



**COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE**  
**PROVINCIA REGIONALE DI ENNA**

Nr. 68 Registro Delibere

ORIGINALE

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: "PIANO REGOLATORE – APPROVAZIONE DIRETTIVE GENERALI ART. 3, c. 7, L.R. 15/91".-**

L'anno duemilatredici, il giorno tre, del mese di dicembre, alle ore 18,02 e seguenti, nella solita sala delle adunanze, a seguito di regolare convocazione, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	
1 LO PRESTI ANTONINO	—	SI	
2 GRECO FILIPPA	SI	—	
3 OLIVERI PIERFRANCESCO	—	SI	
4 ARCURIA GIUSEPPE	SI	—	
5 SCOZZARELLA ENRICO	SI	—	
6 TROVATO ALFONSO	—	SI	
7 BRUNO MARIO	SI	—	
8 DI BLASI SIRIO	—	SI	
9 PELLIGRA GIULIANA	—	SI	
10 INTERLICCHIA GIUSEPPE	—	SI	
11 SCARPACI MARCO	SI	—	
12 GALLINA VINCENZA	—	SI	
13 SPERANZA GIUSEPPE	SI	—	
14 GANGEMI SALVATORE	—	SI	
15 CUTRONA CARMELINA	—	SI	
	<b>PRESENTI</b> N° 06	<b>ASSENTI</b> N° 09	
Presiede la seduta il Presidente Arcuria Giuseppe. Partecipa il Segretario Generale Dott. Alfredo Verso. Per l'Amm.ne Com.le non è presente nessuno.-			

**OGGETTO: "PIANO REGOLATORE – APPROVAZIONE DIRETTIVE GENERALI ART. 3, c. 7 L.R. 15/91".-**

-**Il Consigliere Scozzarella** ringrazia l'Arch. Mazza per la sua disponibilità ed anche la Commissione LL.P. per il lavoro fin'ora svolto.-

-**Entra il Consigliere Cutrona (presenti 7).**-

-Chiede, anche, che gli altri Presidenti di Commissioni Consiliari gli facciano pervenire copia dei relativi verbali.

- **Il Presidente Arcuria**, mette, quindi, ai voti le direttive generali, di cui alla nota, a firma dell'Arch. Mazza e del Sindaco, prot. n° 13133 del 28/10/2013, col seguente esito: -Presenti: 07; -Votanti: 07; -Favorevoli: 07; -Contrari: 0. Dopodichè, lo stesso Presidente proclama l'esito della votazione. Mette, poi, ai voti anche l'I. E., col medesimo esito della precedente votazione.-

## IL CONSIGLIO COMUNALE

-**VISTO** l'argomento posto al punto 15) dell'O.D.G. prot. n° 14319 del 27/11/2013, ad oggetto: "Piano Regolatore – Approvazione direttive generali art. 3, c. 7 L.R. 15/91";

-**VISTE** le direttive generali, di cui alla nota, a firma dell'Arch. Mazza e del Sindaco, prot. n° 13133 del 28/10/2013;

-**UDITO** l'intervento del Consigliere Scozzarella;

-**VISTO** l'esito delle votazioni sopra riportate;

-**VISTO** il Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale;

-**VISTO** l'O. E. EE. LL. vigente nella Regione Siciliana;

-**VISTO** il T. U. E. L. approvato con il D. Lgs. n. 267/2000;

### **DELIBERA**

(per quanto indicato in narrativa, che forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo):

**1)APPROVARE** le direttive generali, di cui alla nota, a firma dell'Arch. Mazza e del Sindaco, prot. n° 13133 del 28/10/2013, che formano parte integrante del presente dispositivo.-

**2)DICHIARARE** la presente, stante l'urgenza di provvedere in merito, immediatamente esecutiva.-

COMUNE DI VALGUARNERA
28.10.13 013133
CAT.....CL.....FASC.....



**COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE**  
( PROVINCIA DI ENNA )  
UFFICIO TECNICO

Prot. \_\_\_\_\_ Generale

li, 28/10/2013

RACC. AR  
preceduta da fax al n. 091.7077096

Oggetto : Stato procedure di revisione del PRG.  
Trasmissione relazione direttive generali art. 3 c. 7 L.R. 15/91

→ Al Presidente del Consiglio Comunale  
Comune di Valguarnera

Al Presidente della IV Commissione Consiliare  
Sig. Trovato Alfonso  
Comune di Valguarnera

All'Assessorato del Territorio e Ambiente  
Dipartimento dell'Urbanistica  
Servizio 3  
Via Ugo La Malfa, 169  
90146 PALERMO

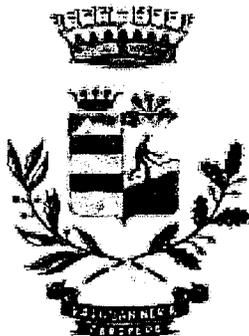
Con riferimento a quanto in oggetto in allegato si trasmette copia della Relazione di base per le direttive generali per la revisione del P.R.G., ai sensi dell'art. 3 comma 7 L.R. 15/1991, per essere sottoposto all'esame e successiva approvazione da parte della IV Commissione Consiliare e del C.C. entro trenta giorni dalla ricezione della presente.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Arch. Nicolò Mazza

IL SINDACO  
Sebastiano Leanza





**COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE**  
Settore Tecnico



*Relazione di base per le direttive generali per  
la revisione del P.R.G.  
(art. 3 comma 7, L.R. 15/91)*

L'UFFICIO PIANO

*Arch. Nicolò Mazza*

*Geom. Antonino Cirricinione*

*Geom. Franco Lauria*

*Assist. Amm.vo Gagliano Giuseppe*



Premesso che :

- il vigente Piano Regolatore Generale ( con annessi prescrizioni esecutive regolamento edilizio e norme di attuazione) del Comune di Valguarnera Caropepe è stato adottato con delibera del Commissario ad Acta n° 98 del 28/09/2000 e successivamente approvato con D.A. n. 423 del 07/04/2003 emanato dal Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana ;

- con nota prot. 10179 del 14/05/2013 l'Assessorato Territorio ed Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica di Palermo evidenziava l'obbligo di procedere alla revisione del P.R.G. ai sensi della L.R. n. 71/78 e ss.mm.ii. e dell'art. 3 della L.R. 15/91, anche in assenza delle PP.EE. (nei termini dell'art. 102 della L.R. 4/2003) entro 18 mesi dalla scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio che, secondo quanto previsto dal DPR. 327/01, modificato dal D. Legislativo n. 302/02 , e reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02.08.2002 come integrato dall'alt. 24 della L.R. n. 7 del 19.05.2003, hanno validità quinquennale;

- con la successiva nota di questo Comune prot. 6690 del 03/06/2013 si comunicava all'Assessorato Territorio ed Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica di Palermo, che si

era avviata la procedura per la revisione del P.R.G. ai sensi della normativa vigente in materia;

- con la deliberazione di G.C. n.85 del 02/08/2013 è stato conferito incarico per la revisione del Piano Regolatore Generale e dei relativi allegati all'Ufficio Tecnico Comunale.

- che l'Amministrazione ha effettuato diversi incontri con la Commissione Urbanistica e con il gruppo lavoro nominato dal Sindaco, giusta nota prot. 127/S del 24/04/2013;

Visti i verbali di riunione del gruppo lavoro e della Commissione Urbanistica rispettivamente del 15/04/2013, del 13/05/2013 e del 14/10/2013.

Preso atto che in data 28/10/2013 si è svolta una riunione delle organizzazioni di categoria, associazioni, imprenditori e professionisti presso la sala consiliare del Comune.

Ciò premesso, sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Amministrazione ed in conformità alle disposizioni dell'art. 3, comma 7 della L.R. 15/91, si è predisposta la presente relazione sulla base della quale il Consiglio Comunale potrà adottare le "Direttive Generali" cui il progettista incaricato dovrà attenersi nella stesura della revisione del Piano Regolatore Generale.

