di cui al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, e alle norme regolamentari e attuative sulle zone SIC e ZPS interne ai confini comunali o immediatamente confinanti con lo stesso, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare A.R.T.A./Servizio 2 V.A.S. - V.I.A (oggi Servizio 1), prot n°3194 del 23/01/2004):*

Al fine di prevenire o minimizzare eventuali effetti non desiderati correlati all'attuazione delle previsioni del P.R.G. del Comune di Bagheria in rapporto alle finalità da perseguire nelle singole zone di Piano, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e indicazioni, discendenti dallo studio dell'incidenza ambientale, allegato al piano, redatto conformemente ai contenuti di cui all'allegato G del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357 e s.m.i., di cui al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, e alle norme regolamentari e attuative sulle zone SIC e ZPS interne ai confini comunali o immediatamente confinanti con lo stesso, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare A.R.T.A./Servizio 2 V.A.S. - V.I.A (oggi Servizio 1), prot n°3194 del 23/01/2004.):

Sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. anche gli interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso.

Naturalmente sarà affidato al piano di monitoraggio ambientale, come previsto nel Rapporto Ambientale di VAS, il controllo dello stato di attuazione della nuova pianificazione urbanistica per verificarne gli effetti su eventuali fattori di criticità ambientale.

- b) *vengano inserite, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 20 avente per oggetto "Zone «D»: definizione e destinazioni d'uso ammesse", dopo l'ultimo comma, le seguenti prescrizioni e indicazioni discendenti dallo studio dell'incidenza ambientale, allegato al piano, redatto da un tecnico esterno incaricato, conformemente ai contenuti di cui all'allegato G del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357 e s.m.i., di cui al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, e alle norme regolamentari e attuative sulle zone SIC e ZPS interne ai confini comunali o immediatamente confinanti con lo stesso, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare A.R.T.A./Servizio 2 V.A.S. - V.I.A (oggi Servizio 1), prot n°3194 del 23/01/2004):*

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in modo da evitare qualsiasi inquinamento della falda acquifera, adottando tutte le soluzioni necessarie ad evitare la dispersione sul suolo e nel sottosuolo di fanghi e acque reflue, anche se depurati.

In sede di concessione e realizzazione dei lotti, dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di acque e dei previsti limiti di emissione, valutando i quantitativi di acque luride civili/industriali decadenti dall'insediamento, le portate attuali e future dei reflui raccolti dalla pubblica fognatura, e l'adeguatezza dell'opera di urbanizzazione presente in relazione alle portate di cui sopra e l'adeguatezza del sistema di trattamento finale per i reflui immessi nella pubblica fognatura.

Inoltre, richiamando le prescrizioni derivanti dalla "Legge quadro sull'inquinamento acustico" n. 447/95 (artt. 4 e 6), che prevede la classificazione da parte dei Comuni del proprio territorio in zone acusticamente omogenee, dovranno essere stimati i livelli di rumore dovuti alle sorgenti fisse previste nell'area ipotizzandone il loro contemporaneo funzionamento, e realizzazione delle necessarie opere di mitigazione dell'impatto acustico in ottemperanza alle prescrizioni di legge.

Dovrà essere privilegiata la previsione di impianti di illuminazione esterna dei parcheggi e della viabilità l'impiego dovrà essere previsto l'utilizzo di impianti di illuminazione esterna in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico, ad esempio con punti luce alimentati da fotovoltaico a

diodi Led e conformi alla normativa UNI 10439 e UNI 10819, prevedendo sistemi di regolazione elettronica automatica dell'emissione luminosa.

Ai fini della mitigazione paesistica dei volumi, sarà necessario attuare la messa a dimora delle specie arboree di alto fusto ed arbustive, da scegliersi tra le specie autoctone e tipiche del luogo, anche al fine del contenimento delle polveri movimentate in fase di cantiere; per le aree impiantate dovrà essere definito ed attuato un piano di manutenzione atto a garantire un corretto attecchimento e accrescimento degli individui vegetali, nonché il loro mantenimento.

Dovranno essere definiti criteri e limiti per il riconoscimento di eventuali attività produttive in zona impropria, e dovranno essere precisati la disciplina per le attività da localizzare, i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona ed inutilizzati a seguito del trasferimento e cessazione dell'attività, anche al fine di migliorare gli standard urbanistici e quindi la qualità della vita della popolazione.

Dovranno essere esclusi gli insediamenti di attività destinate allo smaltimento di rifiuti tal quali anche se connessi alla produzione di energia, oltre che la possibilità di stoccaggio, uso e/o lavorazione di materiali, prodotti o sostanze radioattive e tutti i processi ed i cicli produttivi considerabili ad elevato rischio ambientale, ai sensi della legislazione vigente in materia.

L'insediamento e/o l'attivazione di attività produttive nel comparto produttivo dovrà essere subordinato, in fase di permesso di costruire o di cambio d'uso, a preventiva valutazione della compatibilità dell'attività stessa con eventuali edifici residenziali presenti nell'area, con particolare riferimento ad emissioni in atmosfera, traffico indotto, disturbo olfattivo e rumore, e tenendo conto degli effetti cumulativi con gli impatti derivanti dagli insediamenti produttivi preesistenti in zona, nonché della necessità di definire specifici vincoli alle attività insediate e/o previste.

Le eventuali attività produttive che si andranno ad insediare, dovranno adottare, in via preventiva, tutte le opportune cautele atte a prevenire danni, disturbi e molestie alle persone presenti, mentre in sede di concessione si dovranno localizzare nelle zone più distanti dagli insediamenti residenziali eventuali attività insalubri, ed escludere tutte quelle attività che per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti, possono costituire pericolo, danno o molestia alle persone.

- c) vengano inserite, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 52 avente per oggetto "Zone «F2»: definizione e destinazioni d'uso ammesse", dopo l'ultimo comma, le seguenti prescrizioni e indicazioni discendenti dallo studio dell'incidenza ambientale, allegato al piano, redatto da un tecnico esterno incaricato, conformemente ai contenuti di cui all'allegato G del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357 e s.m.i., di cui al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, e alle norme regolamentari e attuative sulle zone SIC e ZPS interne ai confini comunali o immediatamente confinanti con lo stesso, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare A.R.T.A./Servizio 2 V.A.S. - V.I.A (oggi Servizio 1), prot n°3194 del 23/01/2004):

Al fine di prevenire o minimizzare eventuali effetti non desiderati correlati all'attuazione delle previsioni del P.R.G. del Comune di Bagheria in rapporto alle finalità da perseguire nelle singole zone di Piano, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e indicazioni, discendenti dallo studio dell'incidenza ambientale, allegato al piano, redatto conformemente ai contenuti di cui all'allegato G del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357 e s.m.i., di cui al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, e alle norme regolamentari e attuative sulle zone SIC e ZPS interne ai confini comunali o immediatamente confinanti con lo stesso, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare A.R.T.A./Servizio 2 V.A.S. - V.I.A (oggi Servizio 1), prot n°3194 del 23/01/2004.):

Le uniche azioni mitigatrici/compensative da adottare devono essere intese nel ridurre al minimo gli interventi di impermeabilizzazione del sito e ricorrere ad un arredo verde composto da specie vegetali autoctone (tipiche della vegetazione potenziale del sito), in forme pluristratificate (arbustive e arboree) evitando quindi l'uso di specie vegetali alloctone invasive e poiché le zone <<F2>> sono soggette al sistema di "perequazione" e "compensazione" (vedi art. 49 delle NTA del PRG), in cui: "Al progetto di lottizzazione (perequazione) dovrà essere allegato lo schema di convenzione, che dovrà contenere, oltre che tutti gli obblighi previsti dall'art. 14 della L.r. 71/78, l'impegno da parte del proprietario dell'area alla cessione gratuita in favore del comune del 60% dell'area destinata a 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%, ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare", le soluzioni di mitigazione oltre interessare il restante 40% (eventualmente lottizzabile) devono maggiormente interessare il 60% di territorio che mantiene la destinazione della ZTO «F2» con simbolo funzionale «Ca».

Devono essere adottate soluzioni ingegneristico/architettoniche possibilmente eco-compatibili e quindi a basso impatto ambientale e ai sensi dell'art. 3 del D.lgs 3 marzo 2011, n. 28 e all'allegato 3 dello stesso decreto.

Inoltre, per quanto attiene lo studio della Valutazione d'Incidenza Ambientale, il Dirigente del Settore Urbanistica, esaminati tutti gli elaborati a firma dell'Agronomo Dott. Riccardo Baiamonte, da cui si evincono alcuni suggerimenti che mirano ad una ulteriore azione di tutela dell'area costituente il Sito di Interesse Comunitario, è del parere che a difesa dell'area tutelata, è preferibile mantenere le scelte di Piano.

In data **26/02/2013** con verbale n. 5/2013, la Commissione Edilizia Comunale alla luce dell'esame effettuato di tutti gli elaborati costituenti il nuovo Prg, avvenuto nelle sedute dei giorni 20 febbraio 2013 (verb. 1/2013), 21 febbraio 2013

(verb. 2/2013), 22 febbraio 2013 (verb. 3/2013), 23 febbraio 2013 (verb. 4/2013), ha espresso il seguente parere tecnico:

È meritevole di approvazione il Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relativi Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive ad Aspra, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco, Normativa dell'urbanistica commerciale, Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione d'Incidenza Ambientale, con le modifiche discendenti dai contenuti delle precedenti sedute dei giorni 20, 21, 22, 23 febbraio 2013, della Commissione Urbanistica, che qui di seguito, si richiamano e trascrivono integralmente:

- *Relativamente all'area turistico ricettiva alberghiera di Aspra ritiene necessaria la previsione di una strada pubblica di collegamento tra la nuova mare-monti lato est, e la nuova strada di PRG lato ovest, da ubicarsi nella zona marginale sud dell'area destinata a "D3", ricavata sempre all'interno di quest'ultima, della larghezza di metri 12,00. Tale asse viario sarà dotato di marciapiedi soltanto nel lato a nord, mentre in quello a sud dal lato del verde agricolo, verrà realizzata una recinzione con muretto e paletti in ferro con barriera di verde, e costituirà l'elemento di testata per consentire gli accessi ai vari insediamenti turistici;*

- *Nella zona D3 "turistico ricettiva, alberghiera", ubicata nella fascia costiera di Aspra, il lotto minimo di cui all'art. 23 delle N.T.A. dovrà avere un'estensione non inferiore a mq 5000;*

- *Inserire nell'art. 29 zone Dm "Area per il mercato all'aperto" delle Norme Tecniche di Attuazione, prima delle parole "...settimanale o periodico..." la parola "giornaliero";*

- *l'area destinata a canile municipale possa prevedere anche l'ubicazione di "cimitero per cani";*

- *in merito alle Norme Tecniche di Attuazione relative al centro storico (elaborato CsNta) e nello specifico per le unità di base con rilevanti elementi ambientali e rimaneggiamenti delle facciate con criticità tipologiche ad uso residenziale di cui all'art. 44, inserire la seguente prescrizione: Dopo le parole "...non su fronte strada..." aggiungere: "dovrà avvenire a partire dalla linea di confine retrostante dell'unità edilizia; nel caso in cui l'unità edilizia dovesse risultare interposta tra due strade, l'ampliamento dovrà avvenire a partire dalla linea d'asse mediana in parti uguali verso i fronti stradali";*

- *All'art. 4.8 dell'allegato "h" del P.R.G. (Norme Tecniche e Regolamento di urbanistica commerciale), nell'ambito delle zone Dcc "Aree per ricovero cani", dopo la parola "realizzare" aggiungere "cimiteri per cani", e sostituire la dizione "Clinica Veterinaria" con le parole "ambulatorio veterinario con ricovero". La stessa modifica dovrà essere effettuata all'art. 28 delle N.T.A. del Prg;*

- *al punto 22 dell'art. 33 dell'alleg. I "Regolamento Edilizio", dopo le parole "pompe di calore" dovranno essere inserite le seguenti parole: "e serbatoi per la riserva idrica";*

- *al punto 9 dell'art. 52 dell'alleg. I "Regolamento Edilizio", dopo le parole "... al 25% dell'abitazione" vengano aggiunte le seguenti parole: "sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati comunque dimensionati pubblici o di uso pubblico, costituiti a seguito di apposito atto di convenzionamento.".*

Inoltre, la Commissione fa proprie nel presente parere, le raccomandazioni, modifiche ed adempimenti, discendenti dal parere tecnico dell'ufficio contenuto nelle relazioni di istruttoria del 20 febbraio 2013 e successiva relazione di istruttoria integrativa del 23 febbraio 2013, che qui, s'intendono integralmente richiamati e trascritti.

