

D. D. G. N. 502

## REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE  
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA

## IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTI** i DD.MM. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968, n. 1444;
- VISTA** la L.R. 7 maggio 1976, n. 70;
- VISTA** la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTA** la legge 457 del 5 agosto 1978;
- VISTO** l'art.9 della legge n. 40 del 21 Aprile 1995;
- VISTO** il D.lgs.n.152/06 così come modificato dal D.lgs.n.4/08;
- VISTO** l'art.59 della L.R. 14/05/2009 n.6;
- VISTA** la delibera della Giunta di Governo n.200 del 10/06/2009;
- VISTO** il foglio prot.n.2312 del 22/05/2009, assunto al protocollo di questo Assessorato al n.39986 del 22/05/2009, con il quale l'Ufficio Tecnico del Comune di Villalba ha trasmesso a questo Assessorato, per l'approvazione di competenza, gli atti e gli elaborati relativi al Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico;
- VISTI** i fogli prot.n.3120 del 09/10/09 e prot.n.1993 del 21/04/10 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune, con i quali sono state trasmesse le integrazioni richieste da questo Assessorato con la note prot.n.46296 del 18/06/09 e prot.n.81629 del 04/11/09;
- VISTO** l'ulteriore foglio prot.n.575 del 28/01/11 (protocollo ARTA al prot.n.7411 del 03/02/11) a firma del Sindaco ed il fax del 29/03/11 a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico (protocollo ARTA prot.n.19290 del 30/03/11), con i quali è stata definita l'integrazione;
- VISTA** la delibera di C.C.n.18 del 22/05/2008, con la quale è stato adottato il Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico del Comune di Villalba;
- VISTI** gli atti di pubblicazione e deposito, resi ai sensi dell'art.3 della L. R. n. 71/78, relativi alla delibera di C.C.n.18 del 22/05/2008;
- VISTA** la certificazione del Segretario Comunale datata 27/01/2010 con la quale, contestualmente, si attesta che avverso il Piano in argomento sono state presentate n.2 osservazioni/opposizioni e che l'atto deliberativo n.18 del 22/05/08 è stato pubblicato e depositato nei termini di legge;
- VISTA** la deliberazione n.13 del 30/03/2010, con la quale il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni alle osservazioni;
- VISTO** il foglio prot.n.4328 del 19/12/2007 con il quale la Soprintendenza dei BB.CC.AA. di Caltanissetta ha autorizzato, con prescrizioni, ai sensi dell'art.55 della L.R.n.71/78 il Piano Particolareggiato in argomento;
- VISTO** il foglio prot.n.57/07 del 28/04/2008 con il quale l'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta ha espresso parere favorevole in ordine al Piano Particolareggiato in argomento, ai sensi dell'art.13 L.64/74;
- VISTO** il verbale della seduta n.03 del 13/05/2008 con il quale la Commissione Edilizia Comunale si è espressa favorevolmente al progetto di Piano in argomento;
- VISTO** il parere n. 04 del 30/05/2011 reso, ai sensi dell'art.9 della Legge Regionale n.40 del 21 aprile 1995, dall'U.O.3.3 del Servizio 3 del D.R.U., che di seguito parzialmente si trascrive:

"...Omissis..."

**CONSIDERATO CHE:**

- il progetto del Piano redatto da un tecnico professionista esterno, su iniziativa dell'Amministrazione comunale è costituito dagli elaborati previsti dalla Circolare Assessoriale Territorio ed Ambiente n.3/2000 dell'11/07/00, i quali possono essere ritenuti validi al fine