In tal modo l'Amministrazione comunale committente potrà fornire al progettista le indicazioni in base alle quali elaborare una progettazione commisurata alle scelte di pianificazione del proprio territorio, mentre il progettista, seppur nei limiti delle anzidette direttive cui dovrà necessariamente uniformarsi, avrà garanzia di potere esplicitare la propria attività professionale al riparo da eventuali stravolgimenti delle scelte progettuali.

La presente relazione è volta, pertanto, ad individuare le problematiche urbanistiche di rilievo per il comune ed i criteri di ordine tecnico-urbanistico da seguire nella elaborazione del P.R.G.

Tuttavia, considerata la rilevanza dell'ambito territoriale interessato, si ritiene opportuna la definizione di direttive al fine assicurare un percorso condiviso tra tutti i soggetti che concorrono alla formazione della revisione dello strumento urbanistico.

Infine, essendo, ormai, trascorsi più di dieci anni dalla data di approvazione, lo strumento urbanistico approvato con D.A. n° 423/2003 è diventato inefficace per la parte che riguarda i vincoli preordinati all'espropriazione.

## LE DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DELLA REVISIONE DEL PRG

La revisione del PRG svilupperà nel dettaglio i contenuti delle presenti "*direttive generali*", con riguardo alla specificità dei luoghi e con riferimento alle considerazioni ed ai contenuti degli studi tematici (geologico, agroforestale, commercio, ecc.) predisposti per il vigente PRG e da predisporre per la nuova revisione.

Nello stesso quadro di riferimento del vigente PRG l'azione pubblica sul territorio dovrà attivare iniziative istituzionali immediatamente capaci di coniugare idonee misure di salvaguardia a progetti di opere compatibili.

In accordo con gli obiettivi prima definiti le "*direttive generali*" che seguono si articolano in vari ambiti e sviluppano, per ciascuno di essi, il tema comune della riqualificazione:

- A. La riqualificazione ambientale
- B. La riqualificazione insediativa
- C. La riqualificazione della mobilità
- D. La riqualificazione dei servizi
- E. La riqualificazione delle aree produttive

## **A. La riqualificazione ambientale**

Tra gli obiettivi della revisione del PRG dovrà assumere particolare rilievo il tema dell'ambiente.

Il riequilibrio tra sistemi insediativi (la città, le case sparse) e ambiente naturale costituisce un requisito essenziale per la ricostituzione dell'identità culturale della città.

### 1. Recepimento del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI):

Si tratta di inserire nel nuovo strumento urbanistico, in modo organico e ragionato, le aree a rischio secondo le varie categorie di rischio geomorfologico e di pericolosità idraulica. Tale inserimento tenderà a ricomporre geograficamente ciò che il Piano Regionale localizza in più ambiti e bacini idrografici.

### 2. Salvaguardia dei valori paesaggistici:

Le aree a forte valenza ambientale rappresentano un importante e qualificante patrimonio del territorio. In tali aree dovranno essere previsti interventi mirati sia alla salvaguardia dei valori paesaggistici che alla valorizzazione con destinazioni d'uso compatibili.

### 3. Individuazione di fasce di verde di rispetto:

L'organizzazione del verde urbano, a partire dalla situazione dello stato di fatto, dovrà perseguire l'obiettivo di costituire un sistema caratterizzato da continuità fisica.

#### 4. Introduzione di norme per le acque meteoriche:

La revisione del PRG dovrà prevedere contenuti normativi specifici, finalizzati al perseguimento dell'obiettivo della massima dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche, in corrispondenza o in prossimità alle zone maggiormente a rischio, nel rispetto della normativa a tutela delle fonti idriche (Ordinanza Sindacale n° 17 del 09/03/2011 - Pozzo Gangemi).

#### **B. La riqualificazione insediativa**

La relazione preliminare dell'ufficio riporta dati indubbi sul dimensionamento del piano e sulla domanda di residenza profondamente ridotta negli ultimi anni. Pertanto il processo di riqualificazione insediativa, pur salvaguardando le concessioni edilizie già rilasciate e le lottizzazioni già convenzionate, dovrà interessare principalmente il patrimonio edilizio esistente in termini di recupero, di riqualificazione energetica e di qualità architettonica, nonché di rifunzionalizzazione per gli adeguamenti a nuovi standard.