In particolare, per quanto attiene lo studio della Valutazione d'Incidenza Ambientale, la Commissione esaminati tutti gli elaborati a firma dell'Agronomo Dott. Riccardo Baiamonte, da cui si evincono alcuni suggerimenti che mirano ad una ulteriore azione di tutela dell'area costituente il Sito di Interesse Comunitario, dopo un'ampia spiegazione del Presidente, da cui emerge che a difesa dell'area tutelata, è preferibile mantenere le scelte di Piano, fa propria la proposta del Dirigente del Settore Urbanistica, come meglio specificata e rappresentata nella relazione d'istruttoria integrativa del 23/02/2013, unitamente alla proposta di mantenere le previsioni di P.R.G. in applicazione dell'art. 42 della L.R. n° 7/2003.

Dato atto che lo strumento urbanistico si compone come appresso:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO

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

| | | | | |
|-----|-----------|--|-------|----------|
| 12. | B2.4 Sud | Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 13. | B2.5 Nord | Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 14. | B2.5 Sud | Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 15. | B2.6 Nord | Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 16. | B2.6 Sud | Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 17. | B2.7 Nord | Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 18. | B2.7 Sud | Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |

DATI STATISTICO DEMOGRAFICI E SEZIONI CENSUARIE

| | | | | |
|-----|--------|---|-------|-----------|
| 19. | B3.1.1 | Dati statistico demografici delle sezioni censuarie, ambiti territoriali e sistemi; | | |
| 20. | B3.1.2 | Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali e sistemi | Rapp. | 1/5.000; |
| 21. | B3.2 | Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali Distribuzione territoriale della popolazione e dei vani | Rapp. | 1/10.000; |
| 22. | B3.3 | Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali. Rapporti di copertura e densità edilizia | Rapp. | 1/10.000; |

PLANIMETRIE DI PROGETTO

| | | | | |
|-----|-----------|---|-------|-----------|
| 23. | C1 | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/10.000; |
| 24. | C2.1 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 25. | C2.2 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 26. | C2.2 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 27. | C2.3 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 28. | C2.3 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 29. | C2.4 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 30. | C2.4 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 31. | C2.5 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 32. | C2.5 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 33. | C2.6 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 34. | C2.6 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 35. | C2.7 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 36. | C2.7 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. | 1/2.000; |
| 37. | C3 | Visualizzazione dei vincoli territoriali | Rapp. | 1/10.000; |
| 38. | C4.1 | I Servizi e le attrezzature esistenti | Rapp. | 1/5.000; |
| 39. | C4.2 | I Servizi e le attrezzature di previsione | Rapp. | 1/5.000; |
| 40. | C4.3 | Dimensionamento del Piano | | |

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO – ANALISI E PROGETTO

| | | | | |
|-----|---------|---|-------|----------|
| 41. | CsA.R. | Relazione illustrativa dell'analisi e del progetto | | |
| 42. | CsA.1 | Planimetria delle fasi di sviluppo del centro urbano | Rapp. | 1/5.000; |
| 43. | CsA.2 | Planimetria indicante gli ambiti morfologico funzionali | Rapp. | 1/5.000; |
| 44. | CsA.3.a | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. | 1/1.000; |
| 45. | CsA.3.b | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. | 1/1.000; |
| 46. | CsA.3.c | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. | 1/1.000; |
| 47. | CsA.3.d | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. | 1/1.000; |
| 48. | CsA.3.e | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. | 1/1.000; |
| 49. | CsA.4.a | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. | 1/1.000; |
| 50. | CsA.4.b | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. | 1/1.000; |
| 51. | CsA.4.c | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. | 1/1.000; |
| 52. | CsA.4.d | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. | 1/1.000; |
| 53. | CsA.4.e | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. | 1/1.000; |
| 54. | CsA.5.a | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. | 1/1.000; |
| 55. | CsA.5.b | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. | 1/1.000; |
| 56. | CsA.5.c | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. | 1/1.000; |
| 57. | CsA.5.d | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. | 1/1.000; |
| 58. | CsA.5.e | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. | 1/1.000; |
| 59. | CsA.6.a | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. | 1/1.000; |
| 60. | CsA.6.b | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. | 1/1.000; |
| 61. | CsA.6.c | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. | 1/1.000; |
| 62. | CsA.6.d | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. | 1/1.000; |
| 63. | CsA.6.e | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. | 1/1.000; |
| 64. | CsA.7.a | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. | 1/1.000; |
| 65. | CsA.7.b | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. | 1/1.000; |

| | | | | |
|-----|----------|---|-------|-----------|
| 66. | CsA.7.c | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. | 1/1.000; |
| 67. | CsA.7.d | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. | 1/1.000; |
| 68. | CsA.7.e | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. | 1/1.000; |
| 69. | CsA.8.a | Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico | Rapp. | 1/2.000; |
| 70. | CsA.8.b | Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico | Rapp. | 1/2.000; |
| 71. | CsA.8.c | Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico | Rapp. | 1/10.000; |
| 72. | CsA.9.a | Ridisegno della planimetria catastale | Rapp. | 1/2.000; |
| 73. | CsA.9.b | Ridisegno della planimetria catastale | Rapp. | 1/2.000; |
| 74. | CsA.10.a | Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG | Rapp. | 1/2.000; |
| 75. | CsA.10.b | Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG | Rapp. | 1/2.000; |
| 76. | CsA.11.a | Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani | Rapp. | 1/2.000; |
| 77. | CsA.11.b | Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani | Rapp. | 1/2.000; |
| 78. | CsP.1.a | Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali | Rapp. | 1/2.000; |
| 79. | CsP.1.b | Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali | Rapp. | 1/2.000; |
| 80. | CsP.2.a | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. | 1/1.000; |
| 81. | CsP.2.b | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. | 1/1.000; |
| 82. | CsP.2.c | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. | 1/1.000; |
| 83. | CsP.2.d | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. | 1/1.000; |
| 84. | CsP.2.e | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. | 1/1.000; |
| 85. | CsP.3 | Esemplificazione delle categorie di intervento sulle tipologie edilizie storiche; | | |
| 86. | Cs. Nta | Norme tecniche di attuazione; | | |

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ASPRA – ZONA D2

| | | | | |
|------|-----------|--|-------|----------|
| 87. | PpA.1 | Inquadramento territoriale – stato di fatto | | |
| 88. | PpA.2 | Inquadramento urbanistico | Rapp. | 1/2.000; |
| 89. | PpA.3.a | Planimetria di progetto | Rapp. | 1/1.000; |
| 90. | PpA.3.b.1 | Planimetria e piano di esproprio | Rapp. | 1/1.000; |
| 91. | PpA.3.b.2 | Piano particellare di esproprio | | |
| 92. | PpA.3.c | Planimetria schema impianto antincendio | Rapp. | 1/1.000; |
| 93. | PpA.3.d | Planimetria schema impianto fognario | Rapp. | 1/1.000; |
| 94. | PpA.3.e | Planimetria impianto elettrico di pubblica illuminazione | Rapp. | 1/1.000; |
| 95. | PpA.3.f | Planimetria schema impianto idrico | Rapp. | 1/1.000; |
| 96. | PpA.3.g | Profili | | |
| 97. | PpA.R. | Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione | | |
| 98. | PpA.S. | Relazione di Stima dell'intervento | | |
| 99. | PpA.T. | Documentazione fotografica | | |
| 100. | PpA.U | Studio Geologico | | |

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, COMMERCIALI E FIERISTICHE IN CONTRADA MONACO – ZONA D1

| | | | | |
|------|---------|--|-------|----------|
| 101. | PpM.1 | Inquadramento territoriale – stato di fatto | | |
| 102. | PpM.2 | Inquadramento urbanistico | Rapp. | 1/2.000; |
| 103. | PpM.3.a | Planimetria di progetto | Rapp. | 1/2.000; |
| 104. | PpM.3.b | Planimetria e piano di esproprio | Rapp. | 1/2.000; |
| 105. | PpM.3.c | Planimetria schema impianto idrico e antincendio | Rapp. | 1/2.000; |
| 106. | PpM.3.d | Planimetria schema impianto fognario | Rapp. | 1/2.000; |
| 107. | PpM.3.e | Planimetria impianto elettrico di pubblica illuminazione | Rapp. | 1/2.000; |
| 108. | PpM.3.f | Planimetria schema della viabilità e delle aree a parcheggio | Rapp. | 1/2.000; |
| 109. | PpM.3.g | Planimetria schema del verde pubblico | Rapp. | 1/2.000; |
| 110. | PpM.3.h | Profili; | | |
| 111. | PpM.3.i | Planovolumetrico; | | |
| 112. | PpM.R | Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione; | | |
| 113. | PpM.S | Relazione di Stima dell'intervento; | | |
| 114. | PpM.U | Studio Geologico; | | |

ALLEGATI

| | | |
|------|----|---|
| 115. | a. | Storia urbanistica della città e indagine sui beni monumentali; |
| 116. | b. | Indagine sugli edifici storici e artistici – Schede; |
| 117. | c. | Schede dei servizi e delle attrezzature – Stato di fatto; |
| 118. | d. | Analisi demografica – Previsioni della popolazione; |
| 119. | e. | Analisi abitativa territoriale; |
| 120. | f. | Attività produttive – Analisi e progetto; |
| 121. | g. | Norme tecniche di attuazione del P.R.G.; |

122. h. Norme tecniche e regolamento di urbanistica commerciale;
123. i. Regolamento Edilizio.

STUDIO GEOLOGICO GENERALE

124. Relazione geologica;
125. Indagini geognostiche;
126. Tav. 1 - Carta Geologica, scala 1:10.000;
127. Tav. 2 – Carta Geomorfologia, scala 1:10.000;
128. Tav. 3 – Carta Idrogeologica, scala 1:10.000;
129. Tav. 4 – Carta delle pericolosità geologiche, scala 1:10.000;
130. Tav. 5 – Sezioni geologiche, scala 1:10.000;
131. Carta Geologica – Geomorfologia, scala 1:2.000 - Tavv. 2Sud, 5Nord, 5Sud;
132. Carta Litotecnica e delle zone a maggiore pericolosità sismica locale, scala 1:2.000 - Tavv. 2Sud, 5Nord, 5Sud;
133. Carta delle pericolosità geologiche, scala 1:2.000 - Tavv. 2Sud, 5Nord, 5Sud;
134. Legenda integrativa alle carte delle pericolosità geologiche;

STUDIO AGRICOLO FORESTALE

135. Nota protocollo n° 7443 del 26.9.2011 dell'agronomo comunale, dott. Giovanni Sorci, riguardante l'aggiornamento dello studio Agro-forestale, originariamente redatto dal professionista esterno, Dott. Agr. Guido Bissanti;
136. Relazione descrittiva;
137. Carta dell'uso del suolo, scala 1:10.000;
138. Carta delle aree vocate, scala 1:10.000;
139. Carta delle aree boscate, scala 1:10.000;
140. Carta delle aree boscate – tavola 1, scala 1:10.000;
141. Carta delle aree boscate – tavola 2, scala 1:10.000;
142. Carta delle aree boscate – tavola 3, scala 1:10.000;
143. Carta delle aree boscate – tavola 4, scala 1:10.000;

STUDIO DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

144. Rapporto preliminare;
145. Questionario di consultazione;
146. Tavola 1 – I sistemi territoriali comunali;
147. Rapporto Ambientale;
148. Sintesi non Tecnica;
149. Questionario di consultazione;

STUDIO DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.I.A.)

