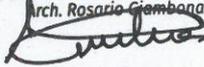


ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

di G.M./CC n. 21 del 22-03-2023

Il Presidente del Consiglio Comunale

Arch. Rosario Giambona



# COMUNE DI CAPACI

AREA METROPOLITANA CITTÀ DI PALERMO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

Efficace ed esecutivo ai sensi del comma 3 dell'art. 54 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii.

Adeguato al D.A. n. 256/GAB del 13/10/2022 (VAS Parere n. 310/22)

Adeguato al parere della Soprintendenza n. 2225 del 07/02/2023

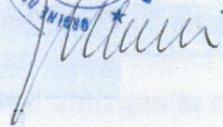
Adeguato alle controdeduzioni alle osservazioni



### RELAZIONE CON LE PROPOSTE IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI E ALLE OPPOSIZIONI

Aggiornamento Febbraio 2023

Progettista incaricato  
Responsabile dell'Ufficio del Piano  
**Arch. GIUSEPPE MESSINA**

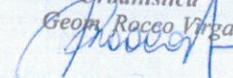


Il Sindaco  
**PIETRO PUCCIO**



Il Responsabile Area IV

Urbanistica  
Geom. Rocco Virga



## **Controdeduzioni alle Osservazioni dei privati al P.R.G.**

adeguate alle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché al parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023

**Aggiornamento Febbraio 2023**

Elenco prot. n. 3089 del 13.02.2020 dal n.1 al n. 90 (Allegato A) e le Osservazioni f.t. dal n. 1 al n. 6 (Allegato B)

### **CONTRODEDUZIONI (Allegato A)**

#### **Osservazione n° 1**

**prot. 21937 del 20.12.2019, Ing. Emanuele Corselli**

**Si chiede:** di stralciare le previsioni di nuova espansione residenziale e nuova viabilità nelle aree interessate dal Vincolo P.A.I. che è rappresentato nelle tavole del P.R.G.

R) Di fatto, nelle aree a "*pericolosità molto elevata*" e conseguente "*rischio molto elevato*", non sono consentite nuove edificazioni e, tanto meno, nuova viabilità. Pertanto, **l'Osservazione è accolta.**

#### **Osservazione n° 2**

**prot. 22320 del 30.12.2019, Arch. Vincenzo Provenza.**

**Si chiede:**

**a)** la stessa campitura della zona "A" anche per l'edificio posto all'angolo tra la Via Zima e la Via Sommariva (particella 39);

**b)** Considerare come lotto residuo di completamento il terreno ineditato all'interno dell'edificio esistente, prospiciente su via Zima (particella 44).

**R) In riscontro alla osservazione si esprime quanto segue:**

- All'angolo tra la Via Zima e la Via Sommariva (particella 39) già insiste un fabbricato storico diruto, da recuperare, pertanto, **l'Osservazione è accolta;**
- il terreno ineditato all'interno dell'edificio esistente, prospiciente su via Zima (particella 44) è, come scritto nell'Osservazione, una pertinenza storica della particella

40, catastalmente documentato come orto: può essere considerato verde privato al servizio degli immobili ad angolo tra la Via Zima e la Via Sommariva civv. 118-120. Pertanto, non è possibile considerarlo come lotto residuo di completamento in Zona "A". L'Osservazione **non è accolta**, nei termini sopra espressi nel punto b;

**Osservazione n° 3**  
**prot. del 02.01.2020, Troia Giovanni e sorelle**

**Si chiede:** di visualizzare nella cartografia e recepire il P. di L. approvato con D.C.C. n.76 dell'08.08.2007. Convenzione registrata a Palermo il 28.04.2008 al n. 121. Inizio lavori, opere di urbanizzazione primaria, con autorizzazione edilizia n. 1 del 07.02.2014.

R) L'Osservazione è **accolta**

**Osservazione n° 4**  
**prot. n. 45 del 03.01.2020, Ferrante Giovanna**

**Si chiede:** di classificare da Verde Pubblico a Verde Privato l'area individuata con le particelle 22 e 146 nel Foglio di Mappa n.1, ricadenti nel comparto urbano (fascia dei 150 m. dalla battigia) attinente alla libera fruizione del mare.

R) L'Osservazione è **accolta**;

**Osservazione n° 5**  
**prot. 120 del 07.01.2020, Giammona Cosma**

**Si richiede:** che la nuova strada di P.R.G. per il collegamento della Via *M. G. Costanzo* con la Via *del Carabiniere*, venga collegata alla Via *Capaciotti caduti in guerra* che già collega la Via *M. G. Costanza* alla Via *del Carabiniere*.

R) L'Osservazione **non è accolta** in quanto l'assetto viario previsto si ritiene idoneo per l'intero comparto.

**Osservazione n° 6**  
**prot. n. 367 del 10.01.2020, Raffo Gaetano Paolo**

**Si chiede:** di eliminare una nuova strada di P.R.G., come prolungamento della Via Agrigento, a partire, ortogonalmente, dalla Via Coste, verso monte, fino a collegarsi con altra strada di previsione, attraversando la proprietà dell'osservante ed interessando parte dell'immobile che vi insiste, regolarmente realizzato con C.E. n. 3/2005.

R) L'immobile non era riportato nella cartografia. L'area è interessata dal P.A.I.  
**L'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n° 7 (integrazione grafica oss. N. 5)  
prot. n. 551 del 13.01.2020, Giammona Cosma**

**Si chiede:** E' stato allegato uno stralcio cartografico del P.R.G. per visualizzare quanto richiesto nell' Osservazione n. 5.

**R) Vedi risposta osservazione n. 5.**

**Osservazione n° 8  
prot. n. 557 del 13.01.2020, Vassallo Serafina**

**Si chiede:** di rettificare, per errata rappresentazione, un'area antistante un lotto di terreno ubicato in Via Monsignor Giovanbattista Vassallo (già Via dei Pini) di proprietà dell'osservante, indicata come sede stradale pubblica. Per il suddetto lotto di terreno è stato approvato un P. di L. con D.G.M. n. 118 del 10.10.2002. Pertanto, le particelle nn.1794 e 1791 del F. 3, allora frazionate, sono rimaste di proprietà esclusiva dei lottizzanti e si chiede di rappresentarle con il retino della medesima Z.T.O. "C2".

**R) L'Osservazione è accolta**

**Osservazione n° 9  
prot. 664 del 15.01.2020, Billeci Stefana e sorelle**

**Si richiede:** di classificare il lotto di terreno di loro proprietà, corrispondente alle particelle nn. 169 e 178 del F. 2, da Verde Agricolo a Z.T.O. "C3"(come da Programma di Fabbricazione vigente).

R) La classificazione come area edificabile non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023.  
**L'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 10  
prot. 949 - 20.01.2020 Giambona Angelo**

**Si richiede:** di riclassificare la destinazione urbanistica, da Verde Agricolo a "C3", ed eliminare la presenza di una faglia attiva ed il vincolo di inedificabilità assoluta di 30 mt, connesso alla errata individuazione della faglia, nei terreni dell'osservante, ricadenti nel F. 3, P.lle 13,364,1469 e 1480.

R) La classificazione di Verde Agricolo è la stessa del Programma di Fabbricazione vigente. L' individuazione e visualizzazione cartografica della faglia, è frutto di un attento e particolareggiato studio dei geologi incaricati a supporto del P.R.G. Per le considerazioni sulle richieste che riguardano lo studio geologico il progettista del P.R.G. non ha il potere di

modificare quanto stabilito dai geologi. Inoltre, la classificazione come area edificabile non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 DEL 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. **l'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 11**  
**prot. n.955 del 20. 01.2020, Rizzo Francesco**

**Si richiede:** che venga riclassificato da Verde Agricolo a Z.T.O. "C6", ed eliminata l'inedificabilità assoluta, per motivi di natura geologica, nel terreno di proprietà dell'osservante, ricadente nel Foglio di mappa n. 6, P.IIa n. 957, Via Almeyda n.2.

R) Viste le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. e per dare una destinazione unitaria a tutto l'ambito territoriale interessato, si è stati costretti a declassare l'area in oggetto da "C6" a Verde Agricolo e condividere l'inedificabilità assoluta prescritta dai geologi. Per le considerazioni sulle richieste che riguardano lo studio geologico il progettista del P.R.G. non ha il potere di modificare quanto stabilito dai geologi. Inoltre, la classificazione come area edificabile non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 DEL 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. **l'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 12**  
**Prot. 967 del 20.01.2020, Giambona/Cuneo**

**Si richiede:** di eliminare la previsione di nuova viabilità, che appare superflua, limitrofa agli immobili degli osservanti, ricadenti nel Foglio 3, p.IIe 2536/sub 3 e sub 2, realizzati con **Permesso di Costruire n. 2/18.**

R) Più che nuova viabilità, si tratta della previsione di un raccordo con raggio di curvatura funzionale nell'incrocio tra Via Tenente Salvatore Scalici e la Via Antonio De Curtis, che corre contigua alla Ferrovia, a partire dalla via Maria Grazia Costanzo. Attualmente il raccordo tra le due strade è a gomito molto acuto ed è necessario renderlo più fluido. Per venire incontro alla richiesta degli osservanti si farà in modo di non interferire con le recinzioni della loro proprietà e limitare il raccordo alla sola area libera priva di manufatti e recinzioni limitrofa di forma ovale allungata. Pertanto, **l'Osservazione è parzialmente accolta** alle condizioni sopra espresse.

**Osservazione n° 13**  
**prot.9974 - 20.01.2020 Troia Giuseppe**

**Si richiede:** di riclassificare la destinazione urbanistica, da Verde Agricolo a "C3", ed eliminare la presenza di una faglia attiva ed il vincolo di inedificabilità assoluta di 30 mt, connesso alla errata individuazione della faglia, nei terreni dell'osservante, ricadenti nel F. 3, P.IIe 16, 1802 e 1804.

R) La classificazione di Verde Agricolo è la stessa del Programma di fabbricazione vigente. La individuazione e visualizzazione cartografica della faglia, è frutto di un attento e particolareggiato studio dei geologi incaricati a supporto del P.R.G. Per le considerazioni sulle richieste che riguardano lo studio geologico il progettista del P.R.G. non ha il potere di modificare quanto stabilito dai geologi. Inoltre, la classificazione come area edificabile non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022. Pertanto, **l'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 14**  
**prot. 982 del 20.01.2020 Mazzola Carmela**

**Si richiede:** di annullare lo sbocco nella Via Raffo Rosso, previsto nella nuova viabilità di P.R.G., parallela, a monte, al prolungamento della Via Emilia. La particella interessata è la n. 476 del Foglio 4.

R) Per i problemi altimetrici, di raccordo funzionale con la Via Raffo Rosso e di sicurezza. L'area ricade all'interno del P.A.I. **l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n° 15**  
**prot. n. 1000 del 20.01.2020 Siino Anna Maria**

**Si chiede:** lo spostamento dei tracciati stradali relativi al prolungamento della Via S. Rocco, per il raccordo con la strada esistente, ortogonale alla Via dei Pini (oggi Via Monsignor G.B. Vassallo), per evitare la frammentazione delle particelle di terreno dell'osservante (F.5, P.IIe 783 e 779), riposizionando il tratto di strada, in corrispondenza del raccordo, a confine delle proprietà.

R) Il prolungamento della via S. Rocco è necessario per definire e dare una mobilità veicolare funzionale e fluida all'intero ambito territoriale, raccordandosi con la suddetta strada esistente. Visto lo stato dei luoghi, le geometrie catastali e viarie esistenti, è possibile spostare l'ultimo tratto del prolungamento della Via S. Rocco, in corrispondenza del raccordo, lungo il perimetro della particella 783. Pertanto, **l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n° 16**  
**prot.1018/20.01.2020, Virga V.za e G.ppa**

**Si chiede:** di riportare, i lotti di terreno delle osservanti, ricadenti tra la Via Abate Meli e la Via del Fante, alla originaria classificazione di Z.T.O. "A", come da P. di F.

R) la richiesta non può essere ammessa sia per il vincolo PAI che a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 DEL 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 17**  
**prot. 1072 del 21.01.2020, Enia A. e G.ppe**

**Si chiede:** il ritiro della previsione di nuova viabilità nel terreno dell'osservante, ricadente nel Foglio 3. Particella 192/sub 2 e sub 3, all'incrocio tra la Via Antonio De Curtis e la Via Tenente Salvatore Scalici (già Via Bonomo) ed il ripristino delle precedenti previsioni.

R) In atto l'incrocio ortogonale, tra le due suddette strade, è regolato da una curva a gomito molto acuto, con scarsa visibilità, che rende il traffico poco fluido. Le previsioni del P.R.G. tendono a porre rimedio a queste carenze funzionali e poco sicure dell'incrocio, creando un buon raggio di curvatura ed una piccola isola spartitraffico. Considerato che l'innesto della curvatura, come evidenziato dagli osservanti e come constatato attraverso un puntuale sopralluogo, va ad intaccare le recinzioni in muratura degli immobili vicini, si farà in modo di spostare la curvatura al di là delle recinzioni ed il raccordo si farà nella lingua di terreno libero da manufatti, limitando al massimo l'isola spartitraffico prevista in progetto. Con le superiori condizioni, **l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n° 18**  
**prot. 1125 del 21.01.2020, Bruno Antonino**

**Si chiede:** di eliminare la previsione della nuova strada ortogonale alla Via Coste, verso monte, per circa 70 metri, per poi svoltare, ortogonalmente e con andamento parallelo alla Via Coste, per poi ridiscendere, sempre ortogonalmente, verso la Via Coste all'altezza delle Vie Agrigento/Caltanissetta. Inoltre, si fa notare che l'intero comparto rientra nella perimetrazione del P.A.I., con pericolosità e rischio elevati (P4-R4). Per cui va eliminato tutto lo sviluppo stradale sopra descritto.

R) Tenuto conto delle superiori osservazioni e che con il previsto allargamento della Via Coste l'ambito urbano sarà sufficientemente servito come viabilità, **l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n°19**  
**prot.1179-22.01.2020, Longo M. R. e Antonino**

**Si chiede:** il ritiro della proposta di nuova Z.T.O. "E" e di valutare il ripristino delle previsioni precedenti, "C3" secondo il vigente P. di F., e contestualmente si impegna alla cessione volontaria della strada di previsione inserita nella proposta di P.R.G., previa approvazione dei piani attuativi. Le particelle interessate sono la 281 e la 813 del Foglio di mappa n. 2.