##### 1. Recupero e riqualificazione dell'esistente:

La revisione del PRG, nell'ambito delle zone interessate, dovrà prevedere per tutto il patrimonio edilizio realizzato con regolare titolo abilitativo, anche in sanatoria, norme volte a

favorire il recupero dell'esistente. Tali norme, al fine di favorire maggiormente la riqualificazione strutturale ed energetica, potranno prevedere anche forme di premialità (del tipo Piano Casa) con incrementi volumetrici volti a migliorare gli standard d'uso degli immobili.

Essenziale risulta il recupero e la valorizzazione del centro storico con una rivisitazione seppur molto limitata, come indicato nelle prime direttive da parte dei funzionari dell'Assessorato Regionale T.A., della perimetrazione differenziando le diverse aree con studio del tessuto urbano.

## 2. Riqualificazione delle zone PEEP:

Le zone interessate dalle Prescrizioni Esecutive per l'edilizia economica e popolare, dovranno essere confermate nella destinazione e nella delimitazione. Le volumetrie ancora disponibili dovranno essere oggetto di verifica del fabbisogno di alloggi popolari e, qualora necessario, si dovranno ridefinire i contenuti normativi per riequilibrare il fabbisogno. Inoltre i programmi costruttivi di completamento, dovranno introdurre parametri e prescrizioni volti a favorire un adeguato inserimento nel tessuto urbano esistente e nell'ambiente circostante.

## **C. La riqualificazione della mobilità**

Il miglioramento della mobilità urbana è una delle condizioni essenziali della riqualificazione insediativa oltre che di quella ambientale in senso lato.

### 1. Completamento della rete esistente:

Gli interventi dovranno principalmente basarsi sul completamento e la valorizzazione delle infrastrutture esistenti e, per quanto riguarda la rete viaria, dovranno assolvere al tempo stesso funzioni di attraversamento e di disimpegno.

### 2. Revisione dei parcheggi:

Particolare attenzione dovrà essere prestata al problema dei parcheggi che non dovranno essere intesi solo come infrastrutture a servizio di attrezzature o residenze, ma anche come aree di interscambio tra forme diverse di trasporto. Individuazione di micro aree ove poter realizzare parcheggi in modo uniforme in tutto il paese, riqualificando tutte le piazze oggi utilizzate a tale scopo.

## **D. La riqualificazione dei servizi**

Tutte le indicazioni che precedono costituiscono la base per la revisione dello strumento urbanistico vigente e, quindi, per la ridefinizione del sistema delle attrezzature e dei servizi che avrà rilevanza sui vincoli preordinati all'esproprio.

1. Adeguamento alle presenti direttive:

Dovrà essere modificata ogni previsione di vincolo non conforme alle presenti direttive e non giustificabile in rapporto a norme sovraordinate.

2. Eliminazione vincoli non necessari:

In tutte le destinazioni a servizi ed attrezzature che non risultino strettamente necessarie ai fini del rispetto degli standard di legge, rinviando alla fase esecutiva del piano la previsione dei servizi che non devono obbligatoriamente essere localizzati nel PRG.

3. Conferma dei vincoli espropriativi soltanto nel caso di comprovata necessità.

4. Coinvolgimento dei privati:

Attribuire ai privati, laddove possibile ed opportuno, la possibilità di realizzare le opere di interesse pubblico e collettivo.

5. Destinazioni delle aree già vincolate:

Le nuove destinazioni urbanistiche delle aree relativamente alle quali vengono a cessare vincoli urbanistici dovranno essere correlate alle situazioni circostanti privilegiando destinazioni prive di valenza insediativa o con bassa potenzialità insediativa.

## **E. La riqualificazione delle aree produttive**

La riqualificazione delle aree produttive riveste una importanza strategica a cui l'Amministrazione demanda per fronteggiare l'attuale crisi.