150. Relazione di incidenza ambientale;
151. All. 2 - NTA del PRG del Comune di Bagheria;
152. All. 3 - Regolamento Edilizio del PRG del Comune di Bagheria;
153. Tav. 1 - Inquadramento Territoriale Scala 1:50.000;
154. Tav. 2 - Inquadramento Territoriale Scala 1:25.000;
155. Tav. 3 - Corografia dell'area Scala 1:10.000;
156. Tav. 4 - Ortofoto Scala 1:10.000;
157. Tav. 5 - PRG di Bagheria Scala 1:10.000;
158. Tav. 6 - Carta Natura Scala 1:25.000;
159. Tav. 7- Carta Uso del Suolo Scala 1:25.000.

Tutto ciò, premesso

- **Visto** il Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relativi Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive ad Aspra, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco, Normativa dell'urbanistica commerciale, Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione d'Incidenza Ambientale, come sopra elencati;
- **Vista** la relazione d'istruttoria tecnica, redatta dal Dirigente del Settore Urbanistica in data 20/02/2013, riguardante il Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relativi Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particolareggiato di recupero del centro storico, n. 2 Piani Particolareggiati esecutivi delle attività produttive, Normativa dell'urbanistica commerciale, redatti dal gruppo di progettazione interno composto come in premessa, complete di studio agricolo forestale e studi geologici, come sopra meglio descritti;

- **Vista** la relazione integrativa d'istruttoria tecnica, redatta dal Dirigente del Settore Urbanistica in data 23/02/2013, riguardante lo studio della Valutazione Ambientale Strategica (“procedura di VAS”) e Valutazione di Incidenza Ambientale (“V.I.A.”), come sopra meglio descritti, redatti, rispettivamente, dal gruppo di progettazione interno composto come in premessa e dal tecnico esterno incaricato sopraccitato, che costituiscono parte integrante della documentazione del Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria;
- **Visto** il verbale n° 5 del 26/02/2013 con cui la Commissione Edilizia Comunale, esaminato il Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relativi Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive ad Aspra, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco, Normativa dell'urbanistica commerciale, Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione d'Incidenza Ambientale, ha espresso parere favorevole, con le raccomandazioni, modifiche ed adempimenti, tutti contenuti nel parere tecnico espresso nella relazione istruttoria, redatta dal Dirigente del Settore Urbanistica in data 20/02/2013 e successiva relazione di istruttoria integrativa del 23/02/2013, e nei verbali di tutte le sedute precedenti, come di seguito riportati:
 - a) *venga inserita nella Tavola C1 la fascia di ml. 150 dalla battigia nella parte a confine con il Comune di Santa Flavia;*
 - b) *venga eliminato nella Tavola C1 e nella Tavola C2.3 nord il perimetro posto all'interno della zona Pp;*
 - c) *venga modificato nella Tavola C1 e nelle Tavole C2.2 nord, C2.2 sud, C2.3 nord e C2.3 sud il perimetro dell'area SIC di Catalfano, a seguito dell'aggiornamento ARTA dell'ottobre 2012;*
 - d) *venga riportata nella Tavola C1 e nelle Tavole C2.2 sud e C2.5 nord, l'area per l'ampliamento ed il completamento del Centro Regionale di Eccellenza in Ortopedia della struttura sanitaria di Villa Santa Teresa, già assentito sia dall'Ufficio del Genio Civile con prot. n. 129037 del 3.04.2012 che dall'ARTA con Decreto n. 204 del 16.08.2012; successivamente le suddette Tavole dovranno essere ritrasmesse all'Ufficio del Genio Civile per presa d'atto, come da parere dello stesso Genio Civile, ex art. 13 Legge 64/74, prot. n. 452313 del 19.12.2012, sul PRG.*
 - e) *venga sostituita, nel Regolamento Edilizio (all. i), nell'art. 28, avente per oggetto “Interventi soggetti a concessione edilizia” al punto 5) la frase “e successive proroghe (fino al 12 maggio 2010, ex art. 112 della L.r. n. 11 del 14 maggio 2010);” con “e successive proroghe (fino al 13 gennaio 2012, ex art. 8 della L.r. n. 1 del 3 gennaio 2012);”*
 - f) *venga spostato, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 6, avente per oggetto “Attività produttive esistenti”, il comma tre “A dismissione dell'attività esistente subentra la destinazione di zona omogenea.”, al comma due, e viceversa;*
 - g) *venga inserita, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 51, avente per oggetto Zona «F1» attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normati dal D.I. 2 aprile 1968 n.1444, nel punto - Zona «F1» con simbolo «FG»: per la cultura sport e tempo libero, dopo il primo comma, la seguente frase:*
Interessano parte delle aree delle cave di inerti calcarei abbandonate di “Serra Innocenti” con pericolosità elevata per caduta massi dalle pareti dei fronti di scavo, per le quali è posto vincolo di inedificabilità; la suscettività delle stesse potrà essere rivalutata solo a seguito dell'esecuzione di interventi di consolidamento e messa in sicurezza delle suddette pareti, come da parere del Genio Civile, ex art. 13 Legge 64/74, prot. n. 452313 del 19.12.2012, sul PRG.
 - h) *venga inserita, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 60, avente per oggetto “Aree delle cave attive ed inattive di Monte Consona e Monte Catalfano”, dopo l'ultimo comma, la seguente frase:*
Interessano parte delle aree delle cave di inerti calcarei abbandonate di “Serra Innocenti” con pericolosità elevata per caduta massi dalle pareti dei fronti di scavo, per le quali è posto vincolo di inedificabilità; la suscettività delle stesse potrà essere rivalutata solo a seguito dell'esecuzione di interventi di consolidamento e messa in sicurezza delle suddette pareti, come da parere del Genio Civile, ex art. 13 Legge 64/74, prot. n. 452313 del 19.12.2012, sul PRG.
 - i) *venga modificata nella CsP.2.a Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili, Rapp. 1/1.000, riguardante il piano particolareggiato di recupero del centro storico, la categoria di intervento dell'immobile destinato a Chiesa di Maria Santissima Addolorata di Aspra da “Unità edilizie di recente costruzione non coerenti con le caratteristiche storiche tipologiche, ambientali e architettoniche del centro storico” a “Unità edilizie con le caratteristiche storiche ed architettoniche di particolare pregio”.*
 - l) *venga sostituita, nel Regolamento Edilizio (all. i), negli articoli 4, 13, 18, 19, 20, 24, 27, 32, 40, 42, 51, 55, 58, 85, 87 e 88 le parole “Ufficiale Sanitario del Comune” o “Ufficiale Sanitario” con le parole “Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di*

Palermo”;

- m) vengano inserite, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 69, avente per oggetto “Vincolo relativo alle zone sottoposte a tutele specifiche (SIC, P.A.I., etc.)”, dopo l'ultimo comma, le seguenti prescrizioni e indicazioni discendenti dallo studio dell'incidenza ambientale, allegato al piano, redatto da un tecnico esterno incaricato, conformemente ai contenuti di cui all'allegato G del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357 e s.m.i., di cui al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, e alle norme regolamentari e attuative sulle zone SIC e ZPS interne ai confini comunali o immediatamente confinanti con lo stesso, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare A.R.T.A./Servizio 2 V.A.S. - V.I.A (oggi Servizio 1), prot n°3194 del 23/01/2004):

Al fine di prevenire o minimizzare eventuali effetti non desiderati correlati all'attuazione delle previsioni del P.R.G. del Comune di Bagheria in rapporto alle finalità da perseguire nelle singole zone di Piano, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e indicazioni, discendenti dallo studio dell'incidenza ambientale, allegato al piano, redatto conformemente ai contenuti di cui all'allegato G del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357 e s.m.i., di cui al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, e alle norme regolamentari e attuative sulle zone SIC e ZPS interne ai confini comunali o immediatamente confinanti con lo stesso, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare A.R.T.A./Servizio 2 V.A.S. - V.I.A (oggi Servizio 1), prot n°3194 del 23/01/2004.):

Sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. anche gli interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso.

Naturalmente sarà affidato al piano di monitoraggio ambientale, come previsto nel Rapporto Ambientale di VAS, il controllo dello stato di attuazione della nuova pianificazione urbanistica per verificarne gli effetti su eventuali fattori di criticità ambientale.

- n) vengano inserite, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 20 avente per oggetto “Zone «D»: definizione e destinazioni d'uso ammesse”, dopo l'ultimo comma, le seguenti prescrizioni e indicazioni discendenti dallo studio dell'incidenza ambientale, allegato al piano, redatto da un tecnico esterno incaricato, conformemente ai contenuti di cui all'allegato G del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357 e s.m.i., di cui al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, e alle norme regolamentari e attuative sulle zone SIC e ZPS interne ai confini comunali o immediatamente confinanti con lo stesso, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare A.R.T.A./Servizio 2 V.A.S. - V.I.A (oggi Servizio 1), prot n°3194 del 23/01/2004):

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in modo da evitare qualsiasi inquinamento della falda acquifera, adottando tutte le soluzioni necessarie ad evitare la dispersione sul suolo e nel sottosuolo di fanghi e acque reflue, anche se depurati.

In sede di concessione e realizzazione dei lotti, dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di acque e dei previsti limiti di emissione, valutando i quantitativi di acque luride civili/industriali decadenti dall'insediamento, le portate attuali e future dei reflui raccolti dalla pubblica fognatura, e l'adeguatezza dell'opera di urbanizzazione presente in relazione alle portate di cui sopra e l'adeguatezza del sistema di trattamento finale per i reflui immessi nella pubblica fognatura.

Inoltre, richiamando le prescrizioni derivanti dalla "Legge quadro sull'inquinamento acustico" n. 447/95 (artt. 4 e 6), che prevede la classificazione da parte dei Comuni del proprio territorio in zone acusticamente omogenee, dovranno essere stimati i livelli di rumore dovuti alle sorgenti fisse previste nell'area ipotizzandone il loro contemporaneo funzionamento, e realizzazione delle necessarie opere di mitigazione dell'impatto acustico in ottemperanza alle prescrizioni di legge.

Dovrà essere privilegiata la previsione di impianti di illuminazione esterna dei parcheggi e della viabilità l'impiego dovrà essere previsto l'utilizzo di impianti di illuminazione esterna in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico, ad esempio con punti luce alimentati da fotovoltaico a diodi Led e conformi alla normativa UNI 10439 e UNI 10819, prevedendo sistemi di regolazione elettronica automatica dell'emissione luminosa.