R) La classificazione come area edificabile non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto, **l'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n°20**  
**prot. 1192-22.01.2020, Riccobono Vito e altri**

**Si chiede:** in riferimento all'area in C/da *Sottocapaci*, catastalmente identificata al foglio di mappa n. 3, part.IIa n. 314 e p.IIa n.265, con accesso dalla Via Di Maggio e da una stradella privata tra edifici con larghezza di circa metri 3,60. Nel vigente P. di F. l'area è classificata come Z.T.O. "B3", per una parte e Z.T.O. "A" per la restante parte, come risulta dalla cartografia allegata dagli osservanti. Mentre, nell'Osservazione risulta scritto che: l'intera area è stata qualificata come Z.T.O. "B3" di completamento. Nel nuovo P.R.G., l'area in oggetto ricade, in minima parte, in Z.T.O. "C1" (1,5 mc/mq) e per la restante parte in sede e slargo stradale, sia nella parte ricadente nell'ambito della "C1" che nell'ambito ricadente in zona "A" (centro storico).

R) Dal sopralluogo effettuato, per avere contezza in dettaglio di un nodo urbano e viario complesso: a limite tra diverse Z.T.O.; con punti di criticità dal punto di vista della sicurezza e della fluidità del traffico veicolare; per la confluenza nel curvone di raccordo tra la Via Monsignor Siino e la Via Sommariva, tutti elementi sollevati nell'Osservazione dei Signori Riccobono, si ritiene opportuno rivedere l'assetto viario e precisare le Z.T.O. Pertanto, alla luce delle superiori considerazioni fatte proprie dal progettista, a seguito del sopralluogo di dettaglio, si ritiene opportuno: **a)** eliminare la viabilità e lo slargo stradale che confluiscono in un passaggio veicolare largo m. 3,60, in corrispondenza di un incrocio stradale pericolosissimo; **b)** confermare la porzione di Z.T.O. "A" (centro storico) per l'area che vi ricade secondo il nuovo P.R.G.; **c)** mantenere le Z.T.O. come da Programma di Fabbricazione; **d)** per il collegamento viario con la Via Monsignor Siino (S.S. 113), utilizzare l'attuale Via Di Maggio, che appare più sicura, in quanto sufficientemente distante dal curvone di raccordo viario tra la Via Monsignor Siino e la Via Sommariva. Con le superiori esplicitazioni e descrizioni, e con le prescrizioni riportate nei punti a,b,c,d - **l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n° 21**  
**prot. 1322 del 23.01.2020 Puccio/Costanzo**

**Si chiede:** di eliminare la nuova viabilità di P.R.G. nei terreni di loro proprietà, riportati in catasto al F. 3, p.IIe 230-1560-1593-1594-268-102-228, ripristinando le precedenti previsioni del P. di F.

R) Viste le argomentazioni avanzate dai proprietari degli immobili e lo stato attuale dei luoghi, che consente una buona fluidità veicolare, **l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n° 22**  
**prot.1335 23.01.2020, Marsala f.III e sorelle**

**Si chiede:** l'abolizione della nuova strada di P.R.G. che attraversa i terreni degli osservanti, ricadenti nel foglio 2, particelle 146-433-434-436-466-467-468-473-474-475-476 - 478-479-480-481-482-483- 908. Terreni compresi tra la Via Cracolici e l'area dell'ex Vianini, a metà

strada tra Via Vittorio Emanuele e la Via Coste, ricadenti secondo il vigente P. di F. in Z.T.O. "D1" e secondo il P.R.G. adottato, in Z.T.O. "C2".

R) Preso atto della superiore osservazione la nuova strada di previsione è necessaria per il naturale prolungamento viario previsto nel piano. Pertanto, **l'Osservazione non è accolta** (vedi oss. n.84).

**Osservazione n° 23**  
**prot. 1343 del 23.01.2020 Pagano Antonino**

**Si chiede:** di abolire la previsione di verde pubblico attrezzato (FV) nel nuovo P.R.G. adottato, riclassificando, come Z.T.O. "C6", il terreno di C/da *Portella*, vicino al Piazzale Croce, ricadente nel Foglio di Mappa n. 5, particelle 175 e 391, esteso circa mq 2501, confermando quanto prevede il vigente P. di F.

R) Preso atto delle considerazioni espresse dai proprietari, del sopralluogo effettuato, la classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022. Pertanto, **l'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 24**  
**prot.1351 del 23.01.2020 Puccio Orazio e S.re**

**Si chiede:** a) di ridurre l'area a parcheggio ricadente nelle particelle di terreno 844 e 878 del F.3, limitandola alla sola zona di rispetto cimiteriale ed accorparla alla restante zona "C3"; b) eliminare parte dell'area di verde privato, ricadente nelle particelle 676, 669 e 1957, accorpando dette aree alla zona "C3".

R) I terreni degli osservanti sono ubicati sul lato a valle dell' ex Corso Isola, in corrispondenza dello sbocco della Via Sergente S.re Scalici. Secondo il P. di F. vigente i suddetti terreni ricadono in zona di Verde Agricolo. Nel P.R.G. adottato, le particelle 844 e 878 risultano, prevalentemente destinate a parcheggio e parzialmente interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale. La previsione di Verde Privato è motivata dall'intenzione di tutelare gli edifici storici che vi insistono. La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022. Pertanto, **l'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 25**  
**prot. 1384 del 24.01.2020 Provenza/Sciara**

**Si chiede:** di ripristinare l'indice di edificabilità previsto dal vigente P. di F. per la Z.T.O. "C2" (i.f. 1mc/mq), in C/da Mansueto, a valle dell'Autostrada, con ingresso dalla Via Riccione (stradella privata).

R) il nuovo indice di edificabilità richiesto non può essere ammesso a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. **l'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 26**  
**prot.1385 del 24.01.2020, Bruno Antonino**

**Si chiede:** il mutamento della destinazione urbanistica prevista nel P.R.G. adottato: zona "E" Verde Agricolo, in quella prevista dal vigente P. di F.: zona "C6" (i.d.f. 0,10 mc/mq), in quanto tale area rappresenta lo sviluppo naturale del territorio a monte del centro abitato.

R) La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 27**  
**prot. 1389-24.01.2020, Cardinale C. Elena**

**Si chiede:** la modifica della destinazione urbanistica dell'area ricadente nel Foglio di Mappa 4, particella 1152/sub 1 (di forma rettangolare regolare: larga circa m. 18 e profonda circa m. 65 in direzione ortogonale al fronte di case su via Sommariva), connessa, nel retro prospetto, con l'immobile, a tre elevazioni fuori terra, ricadente nel F. 4, particella 605, con ingresso dal civico 66 di Corso Domenico Sommariva.

R) La richiesta andrebbe a modificare l'assetto urbano previsto dal P. di L. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 102/2014, altresì tale previsione viaria risulta necessaria per e funzionale per la previsione dell'area F6 ubicata sul retro della Chiesa S. Rocco. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 28**  
**prot. 1392 del 24.01.2020, Scalici/Giambona**

**Si chiede:** di ritirare la proposta di nuova viabilità e di valutare il ripristino delle previsioni precedenti. Gli immobili e i terreni dei Signori Scalici/Giambona sono ubicati in Via Boccaccio ed ex via Emilia civico 17, Individuati in catasto al Foglio 4, particelle 36-962-963-964-965-966-1127. Secondo il vigente P. di F. ricadono in Z.T.O. "C3" (i.f. 0,50 mc/mq). Secondo il P.R.G. adottato ricadono in Z.T.O. "B1" (zona residenziale consolidate con i.f. 5,00 mc/mq). Le suddette particelle di terreno, su cui insistono dei corpi di fabbrica di tipo residenziale, sono servite dalla Via Boccaccio da un lato e dal prolungamento della Via Emilia dall'altro.

R) Nel Piano adottato le suddette strade non vengono modificate. Soltanto a valle dei suddetti immobili, è prevista una Z.T.O. "C2" (i.t. 0,50 mc/mq) delimitata da nuove strade di collegamento tra il tessuto urbano formato dalle attuali Vie Emilia/Lazio/Piemonte/Regina Margherita ed il tessuto storico urbano delle Vie del Fante/Abate Meli/Crispi. D'altra parte, le particelle proprietarie non sono interessate dalla viabilità di previsione che si chiede di eliminare. Pertanto, **l'osservazione è accolta.**

**Osservazione n° 29**  
**prot. 1401 del 24.01.2020 Puccio Giuseppe**

**Si chiede:** il ritiro della proposta di nuova Z.T.O. "E" (Verde Agricolo 0,03mc/mq) e di valutare il ripristino delle previsioni precedenti e, contestualmente, l'osservante si impegna alla cessione volontaria della strada di previsione inserita nella proposta di P.R.G., previa approvazione dei piani attuativi. Il signor Puccio è proprietario delle particelle di terreno ricadenti nel Foglio di mappa n. 2, particelle nn. 913-914-915.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.** (Cfr. anche le Osservazioni nn. 9 e 19)

**Osservazione n° 30**  
**prot. 1414 del 24.01.2020, Mazzola Giuseppe**

**Si chiede:** il ritiro della proposta di nuova viabilità e di valutare il ripristino delle previsioni precedenti. Il Signor Mazzola è comproprietario dell'immobile ricadente nel Foglio 4, particella 364, con ingresso dalla Via Boccaccio.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 31**  
**prot. 1416 del 24.01.2020, Longo Vincenzo**

**Si chiede:**

- a) riduzione dell'area da destinare ad ampliamento cimiteriale, nella misura tale da rispettare la distanza minima imposta dall'art. 28 della L.N. n. 166/2002 e dall'aggiornamento dell'art. 338 del Regio decreto n. 1265/1934, dalle case esistenti all'interno del P. di L. denominato "Longo Salvatore" (D.C.C. n. 07 del 26 Gennaio 2007, Convenzione del 03.03.2008);
- b) eliminazione della classificazione della casa e della vasca irrigua come beni di interesse storico.

R) L'Arch. Longo è proprietario degli immobili siti in C/da "Torre Puccio"- Corso Isola delle Femmine, n. 9, , identificati al Foglio di Mappa 3, particella 1649 (unità residenziale), particella 2363 (giardino pertinenziale), particella 773 (vasca irrigua). La suddetta area fa parte del P. di L. denominato "Longo Salvatore" distinto in tre diversi lotti due dei quali già realizzati insieme alle opere di urbanizzazione (già collaudate). Il terzo lotto della suddetta lottizzazione, è composto dalla casa (part. 1649), realizzata tra gli anni 40-50), dal giardino di pertinenza (part.2363), dalla vasca irrigua (part.773) esistente già dal 1930. Il suddetto P. di L. è stato redatto su un'area classificata Z.T.O. "C3" (i. t. 0.40 mc/mq-i. f. 0,50mc/mq) secondo il P. di F. vigente e sono state realizzate 3 villette di un p. f. t., nell'ambito delimitato dal Corso Isola delle Femmine, Via Pantelleria e Via Lipari, vicino al Cimitero. Secondo il P.R.G. adottato, per il suddetto ambito è stata confermata la Z.T.O. "C3" ( i. t. 0.40 mc/mq), con alcune precisazioni e conseguenti limitazioni: 1) previsione di ampliamento dell'area cimiteriale e conseguente fascia di rispetto, che va ad interessare tutto il suddetto terzo lotto del P. di L. "Longo Salvatore", comunque già realizzato; 2) individuazione di due manufatti storici (part. 1649, unità residenziale e part.773 vasca irrigua), e del giardino pertinenziale (part. 2363) a loro tutela, classificato come verde privato.

Considerato che siamo fuori dalla perimetrazione ufficiale del centro urbano di Capaci, come classificato dal Comune e che gli edifici storici da tutelare sono riportati al n. 43 dell'elenco fornita dalla Soprintendenza, **l'Osservazione non è accolta.**

#### **Osservazione n° 32**

**prot.1430 - 24.01.2020, D'Agostino Giuseppe**

**Si oppone:** a quanto stabilito dal P.R.G. adottato, in quanto l'area ad oggi risulta di proprietà privata e facente parte di quanto pervenutogli con giusto Decreto di Trasferimento Immobili rep. 418/07 emesso dal Tribunale Civile di Palermo.

R) Gli immobili sono quelli ricadenti nel Foglio di mappa 3, particelle **193-896-897-898-2288** (ex 895). Secondo il vigente P. di F. i suddetti immobili ricadono in Z.T.O. "C1" (i.t.1.50 mc/mq i.f. 3,50 mc/mq).

La suddetta area fa parte del P.di L. denominato "Cataldo - Edilsole s.p.a" (D.C.C. n. 69 del 14.09.1976 e n. 92 del 21.07.1977, convenzionato in data 21.04.1978).

Sulla particella 2288 insiste un edificio pubblico destinato a poliambulatorio; nella particella 896 insiste un edificio residenziale multipiano realizzati con il P. di L. "Cataldo-Edilsole s.p.a", le particelle 193-897 e 898 sono rimaste aree libere.

Il P.R.G. adottato conferma il poliambulatorio esistente nella particella 2288, classifica Z.T.O. "B1" (i.f. 5,00mc/mq) le aree già edificate corrispondenti alle particelle 896-898 e parte della 193, mentre classifica come Verde Pubblico l'area corrispondente alla particella 897 e parte della particella 193 prospiciente su Via Monsignor Siino.

Consultati gli atti presenti nel fascicolo, depositato agli atti del Comune, accertato che è già stata impegnata tutta la potenzialità edificatoria delle suddette particelle. Verificato che non è possibile variare la destinazione da Verde Pubblico a Z.T.O. "B1" consolidata (come in tutto il comparto urbano limitrofo, compreso tra Via Monsignor Siino, via Monsignor G.B. Vassallo, già Via dei Pini, e P.zza S. Rosalia), che, in ogni caso, ha esaurito la potenzialità edificatoria come area da cedere, con la realizzazione del P. di L. con la densità del C1 del P. di F.

D'altra parte il regime proprietario, pubblico o privato che sia, non influisce sulla previsione urbanistica, del Piano adottato, di Verde pubblico.  
Pertanto, **l'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 33**  
**prot. 1432 del 24.01.2020, Virga Erasmo**

**Si chiede:**

- a) di uniformare la zona almeno in C1;
- b) che la nuova strada di progetto sfiorerà il fabbricato in sanatoria;
- c) non si condivide l'utilità del prolungamento della via del fante;

R) il signor Virga Erasmo è proprietario di un lotto di terreno ricadente nel Foglio n.4, particelle 1073 e 1076, ubicato a monte della Via Abate Meli, dalla quale ha l'accesso.

Secondo le previsioni del vigente P. di F. l'immobile ricade in Z.T.O. "C3" (i.f. 0,50 mc/mq), secondo il nuovo P.R.G. adottato in Z.T.O. "C2" (i.t. 0,50 mc/mq).

Nel lotto vi insiste un immobile per il quale è stata presentata una istanza di Condono edilizio (prot. 2551 del 28.02.1995).