### 1. Adeguamento alle norme di settore:

La revisione del PRG dovrà introdurre tutte le previsioni dettate dalla L.R. n. 28/1999 e dalle successive modifiche e integrazioni. In particolare, tutte le valutazioni di carattere urbanistico, anche riferibili a medie e grandi strutture di vendita dovranno tenere conto delle situazioni esistenti e delle vocazioni ed idoneità locali a tali utilizzi.

### 2. Semplificazione dei procedimenti:

Dovranno essere introdotte norme volte a semplificare i procedimenti burocratici, di natura urbanistica, relativi alle attività produttive.

## Obbiettivi della pianificazione territoriale

### "Problematiche da approfondire"

Visto quanto sopra rappresentato, si elencano di seguito le principali problematiche connesse alla pianificazione urbanistica del territorio comunale le quali dovranno formare oggetto di adeguato approfondimento:

Per quanto attiene le zona attrezzature sportive del campo di calcio di Via S. Elena , occorre rivedere la previsione di attrezzature sportive definite con il precedente strumento urbanistico.

Relativamente alle zone "D" occorre effettuare una analisi sullo stato di fatto e di utilizzo degli stabilimenti industriali ed artigianali esistenti.

Necessita la previsione di una isola ecologica attrezzata per la raccolta differenziata e facilmente accessibile.

Revisione fasce di rispetto cimiteriali, pozzi ecc..

Valutare una riduzione delle fasce di rispetto cimiteriali, pozzi ecc..., compatibilmente alla normativa presente, tenendo conto delle problematiche presenti nel territorio.

Rivisitazione e valutazione sull'ipotesi di rivedere la conferma delle aree C1, C2 e C3.

Inserimento normativa sulla possibilità della realizzazione delle tettoie nell'abitato secondo la normativa vigente.

Interventi volti ad incrementare l'utilizzo di tecniche e di sistemi diffusi di risparmio energetico ed idrico, di valorizzazione della campagna produttiva e di razionalizzazione delle infrastrutture delle zone agricole.

### **Zona A - Centro storico**

Le fasi d'indagine saranno finalizzate alla conoscenza approfondita della storia urbana e delle caratteristiche del patrimonio edilizio del centro storico.

Per meglio analizzare e definire le fasi di accrescimento della città bisognerebbe realizzare una carta morfologica, in cui è possibile analizzare il processo di urbanizzazione che ha interessato il territorio. Da tale processo sono poi derivate le forme di trasformazione del territorio definendo le direttrici di sviluppo, oggi corrispondenti con il reticolo viario principale.

Fu proprio con Carlo V, sotto il feudo del conte Giovanni Valguarnera di Assoro nel 1549 che il borgo fu trasformato in una cittadina.

Si racconta che nel XII secolo gli abitanti di Valguarnera raddoppiarono sia perché molte erano le possibilità di sfruttamento delle terre agricole sia per la presenza delle zolfare.

La città nasce e si sviluppa a ferro di cavallo sul castello dei principi di Valguarnera, struttura di tipo greca, costruita su un altura, demolita successivamente per dare vita ad una scuola elementare.

Attorno alla struttura del castello si sviluppava un insediamento di tipo compatto in cui gli spazi aperti sono prevalentemente strade e piazze, individuate non tanto rispetto alla loro funzione, ma quanto in relazione al sistema di relazioni consolidato tra luoghi significativi.

Questo primo insediamento urbano, costituisce parte del centro storico, delimitato a valle da Piazza Colaianni, da Piazza Garibaldi e c.da Mercato. Superate queste piazze la struttura urbana è meno regolare e fitta, si articolano macro isolati, definiti dalle vie di comunicazione.

Spingendoci più a sud del comune raggiungiamo un quartiere di nuova costruzione, contornato da villette a schiera e da edifici multipiano che modificano sostanzialmente la connotazione urbana in maniera confusa e non controllata.

Analizzati i caratteri tipo-morfologici dell'urbano, è possibile descrivere le diverse forme di costruito, partendo dai diversi elementi che costituiscono il singolo edificio, si tratta di mettere a fuoco le modalità con le quali i diversi edifici si inseriscono negli spazi di loro pertinenza.