Ai fini della mitigazione paesistica dei volumi, sarà necessario attuare la messa a dimora delle specie arboree di alto fusto ed arbustive, da scegliersi tra le specie autoctone e tipiche del luogo, anche al fine del contenimento delle polveri movimentate in fase di cantiere; per le aree impiantate dovrà essere definito ed attuato un piano di manutenzione atto a garantire un corretto attecchimento e accrescimento degli individui vegetali, nonché il loro mantenimento.

Dovranno essere definiti criteri e limiti per il riconoscimento di eventuali attività produttive in zona impropria, e dovranno essere precisati la disciplina per le attività da localizzare, i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona ed inutilizzati a seguito del trasferimento e cessazione dell'attività, anche al fine di migliorare gli standard urbanistici e quindi la qualità della vita della popolazione.

Dovranno essere esclusi gli insediamenti di attività destinate allo smaltimento di rifiuti tal quali anche se connessi alla produzione di energia, oltre che la possibilità di stoccaggio, uso e/o lavorazione di materiali, prodotti o sostanze radioattive e tutti i processi ed i cicli produttivi considerabili ad elevato rischio ambientale, ai sensi della legislazione vigente in materia.

L'insediamento e/o l'attivazione di attività produttive nel comparto produttivo dovrà essere subordinato, in fase di permesso di costruire o di cambio d'uso, a preventiva valutazione della compatibilità dell'attività stessa con eventuali edifici residenziali presenti nell'area, con particolare riferimento ad emissioni in atmosfera, traffico indotto, disturbo olfattivo e rumore, e tenendo conto degli effetti cumulativi con gli impatti derivanti dagli insediamenti produttivi preesistenti in zona, nonché della necessità di definire specifici vincoli alle attività insediate e/o previste.

Le eventuali attività produttive che si andranno ad insediare, dovranno adottare, in via preventiva, tutte le opportune cautele atte a prevenire danni, disturbi e molestie alle persone presenti, mentre in sede di concessione si dovranno localizzare nelle zone più distanti dagli insediamenti residenziali eventuali attività insalubri, ed escludere tutte quelle attività che per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti, possono costituire pericolo, danno o molestia alle persone.

- o) *vengano inserite, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 52 avente per oggetto "Zone «F2»: definizione e destinazioni d'uso ammesse", dopo l'ultimo comma, le seguenti prescrizioni e indicazioni discendenti dallo studio dell'incidenza ambientale, allegato al piano, redatto da un tecnico esterno incaricato, conformemente ai contenuti di cui all'allegato G del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357 e s.m.i., di cui al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, e alle norme regolamentari e attuative sulle zone SIC e ZPS interne ai confini comunali o immediatamente confinanti con lo stesso, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare A.R.T.A./Servizio 2 V.A.S. - V.I.A (oggi Servizio 1), prot n°3194 del 23/01/2004):*

Al fine di prevenire o minimizzare eventuali effetti non desiderati correlati all'attuazione delle previsioni del P.R.G. del Comune di Bagheria in rapporto alle finalità da perseguire nelle singole zone di Piano, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e indicazioni, discendenti dallo studio dell'incidenza ambientale, allegato al piano, redatto conformemente ai contenuti di cui all'allegato G del D.P.R. 8 settembre 1997 n.357 e s.m.i., di cui al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, e alle norme regolamentari e attuative sulle zone SIC e ZPS interne ai confini comunali o immediatamente confinanti con lo stesso, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare A.R.T.A./Servizio 2 V.A.S. - V.I.A (oggi Servizio 1), prot n°3194 del 23/01/2004.):

Le uniche azioni mitigatrici/compensative da adottare devono essere intese nel ridurre al minimo gli interventi di impermeabilizzazione del sito e ricorrere ad un arredo verde composto da specie vegetali autoctone (tipiche della vegetazione potenziale del sito), in forme pluristratificate (arbustive e arboree) evitando quindi l'uso di specie vegetali alloctone invasive e poiché le zone <<F2>> sono soggette al sistema di "perequazione" e "compensazione" (vedi art. 49 delle NTA del PRG), in cui: "Al progetto di lottizzazione (perequazione) dovrà essere allegato lo schema di convenzione, che dovrà contenere, oltre che tutti gli obblighi previsti dall'art. 14 della L.r. 71/78, l'impegno da parte del proprietario dell'area alla cessione gratuita in favore del comune del 60% dell'area destinata a 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%, ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare", le soluzioni di mitigazione oltre interessare il restante 40% (eventualmente lottizzabile) devono maggiormente interessare il 60% di territorio che mantiene la destinazione della ZTO «F2» con simbolo funzionale «Ca».

Devono essere adottate soluzioni ingegneristico/architettoniche possibilmente eco-compatibili e quindi a basso impatto ambientale e ai sensi dell'art. 3 del D.lgs 3 marzo 2011 , n. 28 e all'allegato 3 dello stesso decreto.

- p) *Relativamente all'area turistico ricettiva alberghiera di Aspra ritiene necessaria la previsione di una strada pubblica di collegamento tra la nuova mare-monti lato est, e la nuova strada di PRG lato ovest, da ubicarsi nella zona marginale sud dell'area destinata a "D3", ricavata sempre all'interno di quest'ultima, della larghezza di metri 12,00. Tale asse viario sarà dotato di marciapiedi soltanto nel lato a nord, mentre in quello a sud dal lato del verde agricolo, verrà realizzata una recinzione con muretto e paletti in ferro con barriera di verde, e costituirà l'elemento di testata per consentire gli accessi ai vari insediamenti turistici;*
- q) *Nella zona D3 "turistico ricettiva, alberghiera", ubicata nella fascia costiera di Aspra, il lotto minimo di cui all'art. 23 delle N.T.A. dovrà avere un'estensione non inferiore a mq 5000;*
- r) *Inserire nell'art. 29 zone Dm "Area per il mercato all'aperto" delle Norme Tecniche di Attuazione, prima delle parole "...settimanale o periodico..." la parola "giornaliero";*
- s) *l'area destinata a canile municipale possa prevedere anche l'ubicazione di "cimitero per cani";*
- t) *in merito alle Norme Tecniche di Attuazione relative al centro storico (elaborato CsNta) e nello specifico per le unità di base con rilevanti elementi ambientali e rimaneggiamenti delle facciate con criticità tipologiche ad uso residenziale di cui all'art. 44, inserire la seguente prescrizione: Dopo le parole "...non su fronte strada..." aggiungere: "dovrà avvenire a partire dalla linea di confine retrostante dell'unità*

edilizia; nel caso in cui l'unità edilizia dovesse risultare interposta tra due strade, l'ampliamento dovrà avvenire a partire dalla linea d'asse mediana in parti uguali verso i fronti stradali";

- u) *All'art. 4.8 dell'allegato "h" del P.R.G. (Norme Tecniche e Regolamento di urbanistica commerciale), nell'ambito delle zone Dcc "Aree per ricovero cani", dopo la parola "realizzare" aggiungere "cimiteri per cani", e sostituire la dizione "Clinica Veterinaria" con le parole "ambulatorio veterinario con ricovero". La stessa modifica dovrà essere effettuata all'art. 28 delle N.T.A. del Prg;*
- v) *al punto 22 dell'art. 33 dell'alleg. I "Regolamento Edilizio", dopo le parole "pompe di calore" dovranno essere inserite le seguenti parole: "e serbatoi per la riserva idrica";*
- z) *al punto 9 dell'art. 52 dell'alleg. I "Regolamento Edilizio", dopo le parole ".. al 25% dell'abitazione" vengano aggiunte le seguenti parole: "sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati comunque dimensionati pubblici o di uso pubblico, costituiti a seguito di apposito atto di convenzionamento".*

- **Visto** il parere favorevole dal punto di vista igienico sanitario, espresso dall'Azienda U.S.L. n° 6, distretto di Bagheria, sul Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive ad Aspra, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco, Normativa dell'urbanistica commerciale, allegati al Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria;
- **Visto** lo studio geologico tecnico, propedeutico al Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria, redatto dai geologi incaricati, Dott.re Giuseppe Greco e Dott.re Francesco Zacco;
- **Visto** lo studio agricolo forestale, propedeutico al Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria, redatto dal Dott. Agr.mo Guido Bissanti, integrato dalla nota di aggiornamento protocollo n° 7443 del 26.9.2011 dell'Agrologo Comunale, Dott. Giovanni Sorci;
- **Viste** le relazioni dell'Ufficio Urbanistica n° 1506/02 del 12 luglio 2002, n° 25/Urb del 14.06.2010, n° 837/12 del 27.06.2012 sullo stato delle pratiche di sanatoria, ex L. 47/85 e 724/94 e 326/03, dalle quali risulta che tutte le unità edilizie presenti negli ambiti interessati sono suscettibili di sanatoria;
- **Visto** il nulla osta, ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 19.12.2012 protocollo n. 452313, sul Piano Regolatore Generale, Piano Particolareggiato di recupero del centro storico e n. 2 Piani Particolareggiati esecutivi delle attività produttive, completo degli studi geologici del territorio comunale e dei piani attuativi, con modifiche e raccomandazioni ivi contenute;
- **Ritenuto** che non è necessario acquisire il parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici, in quanto ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 59 della L.r. n. 71/78 "*in materia urbanistica il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica sostituisce ogni altro parere di amministrazione attiva o corpi consultivi*";
- **Viste** le schede dell'avvenuto sopralluogo nel periodo compreso tra il 7 dicembre 2012 e l'8 febbraio 2013, eseguito in contraddittorio tra l'Ufficio del Piano (Geom. Giuseppe Gagliano) e l'Ufficio Tecnico (Arch. Giovan Battista Giammanco, Geom. Ignazia Castorino, Geom. Francesca Di Marco) sulla consistenza delle aree destinate all'uso pubblico nel progetto del P.R.G., ai sensi dell'art. 8 del Disciplinare d'incarico, dalle quali non sono emerse condizioni di incompatibilità delle previsioni progettuali di attrezzature, servizi, pubblici e viabilità rispetto allo stato dei luoghi accertato;
- **Considerato** che decaduti i vincoli preordinati all'esproprio del PRG vigente, ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.R. nr. 15/91, il Comune è obbligato alla formazione del P.R.G.;
- **Visto** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con D.P.R. n. 327/01 e modificato dal decreto legislativo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della legge regionale n. 7 del 2 agosto 2002 come integrato dall'art. 24 della legge regionale n. 7 del 19 maggio 2003;
- **Dato atto** che il progetto di Prg di che trattasi opera una nuova disciplina d'uso del suolo e degli edifici, imprimendo agli stessi vincoli di natura espropriativi e conformativa. In particolare, per una precisa scelta di pianificazione, tutte le aree destinate a servizi e attrezzature di piano individuate come zona F2 nelle relative N.T.A. e su cui il Prg ha apposto il vincolo espropriativo, è stata prevista dallo stesso piano la possibilità dei privati di pervenire, tramite apposito piano perequativo, all'accordo con il Comune che potrà conferire al privato un valido titolo edificatorio a fronte della cessione gratuita del 60% dell'area che verrà acquisita al patrimonio comunale per la realizzazione dell'attrezzatura pubblica. Tale meccanismo meglio denominato nel Prg come "istituto della perequazione e compensazione" fa sì che durante l'intero periodo quinquennale di vigenza del vincolo preordinato all'esproprio, l'area conserva il proprio valore di mercato, legato al sopra citato titolo edificatorio, e alla scadenza di tale periodo non conferisce alcun diritto ai privati di potere pretendere il pagamento dell'indennizzo, dovuto ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, previsto invece nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio;
- **Considerato** che l'istituto della perequazione e compensazione urbanistica trova riferimento nella Sentenza del Consiglio di Stato N. 4545 dell'08/06/2010, che ha rinvenuto la relativa copertura normativa nel combinato disposto degli artt. 1, comma 1 bis, e 11 della Legge 241/90, in materia di procedimento amministrativo, e

nell'art.5, comma 3, del D.L. 70/2011 (c.d. D.L. Sviluppo), che per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha inserito, all'art. 2643, I comma, cod. civ., dopo il n. 2), il n. 2 bis il quale prevede la trascrizione de "i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonchè nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative";