Pertanto preso atto sia del vincolo PAI che a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023, **l'osservazione è parzialmente accolta** come segue:

in ordine al punto a) non può essere accolta;

in ordine ai punti b) e c) è accolta in quanto la strada non potrà essere realizzata.

**Osservazione n° 34**  
**prot. 1444, 24.01.2020, Giambona Mariano A.**

**Si chiede:** il ritiro del previsto allargamento della Via Sergente Salvatore Scalici, che interessa la particella 1582, Foglio 3, di proprietà dell'osservante, costituita da un fabbricato storico, meritevole di salvaguardia e tutela, adibito ad uso residenziale, mantenendo l'attuale stato dei luoghi.

R) Secondo le previsioni del vigente P. di F. l'immobile ricade in Z.T.O. "C3" (i.f. 0,50 mc/mq), secondo il nuovo P.R.G. adottato in Z.T.O. "C2" (i.t. 0,50 mc/mq). Dalla documentazione presentata dal Signor Giambona e dal sopralluogo effettuato, risulta che l'immobile identificato con il numero di particella 1582, del Foglio 3, ubicato all'inizio della Via Sergente Salvatore Scalici, subito dopo la rotatoria (incrocio con la Via De Curtis), è meritevole di tutela e salvaguardia per il suo valore storico morfologico, per materiali e tecnica costruttiva tradizionale. Pertanto, a tutela del manufatto, si manterrà l'attuale sezione stradale.  
**l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n° 35**  
**prot. 1446 del 24.01.2020, Puccio Vincenzo**

**Si chiede:** il ritiro della proposta di nuova Z.T.O. "E" (Verde Agricolo 0,03mc/mq) e di valutare il ripristino delle previsioni precedenti e, contestualmente, l'osservante si impegna alla cessione volontaria della strada di previsione inserita nella proposta di P.R.G., previa approvazione dei piani attuativi.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta**. (Cfr. anche le Osservazioni nn. 9,19 e 29).

**Osservazione n° 36**  
**prot.1448 del 24.01.2020, Scalici Rosa**

**Si chiede:** di annullare la realizzazione di una nuova strada che spacca in due parti il lotto di terreno costituito dalle particelle nn. 166 e 523 del Foglio di Mappa n. 2. Si sostiene che, appare superflua, la previsione della nuova strada nel P.R.G. adottato, in quanto diventa una parallela della Via Coste.

R) Le particelle di terreno sono interessate dal P.A.I. con pericolosità e rischio molto elevati. Così come per le altre Osservazioni, ricadenti nella stessa zona, **l'Osservazione è accolta**.

**Osservazione n° 37**  
**prot. 1454 del 23.01.2020, Pagano Caterina**

**Si chiede:** di indicare come area privata l'area libera che fa parte dello spazio esterno dell'edificio su Via Monsignor Siino n. 45 (SS 113), catastalmente riportato al Foglio n. 3 particella n. 714.

R) Dal sopralluogo effettuato e dagli atti consultati, risulta che la suddetta area libera sulla Via Monsignor Siino è pertinenza del complesso residenziale esistente, pertanto può essere considerata *ptinenza della zona residenziale consolidata*. Pertanto, **l'osservazione non è accolta**.

**Osservazione n° 38**  
**prot. 1460 del 24.01.2020, Paci/Reas**

**Si chiede:** di eliminare la previsione di *Verde Pubblico* nel nuovo P.R.G. adottato e ripristinare l'originaria di Z.T.O. "B1" (5 mc/mq) prevista nel Piano Grasso.

Nel vigente P. di F. la zona è classificata "B2" (4 mc/mq). Trattasi di un antico fabbricato a tre elevazioni fuori terra e relativo giardino di pertinenza, sito in Via Messina 5, riportato in catasto al Foglio n. 4, particella n. 1564.

Il fabbricato con il giardino formano un lotto urbano di forma quadrangolare regolare, inserito in un tessuto residenziale consolidato, compreso tra le vie Messina (a valle) Caltanissetta lateralmente e Coste a monte e sul quarto lato con proprietà privata edificata.

Questo ambito urbano, esteso anche ad altre strade parallele ed ortogonali tra di loro (quasi un tessuto a scacchiera) fino al Corso Vittorio Emanuele, Via Lazio e Via Piemonte, secondo il Vigente P. di F. ricade in Z.T.O. "B2".

Trattandosi di ambito urbano già da tempo urbanizzato e consolidato, nel nuovo P.R.G. adottato, è stato classificato come Z.T.O. "B1" (i.f. 5 mc/mq) ed indicandolo, coerentemente, come "Edifici e aree di pertinenza della zona residenziale consolidata", riprendendo anche le previsioni del Piano Grasso.

Nell'Osservazione, si analizzano alcune direttive (D.C.C. n. 16 del 2004) ed alcuni dati, prevalentemente, riferiti al dimensionamento del piano, per quanto attiene al rispetto degli standard urbanistici ed al loro reperimento e si fa notare che:

a) nel punto 22 delle direttive si stabilisce di reperire il *Verde Pubblico* "in siti ove già disponibile o quasi a costo zero" e si precisa che non si giustifica per la P.A. pagare un'elevata indennità' di esproprio, per questa area, allo scopo di aumentare la quantità di *Verde Pubblico*, che già eccede di molto la quantità minima richiesta per legge (D.M. 1444768). Infatti, c'è un esubero di 26.536 mq, rispetto allo standard richiesto di 9 mq per abitante, arriviamo a 11,27 mq per abitante. Per cui, risulta ininfluente sottrarre al Verde Pubblico previsto la superficie del lotto in oggetto che è di appena mq 1.370;

b) nell'arco di 500 metri si possono reperire 9763 mq di Verde Pubblico, per cui sottrarne mq 1.370 non influisce sulla dotazione di aree a Verde Pubblico, secondo lo standard ed anche sotto il profilo dell'ubicazione di dette aree. In ogni caso, gli standard urbanistici verranno compensati dalle aree da cedere (vedi anche Osservazione n. 40);

c) la modifica richiesta è anche compatibile dal punto di vista geologico: l'area non è interessata da fenomeni di dissesto o di rischi e pericolosità idrogeologici.

R) Dalle ragioni esposte dagli osservanti, per giustificare il cambio di destinazione urbanistica da *Verde Pubblico* a Z.T.O. "B1" (i.f. 5mc/mq), dagli atti consultati e dal sopralluogo effettuato, si è pervenuti al convincimento, in base a dati oggettivi, che è possibile accogliere la proposta prescrivendo le condizioni di tutela paesaggistica ed ambientale che seguono:

- mantenimento dell'edificio esistente, come memoria storico-morfologica ed ambientale del contesto e per materiali e tecnica costruttiva tradizionale che esprime.
- nella nuova, eventuale, edificazione all'interno del lotto, nel progetto si dovrà tenere in debito conto e tutelare, anche con trapianti, le essenze arboree di particolare pregio, anche se non appartenenti a colture specializzate, presenti nel giardino di pertinenza del fabbricato.

A tal proposito sarà opportuno allegare al progetto di eventuale nuova edificazione un rilievo particolareggiato delle essenze arboree, arbusti e fioriture presenti da mantenere, accompagnato preferibilmente da una relazione botanico-floristica. Pertanto con la prescrizione del rispetto delle condizioni sopra riportate, **l'osservazione è accolta.**

#### Osservazione n° 39

prot. 1474 del 24.01.2020, Siino/Scancarello

**Si chiede:** di eliminare il nuovo collegamento stradale, previsto nel P.R.G. adottato, dalla Via Leonardo da Vinci alla Via Giorgio Vasari, per la forte pendenza tra i due punti da collegare

(25%), e per l'attraversamento di aree private già edificate da sottoporre ad esproprio. L'area in oggetto ricade in C/da "Case Troia", interessa le particelle, già edificate, catastalmente identificate al Foglio 6, particelle 491-614-807 (p.tà Siino), particelle 615-621 (p.tà Scancarello). Nel vigente P. di F. l'area interessata dal nuovo raccordo stradale ricade in Z.T.O. "C6" (0,10 mc/mq) e Z.T.O. "C3" (i.f. 0,50 mc/mq). Secondo il nuovo P.R.G. adottato, l'area ricade in Z.T.O. "C4" (i.t. 0,30 mc/mq), edilizia residenziale stagionale.

R) Viste le ragioni esposte dai proprietari, la verifica sui luoghi effettuate, si è pervenuti al convincimento che la suddetta nuova viabilità è di difficile realizzazione tecnica ed economicamente poco giustificabile per le casse della P.A. (rispetto alla utilità che ne deriverebbe), mantenendo, tra l'altro, un vincolo ordinato all'esproprio per 5 anni. Per le superiori considerazioni, **l'Osservazione è accolta**. Vedi anche Osservazione n° 83.

**Osservazione n°40**  
**prot. 1478 - 24.01.2020, Ing. G. Sbacchi**

**Si chiede:** l'ablazione della destinazione a "*parcheggi*" e "*viabilità*" nel terreno dell'osservante, catastalmente identificato nel F. 3, particelle 166-814-2413-1514, ubicato in C/da "*Sottocapaci*", Via Paolo Borsellino, al fine di ripristinare l'integrità della destinazione urbanistica Z.T.O. "C1", prevista nel nuovo P.R.G. adottato.

R) Secondo le previsioni del P. di F. vigente i suddetti terreni sono classificati in parte come Z.T.O. "B3" (i. f. 5mc/mq), *centro urbano*, particelle **814** e porzione della **1514**, in parte come Z.T.O. "C4" (i. f. 0,30 mc/mq), *zona di villeggiatura*, particelle **166-2413** e porzione della **1514**. Per i suddetti terreni sono stati presentati dagli osservanti due piani di lottizzazione.

Il nuovo P.R.G. adottato prevede le seguenti destinazioni: particella **166**, Z.T.O. "C1" (i. t. 1,50 mc/mq) e una fascia sottile su via P. Borsellino come leggero allargamento della sede stradale; particella **2413**, nuova sede stradale; particella **1514**, nuova sede stradale (in continuità con la particella 2413) ed area a parcheggio per la maggiore estensione; particella **814**, sede stradale come raccordo tra le precedenti nuove strade e la Via P. Di Maggio. In ogni caso, gli standard urbanistici verranno compensati dalle aree da cedere.

**L'Osservazione è accolta** con la condizione di garantire la viabilità di collegamento tra la Via P. Borsellino e la Via P. Di Maggio, con sbocco in via Monsignor Siino (SS113); cedere le aree e realizzare la suddetta viabilità gratuitamente, conteggiando secondo gli standard di legge, nell'ambito dei Piani di Lottizzazione da realizzare. Vedi anche Osservazione n° 80

**Osservazione n° 41**  
**prot. 1516 - 27.01.2020, Billante Stefano**

**Si chiede:** il cambio di destinazione da Verde Pubblico a Z.T.O. "D1", conformemente al vigente Programma di Fabbricazione.

R) la richiesta non può essere ammessa in considerazione della vincolistica restrittiva ricadente nell'area in questione sia a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n.

310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 42**  
**prot. 1523 - 27.01.2020, Giambona Ciro**

**Si chiede:** di ripristinare le previsioni urbanistiche del vigente Programma di Fabbricazione ("C1"), rispetto a quanto previsto dal P.R.G. adottato (Verde Privato). Le particelle di terreno interessate sono la 411 e la 412 del Foglio di Mappa n. 3.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 43**  
**prot. 1531 - 27.01.2020, Girolama Provvidenza**

**Si chiede:** la densità territoriale di 0,40 mc/mq per le particelle 12,43,44,46,49 e 529 del foglio di mappa n. 1, comprese tra la Via Portofino, la Via Rapallo, la Via Vulcano e p.tà privata.

R) Nel vigente Programma di Fabbricazione i suddetti terreni ricadono in Z.T.O. "C3", con indice fondiario 0,40 mc/mq. Mentre, nel nuovo piano adottato, le suddette particelle sono state inglobate in un'ampia Z.T.O. "C5", con densità territoriale di 0,30mc/mq, compresa tra la Via Portofino, la Via Rapallo, V.le Kennedy e Corso Isola.

Dal sopralluogo effettuato, non risultano fabbricati realizzati, al contrario di quanto sostenuto dalla richiedente.

Visto l'assetto urbano derivante dal P.R.G. adottato e considerando che con l'atto autorizzativo n. 40/2007 è stata impegnata tutta o parte della cubatura prevista dal Programma di Fabbricazione vigente, per le suddette particelle di terreno, si conferma la Z.T.O. "C5" del P.R.G. adottato. Pertanto, **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n° 44**  
**prot. 1537 - 27.01.2020, Carlo Schillaci**

**Si chiede:** che venga riproposta la zona "C3", conformemente al Programma di Fabbricazione vigente, per le particelle di terreno nn.1832-1833-1779-1780, prospicienti su Via Rapallo, dando la propria disponibilità, nel progetto depositato al Comune, ad eliminare il corpo di fabbrica denominato "edificio B" (previsto nell'originario progetto) che ricade sul tracciato della strada prevista nel nuovo Piano Regolatore, che comunque va ceduta e realizzata a carico del lottizzante.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta**.

**Osservazione n° 45**  
**prot. 1541- 27.01.2020, Rizzo-Accursio**

**Si chiede:** l'abolizione della nuova strada di collegamento tra la Via Lazio e l'incrocio tra la Via Cavour e la Via Abate Meli, prevista nel nuovo P.R.G. adottato. Di evitare la demolizione dei ruderi edilizi esistenti, ricadenti nell'incrocio, che si verrebbe a creare tra le suddette strade. Sono interessate le particelle catastali nn. 34-35-42-44-267 del Foglio di mappa n. 8 e le particelle nn.560-564 del foglio di mappa n. 8.

R) Pertanto preso atto sia del vincolo PAI che a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023, **l'osservazione è accolta** in quanto la strada non potrà essere realizzata.

**Osservazione n° 46**  
**prot. 1543 - 27.01.2020 Cascio Anna**

**Si chiede:** di eliminare la previsione di un allargamento dell'attuale Via Trattati di Roma, con una sua diversa conformazione rispetto al tracciato esistente, inserendo una semicurva che sconfinerebbe nell'angolo del terreno libero, del lotto del proprietario. Foglio 1, particella 1936.

R) Trattasi dell'adeguamento di una strada già esistente, prevalentemente, utilizzata e funzionale come Via di fuga per il parcheggio *Copacabana*. Attualmente, in corrispondenza del terreno in oggetto, la strada presenta un cambio di direzione ad angolo retto, che è necessario smussare per avere un minimo di raggio di curvatura funzionale. Nella fase di realizzazione si farà in modo di inserire un'adeguata curvatura che garantisca la funzionalità della strada e, nello stesso tempo, impegnare al minimo il terreno in questione. Pertanto, **l'Osservazione è parzialmente accolta**.