dell'espressione del giudizio di merito di competenza di questo Dipartimento. Tuttavia occorre rilevare che alcuni di detti elaborati non si prestano ad una immediata lettura, poiché i profili delle strutture edilizie del centro storico (Elaborati di analisi dalla Tav.6.1 alla Tav.6.11 - scala 1:500) nonché quello relativo al progetto pilota Tav.17 (scala 1:100), sono stati rappresentati graficamente in forma impropria, essendo espressione speculare dei reali prospetti. Inoltre, sulla legenda della Tav.16 (Progetto Previsioni di Piano – Zonizzazione – scala 1:500) non sono state individuate le modalità di intervento classificate tipologicamente nelle Norme Tecniche di Attuazione da 1 a 7. Nel merito si ritiene comunque che in sede di stesura definitiva degli elaborati si dovrà procedere al loro adeguamento finalizzato a correlare la legenda della Tav.16 a quanto stabilito dall'art.7 delle N. di A. – Modalità d'intervento;

- il progetto di Piano risulta adeguato alle direttive contenute nella Circolare sopracitata in quanto prende in considerazione, a seguito di un'analisi del centro storico, l'area perimetrata quale zona "A" che tiene conto delle origini, dell'evoluzione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e stabilisce i criteri d'intervento sia da effettuarsi su parti di unità edilizie sia da effettuarsi su intere unità edilizie individuate, dallo stesso, su mappe catastali. Le attività edilizie previste dal piano sono quelle di cui ai commi a), b), c) dell'art.20 della L.R.n.71/78, consentite dalle N.T.A. del vigente PRG in Zona "A", nonché quelle relative all'attività di demolizione senza ricostruzione e demolizione e ricostruzione (conformemente al disposto del comma d) dello stesso articolo 20), necessarie per le finalità di recupero del centro storico;
- le unità edilizie e la relativa collocazione degli immobili che le costituiscono, sono state individuate correttamente, attraverso l'analisi tipologica del patrimonio edilizio mediante l'indicazione delle particelle catastali riportate nell'elaborato di analisi Tav.4.2 - Perimetro Centro Storico - Catastale scala 1:1000 - del presente Piano. Gli interventi d'iniziativa privata, previsti su un'intera unità edilizia, o su parte di essa, sono consentiti tramite autorizzazione unica o concessione, subordinata alla redazione di progetto che interessa sia un'intera unità edilizia o anche parte di essa individuando le opere da eseguire. Nel caso che il progetto di cui sopra, interessi unità edilizie contigue o anche opere da eseguire sulle parti comuni dell'intera unità edilizia risulta, necessario allegare allo stesso un progetto di massima;
- le analisi prodotte e le soluzioni progettuali adottate, in relazione agli elaborati presentati, seppur di carattere indicativo risultano sufficienti in quanto mirano a riqualificare l'edilizia esistente del centro storico ed a migliorarne le condizioni ambientali, nonché ad adeguare le opere di urbanizzazione e le dotazioni di servizi pubblici in parte già esistenti;
- il Piano mira al recupero della viabilità esistente restituendo ad esso le caratteristiche originarie sostituendo i materiali costruttivi ed inserendo elementi di arredo che si armonizzano con le caratteristiche della parte più vecchia dell'abitato;
- quanto evidenziato dalla relazione istruttoria, relativamente alla dotazione di attrezzature, di verde pubblico e parcheggi (standard urbanistici dettati dal D.M.n.1444/68), non espressamente oggetto di verifica con il piano particolareggiato, in quanto ritenute sufficienti quelle previste dal PRG vigente, ed allocate in zone "C" limitrofe al centro storico, può ritenersi condivisibile essendo le attrezzature esistenti e rilevabili dagli elaborati, in generali sufficienti allo scopo, fatta eccezione ai parcheggi ed al verde attrezzato che, in relazione all'area interessata dal piano di recupero, risultano carenti;
- tuttavia, la previsione di attrezzature (esistenti e previste), da realizzare mediante l'utilizzo d'immobili storici, nonché la previsione di alcune aree di verde all'interno del perimetro del piano in argomento, possono ritenersi sufficienti (in valore assoluto) a compensare gli squilibri e/o la mancata previsione in sede propria di parcheggi da standard, comunque presenti (come dichiarato), nelle aree limitrofe allo stesso;
- la modalità d'intervento relativo all'art.17 delle N. di A. "Demolizioni" sulla quale la Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Caltanissetta, prescrive che le stesse: "dovranno essere ben valutate e rapportate a tutto il contesto urbano, privilegiando la destinazione di verde pubblico", occorre rappresentare, a corredo di quanto prescritto, che l'attività di "Demolizione senza Ricostruzione", consentita dal piano sulle unità immobiliari (Schede di analisi degli Immobili) senza nessuna particolare previsione, risulta incongruente rispetto alla modalità di intervenire sulle stesse unità con la "Demolizione con Ricostruzione...". Inoltre, considerato il potenziale numero delle unità immobiliari interessate, la "Demolizione senza Ricostruzione", comporterebbe nelle peggiori delle ipotesi, esclusivamente la disgregazione disordinata e puntuale del tessuto urbano in contrasto con gli obiettivi che il piano si era prefissato. Pertanto la modalità d'intervento "Demolizione senza Ricostruzione", prevista dal piano particolareggiato, non può trovare accoglimento se non letta soltanto in presenza di particolari necessità legate alle precarie condizioni strutturali delle unità edilizie, tali da poter