- **Accertato** che il nuovo Prg, pur prevedendo l'istituto della perequazione e compensazione urbanistica, risulta pienamente rispondente e conforme alle disposizioni del D.I. n. 1444/68;
- **Considerato** che il processo di formazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria, iniziato nel giugno 2010 con l'approvazione delle direttive generali, e conclusosi nel giugno 2012 con la consegna del piano, ha luogo in un periodo di profonde crisi sociali ed economiche della realtà nazionale e regionale ed in particolare della realtà locale, che sta vivendo un profondo stato di malessere per non riuscire ad intravedere nei settori già un tempo attivi nell'economia, prospettive di certezza e, pertanto, questo nuovo strumento urbanistico potrà rappresentare il volano dell'economia locale, in quanto prospetta adeguate soluzioni di sviluppo e di crescita per tutta la comunità;
- **Ritenuto** che risulta completato l'iter di formazione dello strumento urbanistico generale della Città di Bagheria;
- **Ritenuto** di dovere adottare il Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relativi Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive ad Aspra, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco, Normativa dell'urbanistica commerciale, oltre che lo studio della Valutazione Ambientale Strategica ("procedura di VAS") e Valutazione di Incidenza Ambientale ("V.I.A."), che costituiscono parte integrante della documentazione del suddetto Progetto;
- **Ritenuto, altresì**, che per consentire l'immediata applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi di legge, il presente atto dovrà essere reso immediatamente esecutivo;
- **Vista** la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo, la Direttiva del Consiglio del 27/6/2001, il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, così come modificato dal decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4;
- **Visto** l'art. 59 della legge regionale n. 6 del 14 maggio 2009, come modificato dall'art. 13 della legge regionale n. 13 del 29 dicembre 2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", nonché la deliberazione n. 200 del 10 giugno 2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il "modello metodologico" di cui al comma 1 della medesima norma;
- **Vista** la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- **Visti** i DD.II. 1 aprile 1968, n. 1404 4 2 aprile 1968 n. 1444;
- **Vista** la legge n. 10/77;
- **Vista** la legge n. 765/67;
- **Vista** la legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
- **Visto** l'art. 5 della legge regionale n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;
- **Visto** il parere del Consiglio Circostrizionale di Aspra espresso con deliberazione n°del
- **Visto** il parere della III^a Commissione Consiliare "Urbanistica e Lavori Pubblici" espresso in data verb. n°
- **Vista** la L.R. n° 15/91;
- **Vista** la L.R. n° 9/93;
- **Visto** l'art. 176 dell'O.R.EE.LL., così come modificato dall'art. 1 della L.R. n. 57/95;
- **Visto** l'O.A.EE.LL.;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

1) di **adottare**, con le modifiche contenute nel parere tecnico espresso nella relazione istruttoria, redatta dall'U.T.C. in data 20/02/2013 e successiva relazione di istruttoria integrativa del 23/02/2013, e nel verbale n. 5 del 26/02/2013 della Commissione Edilizia Comunale, il Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relativi Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive ad Aspra, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco, Normativa dell'urbanistica commerciale, Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione d'Incidenza Ambientale, i cui elaborati, sono tutti riportati nella premessa del presente atto e che ne costituiscono parte integrante;

2) di **dare atto** che il P.R.G. viene adottato con le indicazioni e le prescrizioni di cui al parere ex art. 13 L.64/74 espresso dal Genio Civile di Palermo di cui al provvedimento n° 452313 del 19.12.2012, che forma parte integrante del presente atto;

3) di **dare atto** che costituiscono parte integrante della documentazione del P.R.G. il Rapporto Ambientale, redatto secondo i contenuti previsti dall'allegato VI del D.L.vo 152/06 e s.m.i., la Sintesi non tecnica dei contenuti del piano e del rapporto ambientale stesso, necessari per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), unitamente allo studio di incidenza ambientale relativo al Piano Regolatore Generale di Bagheria sul SIC "Rupi di Catalfano e Capo Zafferano" – cod. ITA 020019, necessario per la procedura di Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.I.A.) ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.;

4) di **dare mandato** ai progettisti di visualizzare in apposite tavole le modifiche al P.R.G., discendenti dalla relazione istruttoria, redatta dall'U.T.C. in data 20/02/2013 e successiva relazione di istruttoria integrativa del 23/02/2013, e dal verbale n. 5 del 26/02/2013 della Commissione Edilizia Comunale, e dalle indicazioni e prescrizioni, contenute nel parere del Genio Civile, richiamato nel superiore punto 2);

5) di **depositare**, dopo le visualizzazioni di cui al precedente punto 4), il progetto del P.R.G. di cui al precedente p.to 1), presso la Segreteria Comunale, a libera visione del pubblico, per venti giorni consecutivi. L'effettuato deposito sarà reso noto alla cittadinanza, oltre che a mezzo manifesti murali, mediante pubblicazione di apposito avviso nella G.U.R.S., su almeno un quotidiano a diffusione regionale e sul sito web istituzionale del Comune, rendendo noto che fino a dieci giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, chiunque potrà presentare, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78, osservazioni al progetto di P.R.G., oltre che osservazioni ed opposizioni sui piani urbanistici esecutivi, oggetto della presente deliberazione;

6) di **dare mandato** al Responsabile Unico del Procedimento di trasmettere, a seguito dell'adozione del piano, all'ARTA Sicilia (DRA) Servizio 1 VAS-VIA, su supporto cartaceo e informatico, gli elaborati del piano comprendenti il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica dello stesso e, contestualmente alla trasmissione, di curare la pubblicazione di un avviso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana che dovrà contenere, il titolo del piano, l'indicazione del proponente, l'indicazione delle sedi ove può essere presa visione degli elaborati del piano, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica e di mettere a disposizione del pubblico tutti gli elaborati tramite il deposito presso gli Uffici del Settore Urbanistica e la pubblicazione sul sito web del Comune;

7) di **dare atto** che entro il termine di sessanta giorni dalla data della pubblicazione dell'avviso di cui al punto 6), chiunque potrà prendere visione degli elaborati del piano e del relativo rapporto ambientale e presentare proprie osservazioni e opposizioni, anche fornendo nuovi e ulteriori elementi conoscitivi e valutativi. Le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione, disposte ai sensi delle vigenti disposizioni per il piano regolatore generale, dovranno essere coordinate al fine di evitare duplicazioni con le norme contenute nel "modello metodologico" approvato con la deliberazione n. 200 del 10 giugno 2009 della Giunta regionale. Dopo la consultazione dei soggetti pubblici competenti in materia ambientale già consultati nella fase di valutazione del rapporto ambientale preliminare, l'ARTA Sicilia (DRA) Servizio 1 VAS-VIA, perviene alla formulazione della decisione finale con parere motivato entro novanta giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle osservazioni. Alla luce delle osservazioni ed opposizioni ritenute accoglibili e del parere motivato espresso, l'Ufficio del Piano dovrà provvedere, ove necessario, alla revisione del piano regolatore generale;

8) di **dare atto** che, dalla data di adozione dello strumento urbanistico in oggetto, decorre l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge;

9) di **dare atto** che l'"istituto della perequazione e compensazione" previsto nel Prg fa sì che durante l'intero periodo quinquennale di vigenza del vincolo preordinato all'esproprio, le aree destinate ad attrezzature pubbliche F2 conservano un proprio valore di mercato, legato al relativo titolo edificatorio, e alla scadenza di tale periodo non farà vantare alcun diritto ai privati di potere pretendere il pagamento dell'indennizzo, dovuto ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, previsto invece nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio;

10) di **dichiarare** per le motivazioni di cui in premessa, la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 44/91. "

Visto che la superiore proposta, corredata dei pareri tecnici di competenza di cui alle norme vigenti, è stata esitata con deliberazione n° 41 del 27.05.2013, con cui il Consiglio Comunale ha trattato il punto all'ordine del giorno relativo al " Piano Regolatore Generale, Piano Particolareggiato di recupero del centro storico, n. 2 piani particolareggiati esecutivi delle attività produttive, normativa di urbanistica commerciale e studio di Valutazione Ambientale Strategica " mediante illustrazione da parte dell'Assessore all'urbanistica e successiva esplicitazione dei progettisti. Prima di passare alla discussione generale, la Segretaria Generale ha proceduto a verificare la compatibilità dei consiglieri alla trattazione dell'argomento ai sensi dell'art. 16 della L.r. n° 30/2000 e art. 176 dell'O.A.EE.LL.R.S. Dalla verifica effettuata, è risultato che n° 17 consiglieri comunali hanno dichiarato la propria incompatibilità che aggiunti ad altri quattro consiglieri, tra gli assenti, che avevano già fatto pervenire note di dichiarazione di incompatibilità, risulta che su trenta consiglieri in carica, ventuno sono risultati incompatibili ai sensi della sopra citata norma;

Preso atto che con lo stesso atto consiliare, è stata dichiarata l'incompatibilità del Segretario Generale, Dott.ssa Ficano Domenica e del Vice segretario generale, Dott. Di Salvo Costantino;

Vista la nota n° 5208 del 12.03.2013, assunta a questo protocollo generale al n° 17848 del giorno 14.03.2013, l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente ha chiesto notizie in ordine all'iter del Prg con l'avviso che decorsi infruttuosamente giorni 15 dalla data di ricevimento della stessa, il Dipartimento regionale sarebbe intervenuto in via sostitutiva a mezzo di commissario ad acta ai sensi dell'art. 2 della L.r. 66/84;

Vista la nota protocollo n° 35262 del 28.05.2013, il Segretario Generale ha comunicato all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, all'Assessorato Regionale delle Autonomie Locali, la non possibilità di adozione del PRG, da parte del Consiglio Comunale di Bagheria;

Visto il Decreto Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n° 140/gab. del 26.06.2013, notificato presso la casa comunale, in data 27.06.2013 e successivo decreto di proroga n° 195/Gab del 24/09/2013, con cui è stato nominato il Geom. Giuseppe Traina, commissario ad acta presso questo Comune, per provvedere, ai sensi dell'art. 2 della L.r. 21.08.1984 n° 66, in via sostitutiva, all'adozione del Piano Regolatore Generale, Piano Particolareggiato di recupero del centro storico, n. 2 piani particolareggiati esecutivi delle attività produttive, normativa di urbanistica commerciale e studio di Valutazione Ambientale Strategica;

Visto il Decreto Prefettizio n° 860/13 del 08/10/2013 con cui è stata disposta la nomina del Segretario, Dott.ssa Anna Genova a svolgere l'incarico di supplenza a scavalco presso il Comune di Bagheria, in sostituzione del Segretario, Dott.ssa Domenica Ficano;

Vista la nota protocollo n° 48805 del 24.07.2013, con la quale il Dirigente dell'Urbanistica sottopone al commissario ad acta, preposto all'adozione del Prg, ha trasmesso al commissario ad acta, l'emendamento tecnico n° 1 relativo all'accorpamento del rapporto ambientale con lo studio d'incidenza tralasciando la relazione integrativa istruttoria contenente valutazioni sullo studio d'incidenza che com'è noto ai sensi dell'art. 1 della L.r. 13/07 comma 2, sono di specifica competenza dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente. Il gruppo di progettazione ha prontamente redatto l'elaborato richiesto e consegnato agli atti del commissario;