**Osservazione n° 47**  
**prot. 1546 - 27.01.2020, Crivello Caterina**

**Si chiede:** di mantenere la densità territoriale prevista dal Programma di Fabbricazione vigente, utilizzata per il Piano di Lottizzazione *in itinere* non visualizzato nelle tavole del P.R.G. adottato. Il P. di L. impegna le particelle del foglio di Mappa n. 1: 195-521-522-525-2107-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2085-2086, prevede la cessione di mq. 465 di superficie.

R) poiché l'area in questione non risulta oggetto né di P.di L. né di P.d.C. in atto, la richiesta non può essere ammessa, restando inalterata la previsione di PRG. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 48**  
**prot. 1554 - 27.01.2020, Sala Giuseppe**

**Si chiede:** di eliminare l'allargamento stradale, in corrispondenza della Via Dario Russo, previsto nel P.R.G. adottato, che comporta la demolizione della recinzione del lotto di terreno già edificato, ricadente nel Foglio di mappa n. 2, particella n. 682.

R) preso atto delle considerazioni del richiedente, nella fase di realizzazione si farà in modo di inserire un'adeguata curvatura che garantisca la funzionalità della strada e, nello stesso tempo, impegnare al minimo il terreno in questione. Pertanto, **l'Osservazione è parzialmente accolta.** (vedi osservaz. n. 66 e 67)

**Osservazione n. 49**  
**prot. 1580 - 27.01.2020, Cataldo Maria**

**Si chiede:** di ripristinare la potenzialità edificatoria della Z.T.O. "D1", come previsto nel Programma di Fabbricazione vigente, relativamente alle particelle di terreno ricadenti nel Foglio di mappa n. 3, particelle nn. **2150-2151-2164-2349-2543-2544-2545**, che nel P.R.G. adottato sono destinate a parcheggio pubblico.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 50**  
**prot. 1581 - 27.01.2020, Cataldo Maria**

**Si chiede:** di mantenere la classificazione di Z.T.O. "C3" e "C6", come da Programma di Fabbricazione vigente, per le particelle di terreno nn. 954-100-218-259-308-310-333-334-362-969-97, del Foglio di Mappa 6, in C/da "Zercate", all'altezza dell'Acquedotto comunale.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 51**  
**prot. 1583 - 27.01.2020, F.Ili Rappa**

**Si chiede:**

a) un leggero spostamento a monte del prolungamento della Via del Fante per il collegamento con la Via delle Vasche (previsto nel P.R.G. adottato), sempre all'interno della particella di terreno n. 1571 di proprietà degli Osservanti;

b) l'annullamento della previsione di area a parcheggio, ricadente sempre nella particella n. 1571 (previsto nel P.R.G. adottato), in quanto all'interno del lotto ricade un immobile regolarmente sanato ai sensi della L.47/85, ripristinando la Z.T.O. "C3" (come da P. di F. vigente).

R) Per il punto a) è impossibile l'adattamento del prolungamento della Via del Fante ai luoghi, dovuto anche al fatto che l'adattamento avviene all'esterno della proprietà degli Osservanti; per il punto b) è possibile l'annullamento della previsione di area a parcheggio, considerando il fabbricato esistente, **ma non si può** confermare la Z.T.O. "C3" (come da P. di F. vigente), in quanto, dalle risultanze dello studio geologico, la suddetta area rientra tra quelle classificate come "*Aree non utilizzabili ai fini urbanistici ed edificatori per rischio geologico*" e "*Aree a pericolosità e rischio geomorfologico e idraulico elevato e molto elevato*" (P.A.I.). Pertanto, con le superiori considerazioni, **l'osservazione è parzialmente accolta.**

**Osservazione n. 52**  
**prot. 1585 - 27.01.2020, Scalia Rosalia**

**Si chiede:** di classificare l'intera area "*Villaggio Sommariva*" come Z.T.O. "C1" con indice territoriale 1,5 mc/mq. Nel vigente P. di F., il lotto già edificato (particella 90000/sub 3, foglio 6), ubicato in Via Palladio n. 52, è classificato come Z.T.O. "C3" (i.t. 0,40 mc/mq).

R) Nel nuovo P.R.G. adottato, l'immobile ricade nell'ambito di un'ampia zona edificata e urbanisticamente consolidata, riclassificata "C4" (i.t. 0,30 mc/mq) come "*edilizia residenziale stagionale*". Le Z.T.O. "C1" sono state localizzate in aree contigue al centro urbano, a ridosso delle Z.T.O. "A" e "B", a completamento del centro abitato. In questo caso, trattandosi di aree residenziali stagionali periferiche, la Z.T.O. "C1" richiesta non appare congrua e urbanisticamente coerente. Pertanto **l'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 53**  
**prot. 1587 - 27.01.2020, Giambona/Enea**

**Si chiede:** l'annullamento della previsione di area a parcheggio ricadente sulle particelle n.ri 1297-1300.1299, secondo il P.R.G. adottato ed il ripristino dell'originaria destinazione a zona a villeggiatura "C3" prevista nel vigente Programma di Fabbricazione.

R) E' possibile l'annullamento della previsione di area a parcheggio, in quanto la suddetta area rientra tra quelle classificate come "*Aree non utilizzabili ai fini urbanistici ed edificatori*"

per rischio geologico" e "Aree a pericolosità e rischio geomorfologico e idraulico elevato e molto elevato"(P.A.I.) ma **non si può** confermare la Z.T.O. "C3" (come da P. di F. vigente) anche per le prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto, con le superiori considerazioni, **l'Osservazione non è accolta parzialmente.**

**Osservazione n. 54**  
**prot. 1588 - 27.01.2020, Billeci Rosario**

**Si chiede:** la correzione della delimitazione della Z.T.O. "A", riportandola come nel Programma di Fabbricazione vigente, che inglobava anche la particella n. 1762, in prossimità della via Boccaccio.

R) la richiesta non può essere ammessa sia per il vincolo PAI che a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 55**  
**prot. 1592 - 27.01.2020, Bruno Giuseppe**

**Si chiede:** di eliminare la nuova strada, prevista nel P.R.G. adottato, ortogonale a Via Coste, verso monte, che attraversa il lotto di terreno dell'Osservante, Foglio n. 2, particelle nn. 839-840, per il quale è già stata rilasciata la Concessione edilizia n. 28/2008, come Zona D1.

R) Preso atto del vincolo PAI che seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023, e dello stato dei luoghi ad oggi privo di edificazione, **l'osservazione è accolta limitatamente alla eliminazione della strada mentre per la destinazione dell'area è riclassificata per legge come verde agricolo.**

**Osservazione n. 56**  
**prot. 1594 del 27.01.2020, Battaglia Angela**

**Si chiede:** di eliminare la nuova strada, prevista nel P.R.G. adottato, tra Via Francesco Cossiga e Via Sandro Pertini, verso la *Porcilaia*, che interessa il lotto dell'Osservante, in C/da Galluzzo, Foglio n. 1, particella n. 167/sub 4 e particella 1211. Inoltre si chiede di eliminare il Verde Pubblico relativo alla particella 1211.

R) Viste le ragioni esposte dalla proprietaria si concorda per l'eliminazione parziale del Verde Pubblico (verificato che non influisce sugli standard), classificandolo come Verde Agricolo, dipendenza dell'edificio storico. Pertanto, con le superiori determinazioni, **l'Osservazione è**

**accolta per quanto attiene il verde pubblico, non è accolta per quanto attiene alla viabilità.**

**Osservazione n.57**  
**prot.1595 del 27.01.2020, Drago Salvatore**

**Si chiede:** di eliminare la previsione di una nuova strada, nel P.R.G. adottato, parallela, a monte, della Via Emilia, tra la Via Lombardia e la Via Raffo Rosso, che interessa la particella di terreno n. 1585 del foglio n. 4, proprietà dell'Osservante, sulla quale insiste un fabbricato che risulterebbe a filo con il lato monte della suddetta strada di previsione.

R) Tutta la nuova strada, da Via Lombardia a Via Raffo Rosso, ricade in un'area con vincolo P.A.I., con pericolosità e rischio molto elevato, di difficile urbanizzazione e che gli immobili esistenti sono già serviti da viabilità. Pertanto, **l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n.58**  
**prot.1596 del 27.01.2020, Drago G. e A./Enea R.**

**Si chiede:** di classificare come Z.T.O. "C2", nel nuovo P.R.G. adottato, le particelle di terreno nn.1292-1294-1295-1646, ricadenti nel Foglio di Mappa n. 2, C/da Muletta.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n.59**  
**prot.1598 del 27.01.2020, Crimi Paolo**

**Si chiede:** di ripristinare nel nuovo P.R.G. adottato la previsione del Programma di Fabbricazione vigente di Z.T.O. "C3" per le particelle di terreno 1834-1835 (entrambe ex 4)-1836-1837(entrambe ex 5)-6(q.p.)-2150(q.p.) ex 67, prospicienti su Via Rapallo.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n.60**  
**prot.1606 del 27.01.2020, Pasquale A. Foti**

**Si chiede:** di modificare la previsione di Attrezzature civiche (Ac) nel P.R.G. adottato, preso atto delle attuali costruzioni e della destinazione impressa all'area circostante come edilizia stagionale (Z.T.O. "C4"), considerando che nell'area è stata costruita una piscina, regolarmente autorizzata. Le p.lle di terreno interessate sono: F. 5, p.lla 1379-F.6, p.lla 852.  
R) **L'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n.61**  
**prot.1610 del 27.01.2020, Di Maggio G. e A.**

Si chiede: di classificare le particelle di terreno (F. n. 3, p.lle nn. 444-731) come Z.T.O. "C3", come previsto nel Programma di Fabbricazione vigente, annullando la previsione di Verde Pubblico nel P.R.G. adottato.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n.62**  
**prot.1612, del 27.01.2020, Riccobono Antonino**

**Si chiede:** fermo restando la nuova viabilità prevista nel P.R.G. adottato (da Corso Vittorio Emanuele a Via Sciascia, parallela alla Via Verga), che interessa per intero le particelle di terreno **nn.172-181**, lo spostamento della volumetria, che si viene a perdere per la prevista realizzazione della strada, nelle particelle limitrofe **nn. 828-830**.

R) Lo spostamento è possibile con le seguenti condizioni:

**a)** l'indice territoriale di riferimento deve restare sempre quella del P.R.G. adottato per le Z.T.O. "C2" (i.t. 0,50 mc/mq);

**b)** la Ditta proprietaria dovrà cedere gratuitamente l'area della suddetta strada al Comune e realizzarla a proprie spese, da computare nell'ambito delle cessioni dell'eventuale Piano di Lottizzazione, che dovrà interessare tutte le particelle di terreno in oggetto (**nn.172-181-828-830**, più la n. 171, che figura nelle Osservazioni nn.69-70 dello stesso proprietario) compresa l'area della viabilità all'interno della lottizzazione. Pertanto **l'osservazione è accolta.**

**Osservazione n.63, prot.1625 del 27.01.2020, Billeci/Virga**

**Si chiede:** di eliminare la previsione del prolungamento della Via del Fante che passa tangente all'immobile di una delle Osservanti (Billeci Maria, F. n. 8, particella n.288) ed interessa anche terreni e case degli altri proprietari tutti ricadenti nel Foglio di Mappa n. 4: particelle n. 47-159 (Billeci Maria); particella n.1344 (Billeci Maria e Francesca); particelle nn. 1077-1083-340-1075-86-1074 (Virga Giuseppe). Viste le argomentazioni riportate nell'Osservazione e che il tracciato viario è ampiamente interessato dal P.A.I. (pericolosità e rischio molto elevati), **L'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n.64**  
**prot.1627 del 27.01.2020, Giambona Giuseppe**

**Si Chiede:** di eliminare il tratto di strada in curva previsto nel P.R.G., compreso tra la Via Francesco Cossiga e la *Porcilaia*, accorpendo la superficie alla contigua zona "C2". Le particelle di terreno interessate dalla strada, ricadenti nel F. di Mappa n.1, C/da *Carrubella*, sono: nn.2170-2171-2080-2084-2168.

R) Le ragioni espresse non inducono alle modifiche richieste, anche a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023, e dello stato dei luoghi ad oggi privo di edificazione. Pertanto **l'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n.65**  
**prot.1628 del 27.01.2020, Cataldi/Cancellieri**

**Si chiede:** in C/da "Fondo Pozzo", Foglio di Mappa n. 1, particelle nn. 6-1834-1835-1836-1837 di ripristinare nel nuovo P.R.G. adottato la previsione del Programma di Fabbricazione vigente di Z.T.O. "C3" per le suddette particelle di terreno, prospicienti su Via Rapallo.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n.66**  
**prot.1629 del 27.01.2020, Riccobono/Cataldo**

**Si chiede:** di eliminare l'allargamento stradale in corrispondenza della Via Dario Russo, previsto nel P.R.G. adottato, che comporta la demolizione di parti di recinzione di immobili già in condono edilizio: Foglio di Mappa n. 2, particelle n. 1776-706 (Riccobono Giovanna); Foglio di Mappa n. 2, particella n.705 (Cataldo Antonio).

R) preso atto delle considerazioni del richiedente, nella fase di realizzazione si farà in modo di inserire un'adeguata curvatura che garantisca la funzionalità della strada e, nello stesso tempo, impegnare al minimo il terreno in questione. Pertanto, **l'Osservazione è parzialmente accolta.** (vedi osservaz. n. 48 e 67).

**Osservazione n.67, prot.1630 del 27.01.2020,**  
**Carminetti/Durante/D'Agostino/Marchese**

**Si chiede:** di evitare la demolizione di recinzioni e manufatti limitrofi per l'allargamento della viabilità di collegamento tra la Via Dario Russo ed il Passaggio dello Scoiattolo. F. n. 2, particelle nn.317/sub 8-10 e sub 9-11 (P.tà Carminetti); F. n. 2, particella n.569/sub 8 (P.tà Durante/D'Agostino); F. n. 2, particella n.316 (P.tà Marchese Francesca).

R) preso atto delle considerazioni del richiedente, nella fase di realizzazione si farà in modo di inserire un'adeguata curvatura che garantisca la funzionalità della strada e, nello stesso tempo, impegnare al minimo il terreno in questione. Pertanto, **l'Osservazione è parzialmente accolta.** (vedi osservaz. n. 48 e 66)

**Osservazione n.68**  
**prot.1632 del 27.01.2020, Rappa M. F.**

**Si chiede:** il ritiro della previsione di nuova viabilità nel terreno dell'osservante, ricadente nel Foglio 3. Particella 435 e 2192 (terreno di pertinenza), particella 2233 (magazzino), particella 2232 (unità abitativa), all'incrocio tra la Via Antonio De Curtis e la Via Tenente Salvatore Scalici (già Via Bonomo) ed il ripristino delle precedenti previsioni.