compromettere l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana. In quanto nell'ipotesi più generale potremmo trovarci ad avere un centro storico svuotato dei suoi contenuti e costituito soltanto da verde senza edilizia alcuna. La norma va pertanto riformata chiarendo che la totale demolizione senza ricostruzione dovrà essere applicata soltanto nel caso in cui si manifesti tale necessità dovuta al concretizzarsi di un preminente interesse pubblico e/o di pubblica incolumità.

- le Norme di Attuazione ribadiscono in generale (e senza considerare quanto sopra esplicitato ed oggetto di riformulazione), le finalità del piano, che in applicazione della legislazione vigente persegue la tutela del patrimonio storico monumentale tipologico ambientale, mediante la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione del tessuto edilizio, individuando nello specifico le Unità Minime di Intervento così come previsto dalla Circolare Assessoriale Territorio ed Ambiente n.3/2000 nonché le previsioni e le modalità di attuazione degli interventi per le singole unità edilizie;
- le n.2 osservazioni presentate avverso al P.P.R.C.S., allegato all'atto deliberativo n.13/10 di C.C., aventi per oggetto gli immobili di proprietà delle Ditte interessate, non possono essere accolte in relazione alle condivise motivazioni contenute nelle deduzioni rese dal progettista e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune;
- è stato acquisito il preventivo parere art.13 della L.64/74, con il quale l'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta si è espresso favorevolmente in ordine alla compatibilità geomorfologica del Piano Particolareggiato all'attuale stato dei luoghi. Risulta comunque evidente che in fase di intervento esecutivo dovrà essere acquisita nei termini di legge, la preventiva autorizzazione dello stesso ufficio competente;
- la Sovrintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Caltanissetta si è espressa positivamente sul Piano in argomento seppur con le prescrizioni che qui si intendono integralmente riportate, in quanto condivise, con i pareri sopra richiamati;
- quanto esposto dal Gruppo Consiliare "INSIEME PER VILLALBA" con nota del 18/06/2009, in merito alle "presunte irregolarità", poste in essere dalla amministrazione e riguardanti l'affidamento dell'incarico al progettista, per la redazione dello stesso, non può essere oggetto di valutazione da parte di questo Ufficio in quanto di stretta competenza comunale. Mentre in merito alle procedure di adozione del piano particolareggiato, le stesse sulla scorta degli atti pervenuti, risultano regolari, in quanto l'atto deliberativo n.18 del 22/05/2008 di C.C., di adozione del piano in oggetto, è da ritenere legittimo quale unico atto che, unitamente agli elaborati progettuali, è stato depositato e pubblicizzato (seppur in tempi differenti), nei termini dell'art.3 della L.R.n.71/78, come risulta da quanto specificato nelle premesse dell'atto deliberativo n.13/10 di C.C. e certificato dall'attestazione comunale sopracitata;
- il P.P.R.C.S. possa essere approvato ai sensi e per gli effetti dell'art.12 della L.R.71/78 secondo gli interventi previsti e norme di attuazione adottate con l'atto deliberativo in oggetto.
- lo stesso, in relazione alle sue caratteristiche di piano particolareggiato della zona di edilizia storica, individuata dal vigente PRG, che non prevede interventi complessivi che possono stravolgere l'esistente assetto urbanistico, nonché in relazione alla sua superficie, possa essere escluso dalla applicazione delle procedure ex art.12 del Dlgs.152/06 di verifica;