Vista la nota protocollo n° 56807 del 11.09.2013, con la quale il Dirigente dell'Urbanistica f.f. ha trasmesso al commissario ad acta, l'emendamento tecnico n° 2 relativo alla modifica del perimetro dell'area sottoposta a vincolo monumentale riguardante Villa De Cordova di Sant'Isidoro nel rispetto delle previsioni contenute nel D.D.G. n° 1888 del 08.07.2013;

Dato atto che lo strumento urbanistico, comprensivo degli emendamenti tecnici sopra citati, si compone come appresso:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO

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

| | | |
|---------------|--|----------------|
| 16. B2.6 Sud | Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 17. B2.7 Nord | Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 18. B2.7 Sud | Planimetrie dello stato di fatto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |

DATI STATISTICO DEMOGRAFICI E SEZIONI CENSUARIE

| | | |
|------------|---|-----------------|
| 19. B3.1.1 | Dati statistico demografici delle sezioni censuarie, ambiti territoriali e sistemi; | |
| 20. B3.1.2 | Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali e sistemi | Rapp. 1/5.000; |
| 21. B3.2 | Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali Distribuzione territoriale della popolazione e dei vani | Rapp. 1/10.000; |
| 22. B3.3 | Planimetria delle sezioni censuarie, ambiti territoriali. Rapporti di copertura e densità edilizia | Rapp. 1/10.000; |

PLANIMETRIE DI PROGETTO

| | | |
|---------------|---|-----------------|
| 23. C1 | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/10.000; |
| 24. C2.1 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 25. C2.2 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 26. C2.2 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 27. C2.3 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 28. C2.3 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 29. C2.4 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 30. C2.4 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 31. C2.5 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 32. C2.5 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 33. C2.6 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 34. C2.6 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 35. C2.7 Nord | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 36. C2.7 Sud | Planimetria di progetto del territorio comunale | Rapp. 1/2.000; |
| 37. C3 | Visualizzazione dei vincoli territoriali | Rapp. 1/10.000; |
| 38. C4.1 | I Servizi e le attrezzature esistenti | Rapp. 1/5.000; |
| 39. C4.2 | I Servizi e le attrezzature di previsione | Rapp. 1/5.000; |
| 40. C4.3 | Dimensionamento del Piano | |

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO – ANALISI E PROGETTO

| | | |
|-------------|---|----------------|
| 41. CsA.R. | Relazione illustrativa dell'analisi e del progetto | |
| 42. CsA.1 | Planimetria delle fasi di sviluppo del centro urbano | Rapp. 1/5.000; |
| 43. CsA.2 | Planimetria indicante gli ambiti morfologico funzionali | Rapp. 1/5.000; |
| 44. CsA.3.a | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. 1/1.000; |
| 45. CsA.3.b | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. 1/1.000; |
| 46. CsA.3.c | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. 1/1.000; |
| 47. CsA.3.d | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. 1/1.000; |
| 48. CsA.3.e | Analisi Unità edilizie - Consistenza | Rapp. 1/1.000; |
| 49. CsA.4.a | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. 1/1.000; |
| 50. CsA.4.b | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. 1/1.000; |
| 51. CsA.4.c | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. 1/1.000; |
| 52. CsA.4.d | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. 1/1.000; |
| 53. CsA.4.e | Analisi Unità edilizie – Stato fisico | Rapp. 1/1.000; |
| 54. CsA.5.a | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. 1/1.000; |
| 55. CsA.5.b | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. 1/1.000; |
| 56. CsA.5.c | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. 1/1.000; |
| 57. CsA.5.d | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. 1/1.000; |
| 58. CsA.5.e | Analisi Unità edilizie – Stato d'uso | Rapp. 1/1.000; |
| 59. CsA.6.a | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. 1/1.000; |
| 60. CsA.6.b | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. 1/1.000; |

| | | |
|--------------|---|-----------------|
| 61. CsA.6.c | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. 1/1.000; |
| 62. CsA.6.d | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. 1/1.000; |
| 63. CsA.6.e | Analisi Unità edilizie – Tipologia | Rapp. 1/1.000; |
| 64. CsA.7.a | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. 1/1.000; |
| 65. CsA.7.b | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. 1/1.000; |
| 66. CsA.7.c | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. 1/1.000; |
| 67. CsA.7.d | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. 1/1.000; |
| 68. CsA.7.e | Analisi Unità edilizie – Uso piani terra | Rapp. 1/1.000; |
| 69. CsA.8.a | Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico | Rapp. 1/2.000; |
| 70. CsA.8.b | Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico | Rapp. 1/2.000; |
| 71. CsA.8.c | Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico | Rapp. 1/10.000; |
| 72. CsA.9.a | Ridisegno della planimetria catastale | Rapp. 1/2.000; |
| 73. CsA.9.b | Ridisegno della planimetria catastale | Rapp. 1/2.000; |
| 74. CsA.10.a | Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG | Rapp. 1/2.000; |
| 75. CsA.10.b | Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG | Rapp. 1/2.000; |
| 76. CsA.11.a | Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani | Rapp. 1/2.000; |
| 77. CsA.11.b | Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani | Rapp. 1/2.000; |
| 78. CsP.1.a | Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali | Rapp. 1/2.000; |
| 79. CsP.1.b | Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali | Rapp. 1/2.000; |
| 80. CsP.2.a | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. 1/1.000; |
| 81. CsP.2.b | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. 1/1.000; |
| 82. CsP.2.c | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. 1/1.000; |
| 83. CsP.2.d | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. 1/1.000; |
| 84. CsP.2.e | Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili | Rapp. 1/1.000; |
| 85. CsP.3 | Esemplificazione delle categorie di intervento sulle tipologie edilizie storiche; | |
| 86. Cs. Nta | Norme tecniche di attuazione; | |

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ASPRA – ZONA D2

| | | |
|---------------|--|----------------|
| 87. PpA.1 | Inquadramento territoriale – stato di fatto | |
| 88. PpA.2 | Inquadramento urbanistico | Rapp. 1/2.000; |
| 89. PpA.3.a | Planimetria di progetto | Rapp. 1/1.000; |
| 90. PpA.3.b.1 | Planimetria e piano di esproprio | Rapp. 1/1.000; |
| 91. PpA.3.b.2 | Piano particellare di esproprio | |
| 92. PpA.3.c | Planimetria schema impianto antincendio | Rapp. 1/1.000; |
| 93. PpA.3.d | Planimetria schema impianto fognario | Rapp. 1/1.000; |
| 94. PpA.3.e | Planimetria impianto elettrico di pubblica illuminazione | Rapp. 1/1.000; |
| 95. PpA.3.f | Planimetria schema impianto idrico | Rapp. 1/1.000; |
| 96. PpA.3.g | Profili | |
| 97. PpA.R. | Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione | |
| 98. PpA.S. | Relazione di Stima dell'intervento | |
| 99. PpA.T. | Documentazione fotografica | |
| 100. PpA.U | Studio Geologico | |

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, COMMERCIALI E FIERISTICHE IN CONTRADA MONACO – ZONA D1

| | | |
|--------------|--|----------------|
| 101. PpM.1 | Inquadramento territoriale – stato di fatto | |
| 102. PpM.2 | Inquadramento urbanistico | Rapp. 1/2.000; |
| 103. PpM.3.a | Planimetria di progetto | Rapp. 1/2.000; |
| 104. PpM.3.b | Planimetria e piano di esproprio | Rapp. 1/2.000; |
| 105. PpM.3.c | Planimetria schema impianto idrico e antincendio | Rapp. 1/2.000; |
| 106. PpM.3.d | Planimetria schema impianto fognario | Rapp. 1/2.000; |
| 107. PpM.3.e | Planimetria impianto elettrico di pubblica illuminazione | Rapp. 1/2.000; |
| 108. PpM.3.f | Planimetria schema della viabilità e delle aree a parcheggio | Rapp. 1/2.000; |

- | | | |
|--------------|---|----------------|
| 109. PpM.3.g | Planimetria schema del verde pubblico | Rapp. 1/2.000; |
| 110. PpM.3.h | Profili; | |
| 111. PpM.3.i | Planovolumetrico; | |
| 112. PpM.R | Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione; | |
| 113. PpM.S | Relazione di Stima dell'intervento; | |
| 114. PpM.U | Studio Geologico; | |

ALLEGATI

- 115. a. Storia urbanistica della città e indagine sui beni monumentali;
- 116. b. Indagine sugli edifici storici e artistici – Schede;
- 117. c. Schede dei servizi e delle attrezzature – Stato di fatto;
- 118. d. Analisi demografica – Previsioni della popolazione;
- 119. e. Analisi abitativa territoriale;
- 120. f. Attività produttive – Analisi e progetto;
- 121. g. Norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
- 122. h. Norme tecniche e regolamento di urbanistica commerciale;
- 123. i. Regolamento Edilizio.

STUDIO GEOLOGICO GENERALE

- 124. Relazione geologica;
- 125. Indagini geognostiche;
- 126. Tav. 1 - Carta Geologica, scala 1:10.000;
- 127. Tav. 2 – Carta Geomorfologia, scala 1:10.000;
- 128. Tav. 3 – Carta Idrogeologica, scala 1:10.000;
- 129. Tav. 4 – Carta delle pericolosità geologiche, scala 1:10.000;
- 130. Tav. 5 – Sezioni geologiche, scala 1:10.000;
- 131. Carta Geologica – Geomorfologia, scala 1:2.000 - Tavv. 2Sud, 5Nord, 5Sud;
- 132. Carta Litotecnica e delle zone a maggiore pericolosità sismica locale, scala 1:2.000 - Tavv. 2Sud, 5Nord, 5Sud;
- 133. Carta delle pericolosità geologiche, scala 1:2.000 - Tavv. 2Sud, 5Nord, 5Sud;
- 134. Legenda integrativa alle carte delle pericolosità geologiche;

STUDIO AGRICOLO FORESTALE

- 135. Nota protocollo n° 7443 del 26.9.2011 dell'agronomo comunale, dott. Giovanni Sorci, riguardante l'aggiornamento dello studio Agro-forestale, originariamente redatto dal professionista esterno, Dott. Agr. Guido Bissanti;
- 136. Relazione descrittiva;
- 137. Carta dell'uso del suolo, scala 1:10.000;
- 138. Carta delle aree vocate, scala 1:10.000;
- 139. Carta delle aree boscate, scala 1:10.000;
- 140. Carta delle aree boscate – tavola 1, scala 1:10.000;
- 141. Carta delle aree boscate – tavola 2, scala 1:10.000;
- 142. Carta delle aree boscate – tavola 3, scala 1:10.000;
- 143. Carta delle aree boscate – tavola 4, scala 1:10.000;

STUDIO DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

- 144. Rapporto preliminare;
- 145. Questionario di consultazione;
- 146. Tavola 1 – I sistemi territoriali comunali;
- 147. Rapporto Ambientale;

- 147 bis Rapporto Ambientale con le modifiche discendenti dall'emendamento tecnico n° 48805 del 24.07.2013 (emendamento tecnico n° 1);
148. Sintesi non Tecnica;
- 148 bis Sintesi non Tecnica con le modifiche discendenti dall'emendamento tecnico n° 48805 del 24.07.2013 (emendamento tecnico n° 1);
149. Questionario di consultazione;
- 149 bis Questionario di consultazione con le modifiche discendenti dall'emendamento tecnico n° 48805 del 24.07.2013 (emendamento tecnico n° 1);

STUDIO DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.I.A.)