R) In atto l'incrocio ortogonale, tra le due suddette strade, è regolato da una curva a gomito molto acuto, con scarsa visibilità, che rende il traffico poco fluido. Le previsioni del P.R.G. tendono a porre rimedio a queste carenze funzionali e poco sicure dell'incrocio, creando un buon raggio di curvatura ed una piccola isola spartitraffico. Considerato che l'innesto della curvatura, come evidenziato dagli osservanti e come constatato attraverso un puntuale sopralluogo, va ad intaccare le recinzioni in muratura degli immobili vicini, si farà in modo di spostare la curvatura al di là delle recinzioni ed il raccordo si farà nella lingua di terreno libero da manufatti, limitando al massimo l'isola spartitraffico prevista in progetto. Con le superiori condizioni, **l'Osservazione è accolta.** Vedi anche l'Osservazione n° 17.

**Osservazione n. 69**  
**prot. 1635, del 27.01.2020, Riccobono Antonino**

**Si chiede:** fermo restando la nuova viabilità prevista nel P.R.G. adottato (da Corso Vittorio Emanuele a Via Sciascia, parallela alla Via Verga), che interessa per la minore estensione la particella di terreno **n.171**, lo spostamento della volumetria, che si viene a perdere per la prevista realizzazione della strada, nelle particelle limitrofe **nn. 828-830**.

R) Lo spostamento è possibile con le seguenti condizioni:

- a) l'indice territoriale di riferimento deve restare sempre quella del P.R.G. adottato per le Z.T.O. "C2" (i.t. 0,50 mc/mq);
- b) la Ditta proprietaria dovrà cedere gratuitamente l'area della suddetta strada al Comune e realizzarla a proprie spese, da computare nell'ambito delle cessioni dell'eventuale Piano di Lottizzazione, che dovrà interessare tutte le particelle di terreno in oggetto (**nn.171-828-830**, più la n. 172 e la 181, che figura nelle Osservazioni nn.62-70, dello stesso proprietario) compresa l'area della viabilità all'interno della lottizzazione. Nella redazione del P. di L. si dovrà tener conto delle colture specializzate presenti (alberi di ulivo in particolare), come indicato nello Studio Agricolo Forestale. **l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n. 70**  
**prot.1637, del 27.01.2020, Riccobono Antonino**

**Si chiede:** fermo restando la nuova viabilità prevista nel P.R.G. adottato (da Corso Vittorio Emanuele a Via Sciascia, parallela alla Via Verga), che interessa per intero le particelle di terreno **nn.172-181** lo spostamento della volumetria, che si viene a perdere per la prevista realizzazione della strada, nelle particelle limitrofe **nn. 828-830**.

R) Lo spostamento è possibile con le seguenti condizioni:

a) l'indice territoriale di riferimento deve restare sempre quella del P.R.G. adottato per le Z.T.O. "C2" (i.t. 0,50 mc/mq);

b) la Ditta proprietaria dovrà cedere gratuitamente l'area della suddetta strada al Comune e realizzarla a proprie spese, da computare nell'ambito delle cessioni dell'eventuale Piano di Lottizzazione, che dovrà interessare tutte le particelle di terreno in oggetto (nn.171-828-830, più la n. 171, che figura nelle Osservazioni nn.62-69, dello stesso proprietario) compresa l'area della viabilità all'interno della lottizzazione. Nella redazione del P. di L. si dovrà tener conto delle colture specializzate presenti (alberi di ulivo in particolare), come indicato nello Studio Agricolo Forestale. **l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n. 71**  
**prot.1639, del 27.01.2020, Ghisolfi Loredana**

**Si chiede:** che venga mantenuta la destinazione di Z.T.O. "C3" ("*aree per l'edilizia residenziale stagionale*", prevista nel Programma di Fabbricazione vigente, considerato che per il lotto di terreno, formato dalle particelle nn. 691-692-693-837 del foglio di mappa n. 6, è stato presentato un Piano di Lottizzazione, per la realizzazione di una villetta ad uso residenziale, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti per la suddetta Z.T.O., per il quale sono stati acquisiti tutti i N.O. ed autorizzazioni previste dalle norme vigenti in materia (Liberatoria della Soprintendenza, Autorizzazione del Genio Civile, N.O. per il Vincolo Idrogeologico, Riscatto della *Regia trazzera*, etc.), e con impegno di cessione delle aree come da standard e pagamento degli oneri concessori.

R) La classificazione come area edificabile non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. **l'Osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 72**  
**prot.1640, del 27.01.2020, Billeci Vincenzo**

**Si chiede:** in via preliminare, l'annullamento in autotutela della Delibera di adozione del P.R.G. In subordine la classificazione di Z.T.O. "B" della particella di terreno n. 1767, del Foglio di Mappa n. 2, ubicata in C/da Conca d'Oro, in quanto facente parte pienamente del tessuto urbano consolidato sia in termini di abitazioni che di servizi. In ulteriore subordine, riconoscere che la suddetta area ha le caratteristiche delle Z.T.O. "C2" (*aree di edilizia residenziale*), ovvero, Z.T.O. "C4" (*aree per l'edilizia residenziale stagionale*) e Z.T.O. "C3" (*aree per l'edilizia residenziale stagionale*), di cui al vigente Programma di Fabbricazione.

R) La richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere

della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto rimanendo inalterate le previsioni di Piano, **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 73**  
**prot.1641, del 27.01.2020, Billeci Vincenzo**

**Si chiede:** in via preliminare, l'annullamento in autotutela della Delibera di adozione del P.R.G. In subordine la classificazione di Z.T.O. "B" della particella di terreno n. 1766, del Foglio di Mappa n. 2, ubicata in C/da Conca d'Oro, contigua ad una zona già urbanizzata (Via Primo Carnera – Via Libertà). In ulteriore subordine, riconoscere che la suddetta area ha le caratteristiche delle Z.T.O. "B2" (*zona residenziale di completamento*) o Z.T.O. "B3" (*attuale centro urbano*).

R) La richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto rimanendo inalterate le previsioni di Piano, **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 74**  
**prot.1642, del 27.01.2020, Billeci Vincenzo**

**Si chiede:** in via preliminare, l'annullamento in autotutela della Delibera di adozione del P.R.G. In subordine la corretta graficizzazione degli elaborati grafici (introduzione del Piano di Lottizzazione) costituenti il P.R.G., la modifica della relazione tecnica integrativa, "*Elenco Piani di Lottizzazione approvati*" dal C. C. e convenzionati" per l'area identificata catastalmente al foglio di mappa n. 3, p.lla 2034, C/da Carrubella, a monte delle scuole di corso Isola, confinante con la Via *Capaciotti caduti in guerra*. Secondo il P.R.G. adottato, l'area ricade, per la maggiore estensione, in Z.T.O. "C2" (*zona per edilizia residenziale*), per la minor estensione ricade in "*viabilità di progetto*" ed "*impianti sportivi di interesse generale*".

R) Per quest'area il Consiglio Comunale con delibera n. 70 del 03.07.2007 ha approvato un Piano di Lottizzazione, successivamente convenzionato (convenzione registrata e trascritta nel mese di Giugno 2008), sulla suddetta area ricadente in Z.T.O. "C1" (*zona residenziale di espansione*). Viste le superiori precisazioni, **l'osservazione è accolta.**

**Osservazione n. 75**  
**prot.1643, del 27.01.2020, Billeci Nadia**

**Si chiede:** in via preliminare, l'annullamento in autotutela della Delibera di adozione del P.R.G. In subordine la classificazione di Z.T.O. "B" delle particelle di terreno n. 707-710-711-713, del Foglio di Mappa n. 2, ubicata in C/da Conca d'Oro, in quanto facente parte pienamente del tessuto urbano consolidato sia in termini di abitazioni che di servizi. In ulteriore subordine, riconoscere che la suddetta area ha le caratteristiche delle Z.T.O. "C2" (*aree di edilizia residenziale*), ovvero, Z.T.O. "C4" (*aree per l'edilizia residenziale stagionale*)

e Z.T.O. "C3"( *aree per l'edilizia residenziale stagionale*), di cui al vigente Programma di Fabbricazione.

R) La richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto rimanendo inalterate le previsioni di Piano, **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 76**  
**prot.1644, del 27.01.2020, Caruso Maria Grazia**

**Si chiede:** la classificazione dell'area di circa 1000 mq - ricadente nel *Villaggio Sommariva*, prospiciente su Via Vasari, corrispondente alla particella 115 del F. di Mappa n. 6, nel P.R.G. adottato classificata come Z. T. O. "C/4", nel Programma di Fabbricazione classificata come Z. T. O. "C/6" - come Z. T. O. "C/2", dove insiste un fabbricato di un piano fuori terra, di circa 100 mq.

R) La richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto rimanendo inalterate le previsioni di Piano, **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 77**  
**prot.1645, del 27.01.2020, Billeci Nadia**

**Si chiede.** in via preliminare, l'annullamento in autotutela della Delibera di adozione del P.R.G. In subordine riconoscere l'area sita in C/da "*Sotto Capaci*", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa n. 3, particella 2005, rispondente ai requisiti previsti per le Z.T.O. "D1" ("zona artigianale"), così come previsto nel vigente Programma di Fabbricazione, in quanto pienamente inserita nel contesto artigianale di espansione, circondata da edifici con detta destinazione.

R) La richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto rimanendo inalterate le previsioni di Piano, **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 78**  
**prot.11446, del 27.01.2020, Giunta Municipale**

La Delibera di G.M. n. 5 del 27.01.2020, costituita da n° 59 Osservazioni, è stata trattata a parte.

**Osservazione n. 79**  
**prot.1650, del 27.01.2020, Gullo Pensabene Domenico**

**Si chiede:** di eliminare la previsione di nuove strade, le Attrezzature civiche (Ac) e la destinazione di Z.T.O. "C6" (riclassificandola come Verde Agricolo), nel fondo agricolo ubicato in C/da "Luogo grande", "Villaggio Sommariva", di oltre 6 ettari di estensione, corrispondente alle particelle di terreno ricadenti nel Foglio di Mappa n. 5, particelle nn.1421-1420-904-906-1378-1420-1421, e Foglio di Mappa n. 6, particelle nn.366-921-739-740-843-742-366-784-785-851-787-1378. Le coltivazioni prevalenti nel fondo sono: ulivi, agrumi, carrubo, ficodindia, frassineto. Il fondo ha una forma pressoché quadrilatera regolare in pendio (in alto a quota 110 circa s.l.m. – Via Vasari; in basso a quota 67 circa s.l.m. - Torrente Ciachea). E' delimitata su due lati dalla Via Vasari (lato nord e lato est), da un lato dal Torrente Ciachea (lato ovest) e da un altro lato dalla Via Michelangelo da edilizia residenziale stagionale (lato sud). Al centro del fondo vi si trova un fabbricato per usi legati alla coltivazione dei terreni e vi si svolge anche un'attività ricettiva come casa vacanze. **1)** Per quanto attiene l'area destina ad Attrezzature civiche (Ac), secondo il P.R.G. adottato.

R) l'Osservante fa notare che: **a)** non è servita da un'adeguata viabilità; **b)** non è pianeggiante ma in pendio con notevoli salti di quota anche di 4 metri; **c)** oltre a molte altre essenze arboree di pregio come ulivi e frassini, vi insiste un carrubo secolare da considerare come un vero e proprio *monumento naturale*, per circonferenza della chioma ed altezza; **d)** tra l'area e la vicina viabilità principale a monte c'è un forte salto di quota. **2)** L'allargamento della sede viaria (Via Giorgio Vasari), che interessa le particelle nn. 1420-1421 (p.tà Gullo), è condiviso dall'Osservante, chiedendo che tale allargamento sia esteso anche al di là del ponticello. **3)** Mentre, non si condivide l'allargamento del viale rettilineo d'ingresso al fondo, in quanto: **a)** consolidato e storicizzato da vegetazione da tutelare, di grande valore paesaggistico, come i filari di pini mediterranei e i retrostanti agrumeti ed oliveti; **b)** non si avrebbe più una viabilità di tipo rurale adatta alla circolazione dei mezzi agricoli aziendali. **c)** l'intervento andrebbe a ricadere dentro la fascia dei 150 metri dal Torrente Ciachea; **d)** verrebbe distrutta un'antica cisterna; **4)** Quel che infine si contesta è la stessa destinazione dell'area a Z.T.O. "C6" – Zona per edilizia stagionale, in quanto il fondo ha una precipua destinazione agricola. Pertanto, lo scrivente chiede che venga modificata la deliberazione del Commissario ad Acta n. 4 del 31.10.2019 recante l'adozione del P.R.G. accogliendo le superiori osservazioni. Le ragioni espresse dall'Avv.to Pasquale Foti, in nome, per conto e nell'interesse del Signor Gullo Pensabene Domenico inducono alle modifiche richieste, con l'esclusione del punto 2. Pertanto, l'**Osservazione è accolta.**

**Osservazione n. 80**  
**prot.1651, del 27.01.2020, Ing. Giorgio Sbacchi**

**Si chiede:** l'ablazione della destinazione a "*parcheggi*" e "*viabilità*" nel terreno ricadente in C/da Sottocapaci, ubicato tra la Via Paolo Borsellino e la Via Paolo Di Maggio, Foglio di Mappa n. 3, particelle nn. 166-814-2413-1514, prevista nel P.R.G. adottato, ripristinando la continuità di Z.T.O. "C1", in modo da poter attuare le previsioni dei due piani di lottizzazione

in "itinerare", già noti all'Ufficio Tecnico del Comune e compatibili con l'assetto dell'ambito territoriale in cui ricadono rispetto al P.R.G. adottato. Secondo le previsioni del P. di F. vigente i suddetti terreni sono classificati in parte come Z.T.O. "B3"(i. f. 5mc/mq), *centro urbano*, particelle **814** e porzione della **1514**, in parte come Z.T.O. "C4"(i. f. 0,30 mc/mq), *zona di villeggiatura*, particelle **166-2413** e porzione della **1514**.

R) Per i suddetti terreni sono stati presentati dagli osservanti due piani di lottizzazione. Il nuovo P.R.G. adottato prevede le seguenti destinazioni: particella **166**, Z.T.O. "C1"(i. t. 1,50 mc/mq) e una fascia sottile su via P. Borsellino come leggero allargamento della sede stradale; particella **2413**, nuova sede stradale; particella **1514**, nuova sede stradale (in continuità con la particella 2413) ed area a parcheggio per la maggiore estensione; particella **814**, sede stradale come raccordo tra le precedenti nuove strade e la Via P. Di Maggio. In ogni caso, gli standard urbanistici verranno compensati dalle aree da cedere (vedi anche Osservazione n. 38). **L'Osservazione è accolta** con la condizione di garantire la viabilità di collegamento tra la Via P.Borsellino e la Via P. Di Maggio, con sbocco in via Monsignor Siino (SS113), cedere le aree e realizzare la suddetta viabilità gratuitamente, conteggiando secondo gli standard di legge, nell'ambito dei Piani di Lottizzazione da realizzare. Vedi anche Osservazione n° 40.