**PARERE:** Per quanto sopra esposto questa Unità operativa 3.3 del Servizio 3, ritiene il Piano in oggetto, adottato con deliberazione di C.C.n.18 del 22/05/2008, meritevole di approvazione ai sensi dell'art.12 della L.R.71/78 e successive modifiche ed integrazioni nel rispetto delle prescrizioni discendenti dalle considerazioni sopra riportate e delle prescrizioni degli Enti che si sono espressi sul progetto e fatti salvi i vincoli e gli obblighi derivanti da altre disposizioni di legge.;

**RITENUTO** di poter condividere il sopra richiamato parere n.04 del 30/05/2011, reso dall'U.O.3.3 del servizio 3 del DRU ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale 21 aprile 1995, n.40;

**RILEVATA** la regolarità della procedura seguita;

## DECRETA

**ART. 1)** Ai sensi e per gli effetti dell'art.12 della Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in conformità al parere n.04 del 30/05/2011 reso dall'U.Operativa 3.3 del Servizio 3/DRU e nel rispetto delle prescrizioni riportate nella nota sopracitata della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Caltanissetta, è approvato il Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico del Comune di Villalba, adottato con delibera di C.C.n.18 del 22/05/2008 ;

**ART. 2)** Fanno parte integrante del presente Decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

1. Parere n. 04 del 30/05/2011 reso dall'U.Op.3.3/D.R.U.;
2. Delibera di C.C.n.18 del 22/05/2008 ;



3. Delibera di C.C.n.13 del 30/03/2010;  
**Elenco Elaborati di Progetto**
4. Tav.A - Relazione generale;
5. Tav.B – Norme Tecniche di Attuazione;  
Tav.C – Analisi Schede Immobili
6. Tav.C.1 – Analisi Schede Immobili, Isolato n.1 schede dal n.1 al n.24;
7. Tav.C.2 – Analisi Schede Immobili, Isolato n.2 schede dal n.25 al n.35;
8. Tav.C.3 – Analisi Schede Immobili, Isolato n.3 schede dal n.36 al n.59;
9. Tav.C.4 – Analisi Schede Immobili, Isolato n.4 schede dal n.60 al n.73;
10. Tav.C.5 – Analisi Schede Immob., Isolato n.5 schede dal n.74 al n.107;
11. Tav.C.6 – Analisi Schede Immob., Isolato n.6 schede dal n.108 al n.120;
12. Tav.C.7 – Analisi Schede Immob., Isolato n.7 schede dal n.121 al n.125;
13. Tav.C.8 – Analisi Schede Immob., Isolato n.8 schede dal n.126 al n.150;
14. Tav.C.9 – Analisi Schede Immob., Isolato n.9 schede dal n.151 al n.170;
15. Tav.C.10 – Analisi Schede Immob., Isolato n.10 schede dal n.171 al n.178;
16. Tav.C.11 – Analisi Schede Immob., Isolato n.11 schede dal n.179 al n.210;
17. Tav.C.12 – Analisi Schede Immob., Isolato n.12 schede dal n.211 al n.222;
18. Tav.C.13 – Analisi Schede Immob., Isolato n.13 schede dal n.223 al n.244;
19. Tav.C.14 – Analisi Schede Immob., Isolato n.14 schede dal n.245 al n.251;
20. Tav.C.15 – Analisi Schede Immob., Isolato n.15 schede dal n.252 al n.278;
21. Tav.C.16 – Analisi Schede Immob., Isolato n.16 schede dal n.279 al n.287;
22. Tav.C.17 – Analisi Schede Immob., Isolato n.17 schede dal n.288 al n.305;