150. Relazione di incidenza ambientale;
151. All. 2 - NTA del PRG del Comune di Bagheria;
152. All. 3 - Regolamento Edilizio del PRG del Comune di Bagheria;
153. Tav. 1 - Inquadramento Territoriale Scala 1:50.000;
154. Tav. 2 - Inquadramento Territoriale Scala 1:25.000;
155. Tav. 3 - Corografia dell'area Scala 1:10.000;
156. Tav. 4 - Ortofoto Scala 1:10.000;
157. Tav. 5 - PRG di Bagheria Scala 1:10.000;
158. Tav. 6 - Carta Natura Scala 1:25.000;
159. Tav. 7- Carta Uso del Suolo Scala 1:25.000.

Visto il sopra citato Progetto di Piano Regolatore Generale di Bagheria e relativi Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive ad Aspra, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco, Normativa dell'urbanistica commerciale, Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione d'Incidenza Ambientale, come sopra elencati, redatti dal Gruppo di progettazione interno dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Vista la relazione d'istruttoria tecnica, redatta dal Dirigente del Settore Urbanistica in data 20/02/2013, riguardante il Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relativi Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particolareggiato di recupero del centro storico, n. 2 Piani Particolareggiati esecutivi delle attività produttive, Normativa dell'urbanistica commerciale, redatti dal gruppo di progettazione interno composto come in premessa, complete di studio agricolo forestale e studi geologici, come sopra meglio descritti;

Visto il verbale n° 5 del 26/02/2013 con cui la Commissione Edilizia Comunale, esaminato il Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relativi Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive ad Aspra, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco, Normativa dell'urbanistica commerciale, Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione d'Incidenza Ambientale, ha espresso parere favorevole, con le raccomandazioni, modifiche ed adempimenti, tutti contenuti nel parere tecnico espresso nella relazione istruttoria, redatta dal Dirigente del Settore Urbanistica in data 20/02/2013, e nei verbali delle sedute dei giorni 20, 21, 22, 23 febbraio 2013, con l'esclusione per quest'ultima seduta della parte relativa alla Valutazione di Incidenza Ambientale che si tralascia, per effetto dell'emendamento tecnico n. 1, come di seguito riportati:

- a) *venga inserita nella Tavola C1 la fascia di ml. 150 dalla battigia nella parte a confine con il Comune di Santa Flavia;*
- b) *venga eliminato nella Tavola C1 e nella Tavola C2.3 nord il perimetro posto all'interno*

della zona Pp;

- c) venga modificato nella Tavola C1 e nelle Tavole C2.2 nord, C2.2 sud, C2.3 nord e C2.3 sud il perimetro dell'area SIC di Catalfano, a seguito dell'aggiornamento ARTA dell'ottobre 2012;
- d) venga riportata nella Tavola C1 e nelle Tavole C2.2 sud e C2.5 nord, l'area per l'ampliamento ed il completamento del Centro Regionale di Eccellenza in Ortopedia della struttura sanitaria di Villa Santa Teresa, già assentito sia dall'Ufficio del Genio Civile con prot. n. 129037 del 3.04.2012 che dall'ARTA con Decreto n. 204 del 16.08.2012; successivamente le suddette Tavole dovranno essere ritrasmesse all'Ufficio del Genio Civile per presa d'atto, come da parere dello stesso Genio Civile, ex art. 13 Legge 64/74, prot. n. 452313 del 19.12.2012, sul PRG.
- e) venga sostituita, nel Regolamento Edilizio (all. i), nell'art. 28, avente per oggetto "Interventi soggetti a concessione edilizia" al punto 5) la frase "e successive proroghe (fino al 12 maggio 2010, ex art. 112 della L.r. n. 11 del 14 maggio 2010);" con "e successive proroghe (fino al 13 gennaio 2012, ex art. 8 della L.r. n. 1 del 3 gennaio 2012);"
- f) venga spostato, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 6, avente per oggetto "Attività produttive esistenti", il comma tre "A dismissione dell'attività esistente subentra la destinazione di zona omogenea.", al comma due, e viceversa;
- g) venga inserita, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 51, avente per oggetto Zona «F1» attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normati dal D.I. 2 aprile 1968 n.1444, nel punto - Zona «F1» con simbolo «FG»: per la cultura sport e tempo libero, dopo il primo comma, la seguente frase:
Interessano parte delle aree delle cave di inerti calcarei abbandonate di "Serra Innocenti" con pericolosità elevata per caduta massi dalle pareti dei fronti di scavo, per le quali è posto vincolo di inedificabilità; la suscettività delle stesse potrà essere rivalutata solo a seguito dell'esecuzione di interventi di consolidamento e messa in sicurezza delle suddette pareti, come da parere del Genio Civile, ex art. 13 Legge 64/74, prot. n. 452313 del 19.12.2012, sul PRG.
- h) venga inserita, nelle Norme Tecniche di Attuazione (all. g), nell'art. 60, avente per oggetto "Aree delle cave attive ed inattive di Monte Consona e Monte Catalfano", dopo l'ultimo comma, la seguente frase:
Interessano parte delle aree delle cave di inerti calcarei abbandonate di "Serra Innocenti" con pericolosità elevata per caduta massi dalle pareti dei fronti di scavo, per le quali è posto vincolo di inedificabilità; la suscettività delle stesse potrà essere rivalutata solo a seguito dell'esecuzione di interventi di consolidamento e messa in sicurezza delle suddette pareti, come da parere del Genio Civile, ex art. 13 Legge 64/74, prot. n. 452313 del 19.12.2012, sul PRG.
- i) venga modificata nella CsP.2.a Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili, Rapp. 1/1.000, riguardante il piano particolareggiato di recupero del centro storico, la categoria di intervento dell'immobile destinato a Chiesa di Maria Santissima Addolorata di Aspra da "Unità edilizie di recente costruzione non coerenti con le caratteristiche storiche tipologiche, ambientali e architettoniche del centro storico" a "Unità edilizie con le caratteristiche storiche ed architettoniche di particolare pregio".
- l) venga sostituita, nel Regolamento Edilizio (all. i), negli articoli 4, 13, 18, 19, 20, 24, 27, 32, 40, 42, 51, 55, 58, 85, 87 e 88 le parole "Ufficiale Sanitario del Comune" o "Ufficiale Sanitario" con le parole "Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo";

- m) *Relativamente all'area turistico ricettiva alberghiera di Aspra ritiene necessaria la previsione di una strada pubblica di collegamento tra la nuova mare-monti lato est, e la nuova strada di PRG lato ovest, da ubicarsi nella zona marginale sud dell'area destinata a "D3", ricavata sempre all'interno di quest'ultima, della larghezza di metri 12,00. Tale asse viario sarà dotato di marciapiedi soltanto nel lato a nord, mentre in quello a sud dal lato del verde agricolo, verrà realizzata una recinzione con muretto e paletti in ferro con barriera di verde, e costituirà l'elemento di testata per consentire gli accessi ai vari insediamenti turistici;*
- n) *Nella zona D3 "turistico ricettiva, alberghiera", ubicata nella fascia costiera di Aspra, il lotto minimo di cui all'art. 23 delle N.T.A. dovrà avere un'estensione non inferiore a mq 5000;*
- o) *Inserire nell'art. 29 zone Dm "Area per il mercato all'aperto" delle Norme Tecniche di Attuazione, prima delle parole "...settimanale o periodico..." la parola "giornaliero";*
- p) *l'area destinata a canile municipale possa prevedere anche l'ubicazione di "cimitero per cani";*
- q) *in merito alle Norme Tecniche di Attuazione relative al centro storico (elaborato CsNta) e nello specifico per le unità di base con rilevanti elementi ambientali e rimaneggiamenti delle facciate con criticità tipologiche ad uso residenziale di cui all'art. 44, inserire la seguente prescrizione: Dopo le parole "...non su fronte strada..." aggiungere: "dovrà avvenire a partire dalla linea di confine retrostante dell'unità edilizia; nel caso in cui l'unità edilizia dovesse risultare interposta tra due strade, l'ampliamento dovrà avvenire a partire dalla linea d'asse mediana in parti uguali verso i fronti stradali";*
- r) *All'art. 4.8 dell'allegato "h" del P.R.G. (Norme Tecniche e Regolamento di urbanistica commerciale), nell'ambito delle zone Dcc "Aree per ricovero cani", dopo la parola "realizzare" aggiungere "cimiteri per cani", e sostituire la dizione "Clinica Veterinaria" con le parole "ambulatorio veterinario con ricovero". La stessa modifica dovrà essere effettuata all'art. 28 delle N.T.A. del Prg;*
- s) *al punto 22 dell'art. 33 dell'alleg. I "Regolamento Edilizio", dopo le parole "pompe di calore" dovranno essere inserite le seguenti parole: "e serbatoi per la riserva idrica";*
- t) *al punto 9 dell'art. 52 dell'alleg. I "Regolamento Edilizio", dopo le parole ".. al 25% dell'abitazione" vengano aggiunte le seguenti parole: "sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati comunque dimensionati pubblici o di uso pubblico, costituiti a seguito di apposito atto di convenzionamento".*

Visto il parere favorevole dal punto di vista igienico sanitario, espresso dall'Azienda U.S.L. n° 6, distretto di Bagheria, sul Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive ad Aspra, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco, Normativa dell'urbanistica commerciale, allegati al Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria;

Visto lo studio geologico tecnico, propedeutico al Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria, redatto dai geologi incaricati, Dott.re Giuseppe Greco e Dott.re Francesco Zacco, e presentato al Comune con nota n. 13672 del 21.02.2012;

Visto lo studio agricolo forestale, propedeutico al Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria, redatto dal Dott. Agr.mo Guido Bissanti, integrato dalla nota di aggiornamento protocollo n° 7443 del 26.9.2011 dell'Agronomo Comunale, Dott. Giovanni Sorci;

Viste le relazioni dell'Ufficio Urbanistica n° 1506/02 del 12 luglio 2002, n° 25/Urb del 14.06.2010, n° 837/12 del 27.06.2012 sullo stato delle pratiche di sanatoria, ex L. 47/85 e 724/94 e

326/03, dalle quali risulta che tutte le unità edilizie presenti negli ambiti interessati sono suscettibili di sanatoria;

Visto il nulla osta, ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 19.12.2012 protocollo n. 452313, sul Piano Regolatore Generale, Piano Particolareggiato di recupero del centro storico e n. 2 Piani Particolareggiati esecutivi delle attività produttive, completo degli studi geologici del territorio comunale e dei piani attuativi, con modifiche e raccomandazioni ivi contenute;

Ritenuto che non è necessario acquisire il parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici, in quanto ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 59 della L.r. n. 71/78 "*in materia urbanistica il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica sostituisce ogni altro parere di amministrazione attiva o corpi consultivi*";

Viste le schede dell'avvenuto sopralluogo nel periodo compreso tra il 7 dicembre 2012 e l'8 febbraio 2013, eseguito in contraddittorio tra l'Ufficio del Piano (Geom. Giuseppe Gagliano) e l'Ufficio Tecnico (Arch. Giovan Battista Giammanco, Geom. Ignazia Castorino, Geom. Francesca Di Marco) sulla consistenza delle aree destinate all'uso pubblico nel progetto del P.R.G., ai sensi dell'art. 8 del Disciplinare d'incarico, dalle quali non sono emerse condizioni di incompatibilità delle previsioni progettuali di attrezzature, servizi, pubblici e viabilità rispetto allo stato dei luoghi accertato;