**Osservazione n. 81**  
**prot.1652, del 27.01.2020, Paci Roberta**

**Si chiede:** di eliminare la viabilità prevista nel P.R.G. adottato, nelle particelle di terreno ricadenti nel Foglio di Mappa n. 3, particelle **142-143-485**, in quanto, tale previsione non darebbe la possibilità al Gruppo Agesci Capaci di utilizzare i suddetti terreni, come luogo educativo-ricreativo per i giovani di Capaci.

R) I terreni confiscati per mafia, già assegnati per la suddetta attività per una durata di anni 15. I suddetti terreni, confrontando il catastale con la tavola del P.R.G. adottato, risultano marginalmente interessati da nuova viabilità di P.R.G., almeno per le particelle 142 e 485. Anzi, la nuova viabilità risulta funzionale al lotto di terreno e ne agevererà l'uso, come luogo educativo-ricreativo. Pertanto **l'osservazione non è accolta.** (vedi oss. 3f.t.)

**Osservazione n. 82**  
**prot.1654, del 27.01.2020, Intravaia/Di Maggio**

**Si chiede:** di escludere il rischio geologico e rimuovere l'apposizione del vincolo "*area non utilizzabile ai fini urbanistici*" sulla particella di terreno annotata al Foglio 5, particella 1692.

R) in considerazione della vincolistica gravante sull'area in oggetto, la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto rimanendo inalterate le previsioni di Piano, **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 83**  
**prot.1670, del 28.01.2020, Bellone/Madaudo**

**Si chiede:** l'ablazione del nuovo tratto stradale di collegamento tra la Via Leonardo da Vinci e la Via Gaspare Vasari - previsto nel P.R.G. adottato, ricadente nel Foglio 6, particelle nn. 420-825, in località "Villaggio Sommariva", C/da "Case Troia"- per la forte pendenza tra i due punti da collegare (25%), e per l'attraversamento di aree private già edificate da sottoporre ad esproprio.

R) Viste le ragioni esposte dai proprietari, la verifica sui luoghi effettuate, si è pervenuti al convincimento che la suddetta nuova viabilità è di difficile realizzazione tecnica ed economicamente poco giustificabile per le casse della P.A. (rispetto alla utilità che ne deriverebbe), mantenendo, tra l'altro, un vincolo ordinato all'esproprio per 5 anni. Per le superiori considerazioni, **l'Osservazione è accolta**. Vedi anche Osservazione n° 39.

**Osservazione n. 84**  
**prot.1691, del 28.01.202, Giambona Anna Maria Elena**

**Si chiede:** di ruotare verso monte il nuovo tratto viario, previsto nel P.R.G. adottato, di collegamento tra la Via Dario Russo e la Via Passaggio dello Scoiattolo, fino a farlo coincidere con il confine del lotto di terreno, già edificato, composto dalle particelle di terreno nn.1810-1811 del Foglio di Mappa n. 2.

R) Preso atto della superiore osservazione la nuova strada di previsione è necessaria per il naturale prolungamento viario previsto nel piano. Pertanto, **l'Osservazione non è accolta** (vedi oss. n.22)

**Osservazione n. 85, prot.1692**  
**del 28.01.2020, Giambona Anna Maria Elena**

**Si chiede:** di eliminare la destinazione a viabilità pubblica nella particella n. 315 del Foglio di Mappa n.3, in C/da "Sottocapaci", prospiciente sulla Via Pietro Di Maggio, prevista nel P.R.G. adottato, e classificarla come Z.T.O. "C2".

R) Nel vigente Programma di Fabbricazione, la suddetta particella ricade in Z.T.O. "B3". L'osservante fa presente che al momento l'area è funzionalmente utilizzata (ricovero mezzi ed attrezzature) a supporto dell'attività artigianale di produzione e lavorazione del ferro e che è in *itinere*, con permessi già ottenuti (Soprintendenza), la richiesta di un permesso di costruire per la realizzazione di un magazzino. Dalle risultanze del sopralluogo, consultato il fascicolo in Ufficio, viste le motivazioni esposte, che inducono alle modifiche richieste, l'area può essere classificata come il resto del comparto edificatorio della C/da "Sottocapaci": Z.T.O. "C1". **l'Osservazione è accolta limitatamente alla particella 315**.

**Osservazione n. 86**  
**prot.1727, del 28.01.2020, Condominio via Libertà**

**Si chiede:** di non modificare, con altra destinazione urbanistica, l'area destinata a parcheggio privato, afferente la variante alla Licenza edilizia n. 3236/457/1968, al servizio del Condominio di Via Libertà civici 17-19.

R) Poiché la previsione viaria di piano, costituisce il naturale prolungamento della via Libertà per il collegamento con la via P. Carnera, necessario anche per motivi di sicurezza in quanto ad oggi risulta strada a fondo cieco densamente abitata, la richiesta non è ammissibile per il manifesto interesse pubblico, nonché per la necessaria tutela in materia di protezione civile. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 87**  
**prot.1849, del 29.01.2020, P.R. s.r.l.**

**Si chiede:** di variare gli artt. 52-53- e 54 delle N.T.A. del P.R.G. adottato:

a) consentendo di poter svolgere nelle Z.T.O. "D1"- "D2"- "D3", indistintamente, tutte le Attività Produttive (come definite dalla L.R. 10/2000), nel rispetto dei parametri di Piano e delle varie normative di settore;

b) disponendo che il cambio di destinazione d'uso da un'attività produttiva ad un'altra non costituisca variante urbanistica e possa dunque essere sempre consentito e realizzato con mero titolo edilizio.

R) Le richieste esposte inducono ad accettare la proposta di cui ai superiori punti a) e b). Pertanto, **l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n. 88**  
**prot.1851, del 29.01.2020, P.R. s.r.l.**

**Si chiede:** di aggiungere al comma 3 dell'art. 53 delle N.T.A., alla lettera e) dopo il punto e virgola, che: "*tale distacco minimo dal filo stradale, in caso di strade secondarie e/o del tipo E o F, così come definite dal vigente codice della Strada, è ridotto a ml. 5,00*".

R) Preso atto delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023 dal quale si evince la porzione di area posta a valle tra la via Vittorio Emanuele e la nuova previsione viaria di collegamento tra le vie Agrigento e Passaggio dello Scoiattolo è stata ricondotta a ZTO E verde agricolo, mentre la porzione a monte è rimasta ZTO D2, la richiesta sopra esposta può essere accolta solo per la parte a monte, quella rimasta con destinazione ZTO D2.

Pertanto, **l'Osservazione è accolta parzialmente.**

**Osservazione n. 89**  
**prot.1853, del 29.01.2020, P.R. s.r.l.**

Si chiede: che venga eliminata la previsione di destinazione ad "Attrezzature di interesse generale" sull'area ex Vianini, ad angolo tra Corso Vittorio Emanuele e Via Agrigento.

R) Sulla suddetta area era stata prevista la realizzazione della nuova Caserma dei carabinieri, attualmente ubicata in via del Carabiniere (già C/so Isola delle Femmine). Pertanto, vista l'articolazione della superiore richiesta si ritiene ammissibile la proposta di eliminare la previsione di destinazione ad "Attrezzature di interesse generale" sull'area ex Vianini, ad angolo tra Corso Vittorio Emanuele e Via Agrigento.

Inoltre preso atto delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023 che riconduce tale area a verde agricolo **l'Osservazione è accolta.**

**Osservazione n. 90**  
**prot.1856, del 29.01.2020, P.R. s.r.l.**

**Si chiede:** che nelle N.T.A. venga stabilito che la dimensione delle carreggiate stradali previste all'interno dell'area ex Vianini sia corrispondente a quella delle strade non principali insistenti nel Comune di Capaci ed aventi una carreggiata media non superiore a ml. 8,00.

R) Vista l'articolazione della superiore richiesta ed i riscontri effettuati sui luoghi, si ritiene non ammissibile la proposta, pertanto mantenere la previsione di Piano, ne consegue che **l'Osservazione non è accolta.**

Capaci, li    marzo 2023

Il Progettista incaricato  
Responsabile dell'Ufficio di Piano  
Arch. Giuseppe Messina

VISTO: IL RESP. AZZAV  
GEO. VIRGA  




## **Controdeduzioni alle Osservazioni al P.R.G.**

adeguate alle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché al parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023

### **Aggiornamento Febbraio 2023**

Elenco prot. n. 3089 del 13.02.2020 dal n.1 al n. 90 (**Allegato A**) e le Osservazioni f.t. dal n. 1 al n. 6 (**Allegato B**)

## **Allegato B**

### **CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI PRESENTATE FUORI TERMINE (f.t.)**

#### **Osservazione n. 1 f.t.**

**prot.2241, del 03.02.2020, Giambona Giuseppe**

**Si chiede:** di trasformare da Verde Pubblico a Verde Privato nel P.R.G. adottato, l'area corrispondente alla particella n. 68 del foglio di Mappa n° 3, che nell'ambito del P.di L., approvato il 14.02.1979 e convenzionato in data 17.05. 1979, non è stata oggetto di cessione, ma è rimasta in capo al proprietario/scrivente, utilizzandolo sempre come Verde Privato.

R) L'Osservante precisa che il suddetto cambio di destinazione non influisce sulla verifica degli standard urbanistici del piano adottato. Viste le ragioni esposte dal proprietario, la verifica sui luoghi effettuate, verificato che non si compromettono gli standard urbanistici generali, si è pervenuti al convincimento che il suddetto cambio di destinazione urbanistica da Verde Pubblico a Verde Privato è ammissibile a condizione che detta area venga monetizzata in favore del Comune in cambio della cessione. Pertanto, **l'Osservazione è accolta alle superiori condizioni.**

#### **Osservazione n. 2 f.t.**

**prot. del 03.02.2020, Di Maggio Giuseppe**

**Si chiede:** di classificare le particelle di terreno (F. n. 3, p.lle nn. 444-731) come Z.T.O. "C3", come previsto nel Programma di Fabbricazione vigente, annullando la previsione di Verde Pubblico nel P.R.G. adottato.

R) la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 3 f.t.**  
**prot. 2348, del 04.02.2020, Paci Roberta**

**Si chiede:** di eliminare la viabilità prevista nel P.R.G. adottato, nelle particelle di terreno ricadenti nel Foglio di Mappa n. 3, **particelle 142-143-485, in quanto**, tale previsione non darebbe la possibilità al Gruppo Agesci Capaci di utilizzare i suddetti terreni, come luogo educativo-ricreativo per i giovani di Capaci.

R) I terreni confiscati per mafia, già assegnati per la suddetta attività per una durata di anni 15. I suddetti terreni, confrontando il catastale con la tavola del P.R.G. adottato, risultano marginalmente interessati da nuova viabilità di P.R.G., almeno per le particelle 142 e 485. Anzi, la nuova viabilità risulta funzionale al lotto di terreno e ne agevolerà l'uso, come luogo educativo-ricreativo. Pertanto **l'osservazione non è accolta.** vedi osservazione n° 81

**Osservazione n. 4 f.t.**  
**prot.2489, del 05.02.2020, Longo Pietro**

**Si chiede:** che venga confermata la previsione di Z.T.O. "C3" prevista nel vigente Programma di Fabbricazione, al posto della destinazione di Verde Agricolo prevista nel P.R.G. adottato. Terreno individuato nel Foglio di Mappa n. 6, particelle nn. 424-425, C/da "Zercate".

R) Il declassamento delle aree in C/da "Zercate", da Z.T.O. "C3" a Verde Agricolo, sia a monte che a valle della strada, è stato determinato dalle risultanze dello studio geologico ed imposto dal Genio Civile, per la pericolosità geologica che incombe su dette aree. Inoltre la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 5 f.t.**  
**prot.2665, del 07.02.2020, Calefati Francesca**

**Si chiede:** la modifica della destinazione da Verde Agricolo, Viabilità e Z.T.O. "C3" a Z.T.O. "D3" "*aree per insediamenti alberghieri e residenziali*". Per la viabilità si chiede l'arretramento del tracciato della nuova strada di P.R.G. verso l'Autostrada, fino a farla coincidere con l'allineamento e raccordo con l'esistente strada in territorio del Comune di Carini. I terreni interessati sono riportati in catasto nel Foglio di Mappa n. 1, particelle nn.1838-1839 e nel Foglio di Mappa n. 3, particelle nn. 1585-1587-1796-1797.

R) Pur apprezzando l'articolazione delle motivazioni esposte per il cambio di zona: condivisibili. Si ritiene comunque che, la richiesta non può essere accolta nell'ambito di una osservazione al P.R.G., ma appare più conducente inoltrarla nell'ambito di una variante urbanistica. Inoltre, la richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni

contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché, del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

**Osservazione n. 6 f.t.**  
**prot.2949, dell'11.02.2020, Giammona/Anello**

**Si chiede:** la modifica del comma 3, art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione, per consentire ai privati di realizzare impianti sportivi nelle aree destinate a tale attività dal P.R.G. adottato.

R) In particolare, gli Osservanti sono proprietari dei terreni, estesi circa mq 4.500, annotati al Foglio di Mappa n.3, particelle nn. 772-523 (q.p.), C/da Carrubella, con ingresso da Corso Isola, a monte dei due plessi scolastici dell'Istituto Comprensivo "Biagio Siciliano". Secondo il P.R.G. adottato la suddetta area ricade in zona IS ("impianti sportivi di interesse generale"). Le ragioni poste dagli Osservanti per la modifica del comma 3, art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione inducono alla modifica richiesta. Pertanto, **l'Osservazione è accolta.**

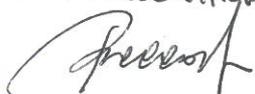
**Osservazione n. 7 f.t.**  
**prot.18458, dell'19.12.2022, Di Maggio Pietro**

**Si chiede:** che il lotto di terreno di proprietà distinto in catasto al foglio di mappa 5 particella 1576 sia destinato a impianti sportivi di interesse privato in considerazione che all'interno della medesima particella ricade un impianto sportivo di calcio a 5 oggetto di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 28 LR 16/2016.