23. Tav.C.18 – Analisi Schede Immob., Isolato n.18 schede dal n.306 al n.322;
24. Tav.C.19 – Analisi Schede Immob., Isolato n.19 schede dal n.323 al n.348;
25. Tav.C.20 – Analisi Schede Immob., Isolato n.20 schede dal n.349 al n.352;
26. Tav.C.21 – Analisi Schede Immob., Isolato n.21 schede dal n.353 al n.372;
27. Tav.C.22 – Analisi Schede Immob., Isolato n.22 schede dal n.373 al n.385;
28. Tav.C.23 – Analisi Schede Immob., Isolato n.23 schede dal n.386 al n.397;
29. Tav.C.24 – Analisi Schede Immob., Isolato n.24 schede dal n.398 al n.412;
30. Tav.C.25 – Analisi Schede Immob., Isolato n.25 schede dal n.413 al n.442;
31. Tav.C.26 – Analisi Schede Immob., Isolato n.26 schede dal n.443 al n.471;
32. Tav.C.27 – Analisi Schede Immob., Isolato n.27 schede dal n.472 al n.493;
33. Tav.C.28 – Analisi Schede Immob., Isolato n.28 schede dal n.494 al n.531;
34. Tav.C.29 – Analisi Schede Immob., Isolato n.29 schede dal n.532 al n.548;
35. Tav.C.30 – Analisi Schede Immob., Isolato n.30 schede dal n.549 al n.556;
36. Tav.C.31 – Analisi Schede Immob., Isolato n.31 schede dal n.557 al n.567;
37. Tav.C.32 – Analisi Schede Immob., Isolato n.32 schede dal n.567 al n.592;
38. Tav.C.33 – Analisi Schede Immob., Isolato n.33 schede dal n.594 al n.595;
39. Tav.C.34 – Analisi Schede Immob., Isolato n.34 schede dal n.622 al n.632;
40. Tav.C.35 – Analisi Schede Immob., Isolato n.35 schede dal n.633 al n.676;
41. Tav.C.36 – Analisi Schede Immob., Isolato n.36 schede dal n.678 al n.687;
42. Tav.C.37 – Analisi Schede Immob., Isolato n.37 schede dal n.688 al n.708;
43. Tav.C.38 – Analisi Schede Immob., Isolato n.38 schede dal n.709 al n.725;
44. Tav.C.39 – Analisi Schede Immob., Isolato n.39 schede dal n.726 al n.742;
45. Tav.C.40 – Analisi Schede Immob., Isolato n.40 schede dal n.743 al n.758;
46. Tav.C.41 – Analisi Schede Immob., Isolato n.41 schede dal n.759 al n.787;
47. Tav.C.42 – Analisi Schede Immob., Isolato n.42 schede dal n.788 al n.802;
48. Tav.C.43 – Analisi Schede Immob., Isolato n.43 schede dal n.803 al n.808;
49. Tav.C.44 – Analisi Schede Immob., Isolato n.44 schede dal n.809 al n.815;
50. Tav.C.45 – Analisi Schede Immob., Isolato n.45 schede dal n.816 al n.849;
51. Tav.C.46 – Analisi Schede Immob., Isolato n.46 schede dal n.850 al n.873;
52. Tav.C.47 – Analisi Schede Immob., Isolato n.47 schede dal n.874 al n.888;
53. Tav.1 – Analisi Inquadramento Territoriale (scala 1:25.000);
54. Tav.2 – Analisi Emerg.Archeol.,Arch.e Ambien. del Terr.(scala 1:25.000);
55. Tav.3 – Analisi Evoluzione Storica dell'Impianto Urbano(scala 1:1.000);
56. Tav.4.1 – Analisi Perim.del centro storico Aereofotogr.(scala 1:1.000);
57. Tav.4.2 – Analisi Perimetro del Centro storico catastale (scala 1:1.000);
58. Tav.5 – Anal.Plan. del Cent.Stor.sudd. n isol. e unità Edil.(scala 1:500);
59. Tavola 6 – Analisi Piani terra Quadro d'unione (scala 1:500);
60. Tav.6.1 – Analisi Rilievi P. t. Rilievi alzati – Isol.1 e 2 (scala 1:200);