Vista la dichiarazione del 08/10/2013 prot. n. 63672 con la quale l'Ufficio Tecnico (Arch. Giovan Battista Giammanco) in contraddittorio con l'Ufficio del Piano (Geom. Giuseppe Gagliano) hanno attestato che, con riferimento allo stato di consistenza di cui alle schede di sopralluogo, effettuate nel periodo compreso tra il 7 dicembre 2012 e l'8 febbraio 2013, a seguito di recenti verifiche sui luoghi (dal 30 settembre al 04 ottobre 2013), nulla è cambiato rispetto allo stato già accertato;

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

Dato atto che il progetto di Prg di che trattasi opera una nuova disciplina d'uso del suolo e degli edifici, imprimendo agli stessi vincoli di natura espropriativi e conformativa. In particolare, per una precisa scelta di pianificazione, tutte le aree destinate a servizi e attrezzature di piano individuate come zona F2 nelle relative N.T.A. e su cui il Prg ha apposto il vincolo espropriativo, è stata prevista dallo stesso piano la possibilità dei privati di pervenire, tramite apposito piano perequativo, all'accordo con il Comune che potrà conferire al privato un valido titolo edificatorio a fronte della cessione gratuita del 60% dell'area che verrà acquisita al patrimonio comunale per la realizzazione dell'attrezzatura pubblica. Tale meccanismo meglio denominato nel Prg come "istituto della perequazione e compensazione" fa sì che durante l'intero periodo quinquennale di vigenza del vincolo preordinato all'esproprio, l'area conserva il proprio valore di mercato, legato al sopra citato titolo edificatorio, e alla scadenza di tale periodo non conferisce alcun diritto ai privati di potere pretendere il pagamento dell'indennizzo, dovuto ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, previsto invece nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio;

Considerato che l'istituto della perequazione e compensazione urbanistica trova riferimento nella Sentenza del Consiglio di Stato N. 4545 dell'08/06/2010, che ha rinvenuto la relativa copertura normativa nel combinato disposto degli artt. 1, comma 1 bis, e 11 della Legge 241/90, in materia di procedimento amministrativo, e nell'art.5, comma 3, del D.L. 70/2011 (c.d. D.L. Sviluppo), che per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha inserito, all'art. 2643, I comma, cod. civ., dopo il n. 2), il n. 2 bis il quale prevede la trascrizione de "i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle

normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative";

Accertato che il Prg in oggetto, pur prevedendo l'istituto della perequazione e compensazione urbanistica, risulta pienamente rispondente e conforme alle disposizioni del D.I. n. 1444/68;

Ritenuto che risulta completato l'iter di formazione dello strumento urbanistico generale della Città di Bagheria;

Ritenuto di dovere adottare il Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relativi Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive ad Aspra, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco, Normativa dell'urbanistica commerciale, oltre che lo studio della Valutazione Ambientale Strategica ("procedura di VAS") e Valutazione di Incidenza Ambientale ("V.I.A."), che costituiscono parte integrante della documentazione del suddetto Progetto;

Ritenuto altresì, che per consentire l'immediata applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi di legge, il presente atto dovrà essere reso immediatamente esecutivo;

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo, la Direttiva del Consiglio del 27/6/2001, il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, così come modificato dal decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4;

Visto l'art. 59 della legge regionale n. 6 del 14 maggio 2009, come modificato dall'art. 13 della legge regionale n. 13 del 29 dicembre 2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", nonché la deliberazione n. 200 del 10 giugno 2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il "modello metodologico" di cui al comma 1 della medesima norma;

Vista la sopracitata proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo, la Direttiva del Consiglio del 27/6/2001, il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, così come modificato dal decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4;

Visto l'art. 59 della legge regionale n. 6 del 14 maggio 2009, come modificato dall'art. 13 della legge regionale n. 13 del 29 dicembre 2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", nonché la deliberazione n. 200 del 10 giugno 2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il "modello metodologico" di cui al comma 1 della medesima norma;

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

Visti i DD.II. 1 aprile 1968, n. 1404 4 2 aprile 1968 n. 1444;

Vista la legge n. 10/77;

Vista la legge n. 765/67;

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

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

Visto il parere favorevole del Consiglio Circostrizionale di Aspra espresso con deliberazione n° 29 del 17.05.2013;

Visto che la III^a Commissione Consiliare "Urbanistica e Lavori Pubblici" con nota protocollo n° 111/III Comm.Cons. del 26.04.2013, assunta al protocollo generale in pari data al n° 28209, ha restituito, senza alcun parere, tutti gli allegati facenti parte della proposta di deliberazione di adozione del PRG;

Vista la L.R. n° 15/91;

Vista la L.R. n° 9/93;

Visto l'art. 176 dell'O.R.EE.LL., così come modificato dall'art. 1 della L.R. n. 57/95;

Visto l'O.A.EE.LL.;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 153, commi 5 e 4 del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267 (T.U. delle leggi sull'O.A.EE.LL.) e di cui all'art. 12 L.R. n. 30/2000;

Delibera

1) **adottare**, con le modifiche contenute nel parere tecnico espresso nella relazione istruttoria, redatta dall'U.T.C. in data 20/02/2013, nel verbale n. 5 del 26/02/2013 della Commissione Edilizia Comunale, e con le modifiche discendenti dagli emendamenti tecnici prot. n° 48805 del 24.07.2013 e prot. n° 56807 dell'11.09.2013, il Progetto del Piano Regolatore Generale di Bagheria e relativi Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive ad Aspra, Piano Particolareggiato Esecutivo delle attività produttive, commerciali e fieristiche in C.da Monaco, Normativa dell'urbanistica commerciale, Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione d'Incidenza Ambientale, i cui elaborati, sono tutti riportati nella premessa del presente atto e che ne costituiscono parte integrante;

2) **dare atto** che il P.R.G. viene adottato con le indicazioni e le prescrizioni di cui al parere ex art. 13 L.64/74 espresso dal Genio Civile di Palermo di cui al provvedimento n° 452313 del 19.12.2012, che forma parte integrante del presente atto;

3) **dare atto** che costituiscono parte integrante della documentazione del P.R.G. il Rapporto Ambientale, redatto secondo i contenuti previsti dall'allegato VI del D.L.vo 152/06 e s.m.i., la Sintesi non tecnica dei contenuti del piano e del rapporto ambientale stesso, necessari per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), unitamente allo studio di incidenza ambientale relativo al Piano Regolatore Generale di Bagheria sul SIC "Rupi di Catalfano e Capo Zafferano" – cod. ITA 020019, necessario per la procedura di Valutazione d'Incidenza Ambientale (VINCA) ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.;

4) **dare mandato** ai progettisti di visualizzare, entro dieci giorni dalla data della presente adozione, in apposite tavole le modifiche al P.R.G., discendenti dalla relazione istruttoria, redatta dall'U.T.C. in data 20/02/2013, dal verbale n. 5 del 26/02/2013 della Commissione Edilizia Comunale, dagli emendamenti tecnici prot. n° 48805 del 24.07.2013 e prot. n° 56807 dell'11.09.2013, e dalle indicazioni e prescrizioni, contenute nel parere del Genio Civile, richiamato nel superiore punto 2);

5) **depositare**, dopo le visualizzazioni di cui al precedente punto 4), il progetto del P.R.G. di cui al precedente p.to 1), presso la Segreteria Comunale, a libera visione del pubblico, per venti giorni consecutivi. L'effettuato deposito sarà reso noto alla cittadinanza, oltre che a mezzo manifesti murali, mediante pubblicazione di apposito avviso nella G.U.R.S., su almeno un quotidiano a diffusione regionale e sul sito web istituzionale del Comune, rendendo noto che fino a dieci giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, chiunque potrà presentare, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78, osservazioni al progetto di P.R.G., oltre che osservazioni ed opposizioni sui piani urbanistici esecutivi, oggetto della presente deliberazione;

6) **dare mandato** al Responsabile Unico del Procedimento di trasmettere, a seguito dell'adozione del piano, all'ARTA Sicilia (DRA) Servizio 1 VAS-VIA, su supporto cartaceo e informatico, gli elaborati del piano comprendenti il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica dello stesso e, contestualmente alla trasmissione, di curare la pubblicazione di un avviso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana che dovrà contenere, il titolo del piano, l'indicazione del

proponente, l'indicazione delle sedi ove può essere presa visione degli elaborati del piano, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica e di mettere a disposizione del pubblico tutti gli elaborati tramite il deposito presso gli Uffici del Settore Urbanistica e la pubblicazione sul sito web del Comune;

7) **dare atto** che entro il termine di sessanta giorni dalla data della pubblicazione dell'avviso di cui al punto 6), chiunque potrà prendere visione degli elaborati del piano e del relativo rapporto ambientale e presentare proprie osservazioni e opposizioni, anche fornendo nuovi e ulteriori elementi conoscitivi e valutativi. Le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione, disposte ai sensi delle vigenti disposizioni per il piano regolatore generale, dovranno essere coordinate al fine di evitare duplicazioni con le norme contenute nel "modello metodologico" approvato con la deliberazione n. 200 del 10 giugno 2009 della Giunta regionale. Dopo la consultazione dei soggetti pubblici competenti in materia ambientale già consultati nella fase di valutazione del rapporto ambientale preliminare, l'ARTA Sicilia (DRA) Servizio 1 VAS-VIA, perviene alla formulazione della decisione finale con parere motivato entro novanta giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle osservazioni. Alla luce delle osservazioni ed opposizioni ritenute accoglibili e del parere motivato espresso, l'Ufficio del Piano dovrà provvedere, ove necessario, alla revisione del piano regolatore generale;

8) **dare atto** che, dalla data di adozione dello strumento urbanistico in oggetto, decorre l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge;

9) **dare atto** che l'"istituto della perequazione e compensazione" previsto nel Prg fa sì che durante l'intero periodo quinquennale di vigenza del vincolo preordinato all'esproprio, le aree destinate ad attrezzature pubbliche F2 conservano un proprio valore di mercato, legato al relativo titolo edificatorio, e alla scadenza di tale periodo non farà vantare alcun diritto ai privati di potere pretendere il pagamento dell'indennizzo, dovuto ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, previsto invece nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio;

10) **dichiarare** per le motivazioni di cui in premessa, la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 44/91.

La presente deliberazione è letta ed approvata dal Commissario ad Acta in esecuzione del D.A. Territorio e Ambiente n° 140/gab. del 26.06.2013, notificato presso la casa comunale in data 27.06.2013, e successivo D.A. di proroga n° 195/Gab del 24/09/2013.

Il Commissario ad Acta
F.to: Geom. Giuseppe Traina

Il Segretario Generale
F.to: Dott.ssa Anna Genova

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione sarà pubblicata in originale all'Albo Pretorio di questo Comune il _____ e per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Municipale, li _____

Il Segretario Generale

.....

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva come segue:

- Essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art.12, comma 1, L.R. 03.12.1991 n° 44, modificata con L. R. 05.07.1997, n° 23.
- Perché deliberata immediatamente esecutiva.

Dalla Residenza Municipale, li: **09.10.2013**

Il Segretario Generale

F.to: Dott.ssa Anna Genova

UFFICIO NOTIFICHE E PUBBLICAZIONI

Si certifica che il presente atto è stato pubblicato in originale all'Albo Pretorio di questo Comune dal _____ al _____

Dalla Residenza Municipale, li _____

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale

.....

.....

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo

Dalla Residenza Municipale, li _____

Il Segretario Generale

.....