R) La richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

Capaci, lì    marzo 2023

Il Progettista incaricato  
Responsabile dell'Ufficio di Piano  
Arch. Giuseppe Messina

VISTO: IL RESP. AREA IV  
Geol. ROCCO VIRGA  




## Controdeduzioni alle Osservazioni della Giunta Municipale al P.R.G.

Giusta Delibera n. 05 del 27 gennaio 2020, riportate nell'elenco generale con il n. 78

adeguate alle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché al parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023

### Aggiornamento Febbraio 2023

Elenco prot. n. 3089 del 13.02.2020 dal n.1 al n. 90 (Allegato A) e le Osservazioni f.t. dal n. 1 al n. 6 (Allegato B)

Premessa critica della Giunta Municipale presente nelle 59 Osservazioni trasmesse:

- a) *"Mancato sviluppo del territorio in una logica di salvaguardia del territorio";*
- b) *"Errata individuazione delle aree da destinare a strutture turistiche alberghiere in zone strategiche per lo sviluppo e la riqualificazione del territorio";*
- c) *"Previsioni di aree artigianali che per propensione del nostro territorio, oggi risultano superate";*
- d) *"Mancanza di aree a parcheggio in prossimità dei due ingressi del paese (lato Carini e lato Isola delle Femmine), tali da permettere lo stazionamento dei veicoli in tali aree per eventuali chiusure del centro abitato";*
- e) *"Zonizzazioni difformi rispetto al reale sviluppo del territorio";*
- f) *"Mancata rispondenza tra le destinazioni urbanistiche e i vincoli Sovracomunali presenti nel territorio (vedi PAI)";*
- g) *"Eccessiva previsione di viabilità in comparti secondari, di difficile realizzazione anche in funzione dei futuri espropri da indennizzare ai proprietari"*

**R) La risposta ai soprastanti punti - da a) a g) - in premessa alle 59 Osservazioni fatta dalla G.M., è implicita nelle Controdeduzioni che seguono.**

#### Osservazione n° 78/1

**si chiede:** l'eliminazione delle previsioni edificatorie e di nuova viabilità, nelle aree interessate dal vincolo P.A.I. Di fatto, nelle aree a *"pericolosità molto elevata"* e conseguente *"rischio molto elevato"*, in aree già urbanizzate o da urbanizzare, non sono consentite nuove edificazioni e, tanto meno, nuova viabilità.

R) Preso atto della vincolistica PAI nonché delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023, la richiesta di eliminazione delle previsioni urbanistiche in zona PAI si condivide. Pertanto, **l'osservazione è accolta.**

#### Osservazione n° 78/2

**si ritiene:** *"opportuno rimandare la nuova viabilità all'interno dei piani attuativi"*. Occorrerebbe precisare l'ambito territoriale dei piani attuativi di iniziativa pubblica, alla stregua delle PP.EE.,

obbligatorie a carico dello stesso progettista. I perimetri degli ambiti da sottoporre a PP.EE. vanno deliberati dal Consiglio Comunale e, poiché non sono presenti nel piano adottato, si resta in attesa del futuro atto deliberativo consiliare.

R) Tali punti saranno precisati nelle successive osservazioni riguardanti la viabilità. Pertanto, l'Osservazione **non è accolta**.

#### Osservazione n° 78/3

**si richiede:** *“di eliminare la viabilità di attraversamento parallela alla strada statale 113 che si estende dalla via Agrigento al Passaggio dello Scoiattolo”.*

R) L'ambito di PP.EE. proposto include le Z.T.O. “C2”, indicate nell'osservazione, con l'esclusione di quelle ricadenti nel vincolo P.A.I. Vale la stessa controdeduzione precedente. Pertanto, l'**osservazione non è accolta**.

#### Osservazione n° 78/4

**si richiede:** *di “evincere quali delle aree destinate a verde e a parcheggio sono di proprietà comunale e quali no.....di inserire tutte le lottizzazioni e concessioni con relative aree cedute”.*

R) Con la precisazione che per il P.R.G. non si utilizzano i catastali con l'indicazione delle proprietà, per ovvi motivi. In ogni caso, l'Ufficio Urbanistica, potrà fornire indicazioni su aree o immobili di proprietà del Comune; su ambiti destinati a verde, a parcheggio o ad altre attività di proprietà comunale o privata. Inoltre, dovrà fornire indicazioni su Piani di Lottizzazione e Concessioni, anche in itinere, non inserite nel piano. Pertanto, l'Osservazione **è accolta**.

#### Osservazione n° 78/5

**si richiede:** *“Individuazione di una grande area a verde per la realizzazione di un parco urbano”.*

R) L'Osservazione è ben articolata e motivata ed avrebbe una importante valenza di riqualificazione “naturalistica” dell'area, che si condivide in pieno. Per contro, va altresì evidenziato che, normalmente, un parco, se è urbano, deve stare all'interno o vicino a tessuti urbani già consolidati. Inoltre, preso atto delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023 la richiesta non è ammissibile. In ogni caso, il cambio di zona richiesto, va inserito nell'ambito di una apposita variante al P.R.G., così come previsto dalla L.R. 71/78 ed ss.mm.ii. Pertanto, l'osservazione **non è accolta**.

#### Osservazione n° 78/6

**si chiede di:** *individuare una grande area alberghiera, nel comparto tra la Via Rapallo, il Torrente “Ciachea”, zona Via Portofino e fino ad estendersi alle lottizzazioni Stratos-Mannino.*

R) L'osservazione, pur condivisibile in linea generale, propone una vasta area alberghiera, in maniera articolata e motivata in più punti. Contiene un'importante potenzialità di

qualificazione urbana sostenibile dell'area e di volano di sviluppo per l'intero comparto territoriale. Creerebbe una virtuosa sinergia tra diverse zone territoriali, favorita anche da una viabilità collegata ad importanti infrastrutture viarie sovracomunali, che contribuirebbe al miglioramento della mobilità generale della città. Trattandosi, tuttavia, di un cambio di zona, la classificazione proposta ZTO D3 "zona alberghiera" non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Come per il punto precedente, la proposta va inserita nell'ambito di una procedura di variante urbanistica al P.R.G., così come previsto dalla L.R. 71/78 ss.mm.ii. Pertanto, **l'osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/7

**si chiede:** di prevedere una strada di attraversamento/alleggerimento che collega la via Portofino con la via A. Vespucci.

R) Si condivide che il comparto ha carenze dal punto di vista della viabilità. Ma, più che limitarsi ad inserire una strada, si ritiene necessario la predisposizione di idonea una P.E. (piano particolareggiato) per l'intera area, indicata come Z.T.O. "C5". Pertanto, **l'osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/8

**si chiede:** di prevedere una struttura mista per uffici e servizi, nell'area dove oggi sono presenti gli uffici Ragioneria su corso Vittorio Emanuele.

R) La richiesta andava formulata nella fase iniziale delle Direttive e non nella fase post adozione. Tuttavia, si condivide la richiesta di assegnare una cubatura di Z.T.O. B1 (5 mc/mq), come per la zona limitrofa. Se realizzata, consentirebbe all'Amministrazione comunale di concentrare quasi tutti gli uffici nello stesso edificio, creando un vero e proprio Centro Direzionale, misto ad altre attività terziarie e residenziali, con notevole qualificazione urbana della zona. Pertanto, **l'osservazione è accolta.**

#### Osservazione n° 78/9

**richiede:** di prevedere un accesso carrabile ad una corsia sulla via Boccaccio.

R) Premesso che i "manufatti storici" citati non rivestono alcun valore di "netto storico" da tutelare - trattasi di una edilizia rurale di precaria e scadente fattura edilizia, pericolante ed in abbandono, non meritevole di alcuna tutela - pertanto, la richiesta, non può essere accolta, posto, che, tra l'altro, propone di utilizzare, come sbocco per la Via Lazio, una viabilità esistente insufficiente ed al di fuori di ogni minimo standard viario funzionale. Inoltre, con la realizzazione del P. di L. (Cardinale Angela) compreso tra l'area F6 (attrezzature assistenziali), dietro la Chiesa di S. Rocco e la fine delle Vie Margherita/Piemonte/Lazio, sarà possibile il collegamento viario a carico dei lottizzanti. Pertanto, **l'Osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/10

**si richiede:** di prevedere sul lato a valle del Corso Isola, tra la Via Vulcano e la Via Maria Grazia Costanzo, una fascia da adibire a parcheggio per una larghezza di circa 20 mt,

ricadente in Z.T.O. "C3," con conseguente eliminazione del parcheggio di previsione previsto lateralmente alle attuali scuole in direzione Isola delle Femmine.

R) La nuova destinazione a parcheggio in quest'area viene ritenuta funzionale sia per la scuola media che per la scuola elementare. Di contro la proposta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. **l'Osservazione non è accolta.**

#### **Osservazione n° 78/11**

**si richiede:** di rimodulare il comparto tra la Via Lipari, la Via Portofino, la Via Z1, e Corso Isola delle Femmine, di modificare la destinazione urbanistica a Z.T.O. C4. Con conseguente eliminazione della viabilità che si rimanda ai futuri piani di dettaglio.

R) La classificazione proposta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. **l'Osservazione non è accolta.**

#### **Osservazione n° 78/12**

**si richiede:** di prolungare la strada di Piano del Corso Isola delle Femmine (in prossimità delle scuole) fino a raggiungere la Via I° Carnera. Di trasformare l'area **IS** in edilizia scolastica. Di abolire la viabilità prevista che si rimanderà alla progettazione di dettaglio dei piani attuativi.

R) Si condivide la trasformazione dell'area IS (impianti sportivi di interesse generale) in Edilizia Scolastica per un eventuale istituto superiore, potenziando i plessi già esistenti, che comporta un'apposita variante urbanistica. La viabilità dell'intero del comparto compreso tra ex Corso Isola, Via Maria Costanzo, Via Primo Carnera e Via S. Pertini, non è ammissibile a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta.**

#### **Osservazione n° 78/13**

**si richiede:** per il comparto compreso tra Via Maria Costanzo, Via Primo Carnera, Via S. Pertini, Corso Isola delle Femmine, una Z.T.O. "C5".

R) La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'Osservazione non è accolta.**

#### **Osservazione n° 78/14**

**si chiede:** un parcheggio pubblico nello spezzone di terreno con forma triangolare che si trova di fronte la Villa Comunale al posto del Verde Pubblico.

R) Si condivide la destinazione a parcheggio dell'area a forma triangolare, dirimpetto la Villa Comunale, delimitata dalla via degli Oleandri, Corso Isola e stecca edificio residenziale prospiciente su via Kennedy. Pertanto, **la presente osservazione è accolta.**

#### Osservazione n° 78/15

**si chiede:** il cambio di destinazione urbanistica dell'attuale area Copacabana in parcheggio.

R) Preso atto delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023; Preso atto del Piano Triennale delle OO.PP. 2022/2024 approvato con delibera di Consiglio comunale n. 9/2022 ove per l'area in oggetto risulta progetto approvato con delibera di GM. N. 14/2022 e finanziato PNRR nell'ambito PUI giusto del Sindaco metropolitano n. 66/2022 inerente la realizzazione di un parcheggio pubblico finalizzato alla diretta fruizione del mare; Si condivide la destinazione a parcheggio, Pertanto, **l'osservazione è accolta**, fermo restando la predisposizione di apposita variante urbanistica.

#### Osservazione n° 78/16

**si chiede:** di estendere in direzione ovest l'area di Copacabana, per errata indicazione della stessa.

R) Preso atto delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023; Preso atto del Piano Triennale delle OO.PP. 2022/2024 approvato con delibera di Consiglio comunale n. 9/2022 ove per l'area in oggetto risulta progetto approvato con delibera di GM. N. 14/2022 e finanziato PNRR nell'ambito PUI giusto del Sindaco metropolitano n. 66/2022 inerente la realizzazione di un parcheggio pubblico finalizzato alla diretta fruizione del mare; Si condivide la destinazione a parcheggio, Pertanto, **l'osservazione è accolta**, fermo restando la predisposizione di apposita variante urbanistica.

#### Osservazione n° 78/17

**si chiede:** di aggiungere un ulteriore collegamento (ai due già previsti nel piano adottato) tra l'area Copacabana e la Via Kennedy, lungo il perimetro di confine tra la Z.T.O. "C5" e l'area destinata ad attrezzature per la fruizione del mare.

R) La richiesta presuppone una variante, da eseguirsi dopo l'approvazione del Piano adottato. Pertanto, l'Osservazione **non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/18

**si chiede:** un collegamento viario tra via Rapallo e Corso Isola attraverso l'apertura di un varco su Via Levanzo.

R) Il prolungamento della Via Levanzo, dal Corso Isola, crea uno sbocco su Via Rapallo, e si inserisce in un sistema di circolarità viaria, che va a migliorare il comparto in prossimità del

sottopasso autostradale, che immette verso la zona a mare, così come richiesto. **Pertanto l'osservazione è accolta.**

#### **Osservazione n° 78/19**

**si chiede:** il prolungamento del Piazzale XXIII Maggio in direzione sud, seguendo l'allineamento del primo tratto, fino al parcheggio Copacabana.

R) Pur condividendo l'allargamento della via XXIII Maggio fino al parcheggio Copacabana, si rappresenta che per tale proposta occorre una apposita variante urbanistica. Pertanto, l'osservazione **non è accolta**;

#### **Osservazione n° 78/20**

**si chiede:** di integrare le norme tecniche di attuazione (N.T. di A.) inerenti le zone destinate alla diretta fruizione del mare, dettagliando gli interventi previsti in queste zone.

R) Con la precisazione che, le attività previste nella fascia di inedificabilità assoluta dei 150 metri, sono regolate da leggi sovracomunali, regionali e nazionali e che il PUDM è in itinere pertanto **l'osservazione non è accolta.**

#### **Osservazione n° 78/21**

**si chiede:** l'allargamento del Varco N. 3 di collegamento tra il mare, la Via Riccione e il parcheggio Copacabana.

R) La richiesta presuppone un'apposita variante urbanistica. Pertanto, L'Osservazione **non è accolta.**

#### **Osservazione n° 78/22**

**si chiede:** di evidenziare il Varco n.1, non riportato in cartografia.

R) L'Osservazione **è accolta.**

#### **Osservazione n° 78/23**

**si chiede:** **a)** di evidenziare il prolungamento della Via Riccione fino al Torrente "Ciachea"; **b)** di evidenziare la linea demaniale; **c)** individuare un ulteriore varco, tra il N° 2 ed il N° 3, con ingresso da Via Riccione verso l'arenile.

R) L'osservazione **è parzialmente accolta limitatamente al punto a) e b).**

#### **Osservazione n° 78/24**

**si chiede:** di inserire nel P.R.G. il Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo (PUDM), approvato, con Delibera di Giunta Municipale n.210 del 10/10/2018.

R) L'Osservazione **non è accolta.** Il PDUM costituirà variante al PRG solo dopo la sua approvazione definitiva.