61. Tav.6.2 – Analisi Rilievi P.t.Rilievi alzati – Isol.3,4 e 5 (scala 1:200);
62. Tav.6.3 – Analisi Rilievi P.t.Rilievi alzati – Isol.6,7 e 8 (scala 1:200);
63. Tav.6.4 – Anal.Ril. P.t.Rilievi alzati – Isol.9,10,11 e 12 (scala 1:200);
64. Tav.6.5 – Anal.Ril.P.t.Ril.alzati–Isol.13,14,15,16,17, e 18 (scala 1:200);
65. Tav.6.6 – Anal.Ril.P.t.Ril.alzati–Isolati 19,20,21,22,23e 24(scala 1:200);
66. Tav.6.7 –Anal.Ril.P.t.Ril.alzati–Isolati 25,26,27,28,29 e 30(scala 1:200);
67. Tav.6.8 –Anal.Ril.P.t.Ril.alzati–Isolati 31,32,33,34,35,36 (scala 1:200);
68. Tav.6.9 –Anal.Ril.P.t.Ril.alzati–Isolati 37,38,39,40,41,42 (scala 1:200);
69. Tav.6.10 –Anal.Rilievo Alzati Piazza Vittorio Emanuele II (scala 1:200);
70. Tav.6.11 –Anal.Planim.P.t.Ril.vo alzati, Masseria Miccichè (scala 1:200);
71. Tav.7 – Analisi Tipologica (scala 1:500);
72. Tav.8.1 – Stato di Conservazione , Analisi Statica (scala 1:500);
73. Tav.8.2 –Stato di Conservazione, Analisi Condiz. Igieniche (scala 1:500);
74. Tav.8.3 – Stato di Conservazione , Analisi Superfetazioni(scala 1:500);
75. Tav.8.4 – Stato di Conservazione , Analisi Rete Viaria (scala 1:500);
76. Tav.9 – Analisi Numero delle Elevazioni Fuori terra (scala 1:500);
77. Tav.10 – Destinazioni d'uso Piano terra (scala 1:500);
78. Tav.11 – Destinazioni d'uso Piani Superiori(scala 1:500);
79. Tav.12 – Articolazioni delle Proprietà (scala 1:500);
80. Tav.13 – Utilizzazione delle Strutture Edilizie(scala 1:500);
81. Tav.14 – Titolo d'Occupazione delle Unità Edilizie(scala 1:500);
82. Tav.15 – Sistema dei Servizi e delle Attrezzature Esistenti (scala 1:500);
83. Tav.16 – Previsioni di Piano - Zonizzazione (scala 1:500);
84. Tav.17 – Progetto Pilota , Isolato n.8 (scala 1:100);

- ART. 3)** Il Piano Particolareggiato di recupero di cui al presente decreto dovrà essere depositato, unitamente ai relativi allegati, a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.
- ART. 4)** ai sensi del comma 5° dell'art.16 della L. 1150/42, il Piano Particolareggiato di recupero del centro storico, dovrà essere attuato entro il termine di dieci anni dalla data di efficacia dello stesso, decorrente dal presente decreto;
- ART. 5)** Il Comune di Villalba resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, ai sensi dell'art.10 della L. 1150/42, sarà pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, li 7 LUG. 2011

IL DIRIGENTE GENERALE

(Sergio Gelardi)