L'analisi sarà finalizzata al riconoscimento dell'identità e del valore dei luoghi in cui viviamo ed interveniamo con il progetto.

Attraverso questa analisi-indagine sarà più semplice individuare le modalità di riqualificazione, di trasformazione e le regole di conservazione.

Gli obiettivi del piano dovranno riguardare:

- la riqualificazione della città esistente;
- la valorizzazione ambientale e dei segni storici.

Tali obiettivi potranno essere raggiunti attraverso dei parametri normativi che siano da guida ai metodi di riqualificazione e che porteranno ad arginare il processo di modifica, oggi in atto, che ha condotto ad interventi incongrui ed a un profondissimo impoverimento storico ed artistico.

La regolamentazione dovrà definire il tipo di intervento all'interno di ogni zona, evitando così quel senso di incompiutezza e non riconoscibilità che emerge oggi percorrendo via Garibaldi, via Archimede e risolvendo i problemi di abbandono e di degrado di via Matteotti e via S. Cristoforo.

Pertanto l'elaborazione di piani particolareggiati e della disciplina di dettaglio dovrà, essenzialmente, privilegiare la «riutilizzazione e rifunzionalizzazione in chiave prevalentemente residenziale anche a carattere turistico e stagionalizzato (c.d. "sistema del paese-albergo") del patrimonio edilizio». In pratica si richiede un *Piano* che sia «concretamente operativo ... sia da parte dei soggetti pubblici che dei privati, favorendo investimenti e ricadute economico-sociali».

Rivisitazione delle aree tenendo conto della nuova normativa sui Vincoli in modo da rendere concretamente realizzabile quanto individuato nelle direttive. Individuare aree (ceduti da privati a seguito di lottizzazioni) da utilizzare, per realizzazione di strutture pubbliche, senza obbligo di espropri.

Infine, si pone l'attenzione alla necessità che la revisione del PRG sia adeguatamente supportata da un Regolamento Edilizio e da Norme di Attuazione che siano in grado di indirizzare correttamente l'attività edilizia nelle sue molteplici sfaccettature, ponendosi certamente come strumento di indirizzo e controllo ma nello stesso tempo come utile sussidio sufficientemente flessibile e lungimirante in aderenza alle rinnovate esigenze di una moderna utilizzazione del patrimonio edilizio, nell'ambito del disegno complessivo ed articolato che il nuovo strumento urbanistico andrà a delineare.

Da quanto sopra sinteticamente evidenziato, emerge chiaramente la necessità di fare in modo che la revisione dello strumento urbanistico diventi una preziosa occasione per incidere significativamente sulle direttive dello sviluppo del Comune.

### **Conclusioni**

In base alle caratteristiche del territorio e degli abitati sopra descritti, nonché dell'ambiente fisico del territorio, delle caratteristiche ambientali e del patrimonio edilizio, si dovrà individuare le esigenze di assetto e di sviluppo degli stessi, rappresentando l'adeguatezza dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti, in rapporto alla situazione demografica del comune.

La revisione del PRG si pone, pertanto, come momento cruciale nel complesso percorso verso un più alto livello di qualità della vita che sia, al tempo stesso, patrimonio da tutelare e obiettivo da perseguire.

IL CONSIGLIERE ANZIANO

F. Greco  
*F. Greco*

IL PRESIDENTE

G. Arcuria  
*G. Arcuria*

IL SEGRETARIO GENERALE

A. Verso  
*A. Verso*

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio;

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione, in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991 n. 44, é stata affissa all'Albo pretorio del Comune in data 13.12.2003 per rimanervi quindici giorni consecutivi ( art. 11, comma I°, come modificato dall'art. 127, comma 21, della l. r. 17/04).

Valguarnera Caropepe

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio;

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione, in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991 n. 44, pubblicata all'Albo pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ ed e' divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_

decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 12, comma 1);  
**a seguito di dichiarazione di immediata esecutività.**

Valguarnera Caropepe

IL SEGRETARIO COMUNALE