#### Osservazione n° 78/25

**si chiede:** l'eliminazione della strada prevista tra il vecchio cimitero ed il nuovo; l'area bianca in fondo alla strada, e l'area prevista a parcheggio. Mantenere inalterata l'attuale viabilità nell'ambito compreso tra la Ferrovia, il Cimitero, ex Corso Isola e la Via Tenente Scalici (già Via Bonomo). Rimandare la futura previsione di viabilità ai piani attuativi.

R) In considerazione della programmazione in merito all'ampliamento Cimiteriale l'osservazione è **accolta**.

#### Osservazione n° 78/26

**si chiede:** di evidenziare l'area ceduta al Comune su via C.A. Dalla Chiesa a seguito P. di L. approvato e convenzionato.

R) l'osservazione è **accolta**.

#### Osservazione n° 78/27

**si chiede:** di eliminare il parcheggio previsto sulla copertura della ferrovia.

R) Si precisa che non trattasi di errata indicazione del parcheggio sulla copertura della ferrovia, perché esso non è in contrasto con la linea ferrata passante in galleria. Tant'è che, in altri tratti (Via I° Carnera), la sede ferroviaria è diventata strada carrabile veicolare sulla copertura della relativa galleria. In ogni caso, l'Amministrazione potrà utilizzare le previsioni di area pubblica come riterrà più opportuno, nell'ambito dell'utilizzazione degli standard. Pertanto, l'osservazione **non è accolta**.

#### Osservazione n° 78/28

**si chiede:** di eliminare la viabilità alle spalle delle Concessioni Cipriano/Rizzo, compresa la rotonda a collegamento dell'area ex linea ferrata. Cambio della destinazione d'uso da Z.T.O. "C1" a Z.T.O. "C3".

R) La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'Osservazione non è accolta**.

#### Osservazione n° 78/29

**si chiede:** di destinare l'area alle spalle della Villa Lo Bello (Via Monsignor Siino) a parcheggio.

R) Trattasi di un lotto funzionale di terreno, esteso oltre 900 mq, ceduto al Comune per la realizzazione del complesso residenziale contiguo, con ingresso da Via Monsignor Siino. Si condivide il cambio d'uso da verde pubblico a parcheggio che, tra l'altro, non comporta il ricorso alla variante urbanistica. Pertanto, l'Osservazione è **accolta**.

### Osservazione n° 78/30

**si chiede:** di dettagliare le aree cedute della lottizzazione Torrighione, dove al proprio interno vi sono delle previsioni di posteggio.

R) Preso atto del Piano Triennale delle OO.PP. 2022/2024 approvato con delibera di Consiglio comunale n. 9/2022 ove per l'area in oggetto risulta progetto approvato con delibera di GM. N. 15/2022 e finanziato PNRR nell'ambito PUI giusto del Sindaco metropolitano n. 66/2022 inerente la realizzazione di un parcheggio pubblico. Pertanto, **l'osservazione è accolta.**

### Osservazione n° 78/31

**si chiede:** la realizzazione di un grande parcheggio su Via Monsignor Siino, prospiciente le case popolari e pompa di benzina, fino al confine con l'ex fabbrica Latte Puccio.

R) L'osservazione è accolta solo per il cambio d'uso a parcheggio, dell'area destinata nel piano adottato a verde pubblico, che non comporta il ricorso ad una variante. Per estendere ulteriormente l'area a parcheggio, fino al confine con l'ex fabbrica Latte Puccio, è necessario ricorrere ad un'apposita variante urbanistica. Pertanto, **l'osservazione è parzialmente accolta.**

### Osservazione n° 78/32

**si chiede:** di eliminare l'area a parcheggio tra la Via P. Di Maggio e la Lottizzazione Torrighione e uniformare l'area alle zone limitrofe. Considerato che la richiesta non va ad alterare gli standard urbanistici,

R) l'Osservazione è **accolta.** (N.B: Confronta con le Osservazioni n.ri 40 e 80 Sbacchi).

### Osservazione n° 78/33

**si chiede:** di prevedere nella zona ex Vianini un Istituto d'Istruzione, dotato di un parcheggio di circa 10.000 mq. Mantenere solo l'allargamento della Via Coste, rimandando la viabilità interna ai piani di dettaglio futuri.

R) La richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'Osservazione non è accolta.**

### Osservazione n° 78/34

**si chiede:** di prevedere un parcheggio nell'area ceduta a seguito di Concessione Edilsole su via Monsignor Siino, angolo Via Monsignor G.B. Vassallo.

R) Si condivide la richiesta per il cambio d'uso da verde pubblico a parcheggio che, tra l'altro, non comporta il ricorso alla variante urbanistica. Pertanto, l'osservazione è **accolta;** (N.B: Confronta con l'Osservazione n. 32, D'Agostino Giuseppe).

#### Osservazione n° 78/35

**si chiede:** di destinare a parcheggio piazza Cairoli.

R) La richiesta è motivata, risponde a reali esigenze di parcheggio auto, in un'area densamente abitata. Infatti, già oggi, l'area di Piazza Cairoli viene utilizzata a parcheggio. Per tale uso, non occorre ricorrere a variante urbanistica. Pertanto, l'osservazione è **accolta**.

#### Osservazione n° 78/36

**si chiede:** di destinare a parcheggio l'area, alle spalle della Ludoteca comunale, destinata ad AC (attrezzature collettive).

R) La richiesta è motivata, risponde a reali esigenze di parcheggio autoveicoli. Infatti, come ricordato nella osservazione, l'area, alle spalle della Ludoteca, è già stata adibita a parcheggio a seguito dei lavori per il raddoppio ferroviario. Per il suddetto uso, tra l'altro, non occorre ricorrere a variante urbanistica. Pertanto, l'osservazione è **accolta**.

#### Osservazione n° 78/37

**si chiede:** di cambiare la destinazione urbanistica dell'area destinata a verde pubblico, in Piazza Zima, in parcheggio (Area in prossimità dell'Ufficio Anagrafe).

R) Nello stesso ambito di Piazza Zima, il fabbisogno di parcheggio può essere reperito nelle aree già libere comprese tra la Via Zima, la Via Salvatore Salvino e Cortile Zima. L'area verde, indicata nella osservazione, di fatto, è un verde privato all'interno di ambiti edilizi residenziali, che erroneamente è stata indicata come verde pubblico. Pertanto, l'Osservazione **non è accolta**. (N.B: Confronta con l'Osservazione n. 1f.t., Giambona Giuseppe, accolta a condizione, come verde privato).

#### Osservazione n° 78/38

**si chiede:** di attribuire la Z.T.O. "C5" all'ambito compreso tra la Via Libertà, la Via Vittorio Emanuele, la Via Verga e la Via I° Carnera.

R) La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS n. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'osservazione non è accolta**.

#### Osservazione n° 78/39

**si chiede:** di destinare a parco urbano l'area libera compresa tra l'area ceduta nella Concessione Cataldo/F.Ili Cerva, l'inizio di Via Dalla Chiesa, le Industrie Alimentari Puccio e la Ferrovia.

R) La richiesta di destinare a Parco Urbano l'area libera compresa tra l'area ceduta nella Concessione Cataldo/F.Ili Cerva, l'inizio di Via Dalla Chiesa, le Industrie Alimentari Puccio e la Ferrovia, comporta un cambio d'uso da Z.T.O. "C1", prevista nel piano adottato, ad **Attrezzatura collettiva pubblica** (Parco Urbano), che comporta il ricorso ad apposita

variante urbanistica, per consentire eventuali osservazioni alla stessa. Pertanto, l'Osservazione, in questa fase della formazione del P.R.G., **non è accolta**.

#### **Osservazione n° 78/40**

**si chiede:** di mutare a verde pubblico la modesta area triangolare degradata, all'ingresso della Stazione Ferroviaria, da via Monsignor Siino, destinata, nel piano adottato, a Z.T.O. "D1".

R) La suddetta richiesta comporta il ricorso alla variante urbanistica. Pertanto, l'osservazione **non è accolta**.

#### **Osservazione n° 78/41**

**si chiede:** di destinare a Z.T.O. "C5" il quadrilatero compreso tra la via De Curtis, la Via Maria Grazia Costanza, Corso Isola delle Femmine, Via Tenente Scalici (già Via Bonomo).

R) La superiore richiesta comporta una diversa Z.T.O. da "C2" a "C5", per cui è necessaria la variante urbanistica. Pertanto l'osservazione **non è accolta**.

#### **Osservazione n° 78/42**

**si chiede:** di destinare a Z.T.O. "C5" l'area compresa tra la Via Maria Grazia Costanzo, la Via Primo Carnera, la Via Sandro Pertini e Corso Isola delle Femmine.

R) La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'Osservazione non è accolta**.

#### **Osservazione n° 78/43**

**si chiede:** di individuare e valorizzare il pozzo in C/da "Settiola".  
L'Osservazione **è accolta**.

#### **Osservazione n° 78/44**

**si chiede:** l'eliminazione delle aree con destinazione (densità fondiaria) superiore alla "C6", cioè "C3", "C4" e "C5", nell'ambito a Monte, ovvero la zona "Zercate", "Case Troia", "Sommariva", "Villaggio delle More".

R) Preso atto delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023 la richiesta non è ammissibile. Inoltre, un cambio di zona territoriale omogenea, nel piano adottato, comporta il ricorso alla variante urbanistica. Pertanto, l'osservazione **non è accolta**.

#### **Osservazione n° 78/45**

**si chiede:** di segnare l'area comunale in C/da "Settiola", confisca Sensale. Previa verifica della documentazione.  
L'Osservazione **è accolta**.

#### Osservazione n° 78/46

**si chiede:** di prevedere una fascia di 80 ml a destra ed a sinistra della Via Zercate, a partire dal Piazzale Croce, fino ad arrivare all'area comunale (ex Rizzuti), da destinare a Z. T. O. "C6".

R) La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023 e della vincolistica PAI. Pertanto **l'Osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/47

**si chiede:** di eliminare l'area Z.T.O. "C3" in C/da "Chianola" e sostituirla con una Z.T.O. "C6".

R) La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023 e della vincolistica PAI. Pertanto **l'Osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/48

**si chiede:** di prevedere una fascia di 80 ml, salendo a sinistra, sulla via "Susinna" avente destinazione Z.T.O. "C6".

R) La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'Osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/49

**si chiede:** di eliminare la viabilità di progetto, a monte della Via Vasari, fino a toccare contrada "Case Troia", di eliminare la destinazione A.C. e una previsione globale di Verde Agricolo.

R) Limitatamente alla eliminazione della nuova viabilità ed alla riclassificazione come verde agricolo della sola zona A.C., che non inficiano gli standard, **l'osservazione è accolta.**

#### Osservazione n° 78/50

**si chiede:** di riclassificare da Z.T.O. "C5" a Z.T.O. "C6", la fascia compresa parallelamente alla Via Vasari e il "Villaggio delle More" e Strada Provinciale per Torretta.

R) Preso atto delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023 la richiesta non è ammissibile. Inoltre, un cambio di zona territoriale omogenea, nel piano adottato, comporta il ricorso alla variante urbanistica. Pertanto, **l'osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/51

**si chiede:** la riduzione dell'area FV in Via Zercate fino alla vecchia strada delle vasche, con l'inserimento della destinazione Verde Agricolo, nell'area scorporata come FV.

R) Preso atto delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023; Preso atto del Piano Triennale delle OO.PP. 2022/2024 approvato con delibera di Consiglio comunale n. 9/2022 ove per l'area in oggetto risulta progetto approvato con delibera di GM n. 16/2022 e finanziato nell'ambito degli "interventi da finanziare con le risorse del fondo di sviluppo e coesione (F.S.C)" giusta delibera di Giunta Regionale 410 del 4/08/2022 inerente la realizzazione di un parco urbano denominato "Belvedere" Pertanto, **l'osservazione è accolta** fermo restando che per il suddetto progetto come Parco Urbano, dovrà essere sottoposto a variante urbanistica.

#### Osservazione n° 78/52

**si chiede:** di prolungare la fascia FV, in direzione Ovest, per 100 ml, in direzione cava.

R) La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'Osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/53

**si chiede:** di eliminare la Z.T.O. "D3" prospiciente il piazzale Croce per attribuire la destinazione "D2" per la realizzazione di strutture agrituristiche/commerciali.

R) La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'Osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/54

**si chiede:** di eliminare la Z.T.O. "D3" ricadente all'interno della Cava, per realizzare opere di interesse collettivo.

R) La classificazione richiesta non può essere ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'Osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/55

**si chiede:** di eliminare la zona "FV" e tutta la viabilità di progetto, nel comparto delimitato dall'Autoparco Comunale, lungo la Provinciale per Torretta, fino alla Strada Statale 113.

R) Preso atto delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023; **l'osservazione è accolta.**

#### Osservazione n° 78/56

**si chiede:** modificare il comparto tra la strada Provinciale per Torretta, via accesso autoparco, autodemolizioni Marino. Seguendo l'allineamento dell'autoparco, assegnando la destinazione D/1

R) Preso atto delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023; **l'osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/57

**si chiede:** di eliminare - nel comparto compreso tra l'Autoparco, la S.P. n° 3bis per Torretta, la S.S.113 - la previsione FV, la viabilità di progetto e assegnare la classificazione di Verde Agricolo.

R) Preso atto delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023; **l'osservazione è accolta.**

#### Osservazione n° 78/58

**si chiede:** di inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione, per tutta la fascia a monte, ricadente in Z.T.O. "C6" (Zercate, Case Troia, Sommariva, Villaggio delle More), alcune prescrizioni riguardanti: **1)** la bio-edilizia; **2)** l'agriturismo; **3)** i movimenti di terra; **4)** i camminamenti, le pavimentazioni e le strade, che devono essere permeabili alle acque meteoriche; **5)** i piani cantinati; **6)** il recupero dei materiali di scavo in loco.

R) La classificazione C6 non è stata ammessa a seguito delle prescrizioni contenute nel parere VAS N. 310 del 30.09.2022 allegato al D.A. n. 256 GAB del 13.10.2022 nonché del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 2225 del 07.02.2023. Pertanto **l'Osservazione non è accolta.**

#### Osservazione n° 78/59

**Si chiede:** di inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione, che per tutti i tipi di Permessi di costruire "*non dovrà essere effettuata la monetizzazione delle opere di urbanizzazione*".

R) La non monetizzazione delle opere di urbanizzazione richiesta si può applicare solo in quei casi in cui si è in presenza di vincoli scaduti del P.R.G., Pertanto l'Osservazione **non è accolta.**

Capaci, li      Marzo 2023

Il Progettista incaricato  
Responsabile dell'Ufficio di Piano  
Arch. Giuseppe Messina

VISTO: IL RESP. AREA IV  
ES04. Paolo Virda  