COMUNE DI CINISI

(Provincia di Palermo)

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

24 del 14/03/2013

Oggetto: *Approvazione Linee guida per la revisione del Piano Regolatore Generale*

L'anno **duemilatredici** il giorno **quattordici** del mese di **Marzo** alle Ore 21,00 nei locali comunali, a seguito invito diramato dal Presidente del Consiglio in data 08/03/2013 prot. n. 4202, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sig. **Vitale Antonino** nella qualità di **Presidente** del Consiglio Comunale e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti sigg.

COGNOME E NOME	Presente	Assente	COGNOME E NOME	Presente	Assente
VITALE Antonino	x	□	DI MAGGIO Ippolito	□	x
MALTESE Vito	x	□	CUCINELLA Salvatore	x	□
CATALANO Salvatore	□	x	SOLLENA Vito	x	□
MANZELLA Giuseppe	□	x	BIUNDO Leonardo	□	x
FERRARA Giuseppe	x	□	BIUNDO Giuseppe	□	x
GALATI Francesco	x	□	RAPPA Giuseppe	x	□
RUFFINO Antonino	x	□	ALFANO Giuseppina Aurora	□	x
ANSELMO Antonino	x	□	PALAZZOLO Benedetto	x	□
LO DUCA Salvatore	□	x	CUSUMANO Margherita	x	□
ABBATE Salvatore	x	□	VITAGLIANI Michele	x	□

Fra gli assenti risultano giustificati i signori: Manzella – Alfano – Lo Duca – Catalano – Biundo G. – Di Maggio - Biundo L.

Con la partecipazione del Segretario Generale, D.ssa A. Spataro

In continuazione di seduta……..presenti n. 13 consiglieri
Risultano assenti i Consiglieri: Manzella – Alfano – Lo Duca – Catalano – Biundo G. – Di Maggio - Biundo L.

Rientrano in aula i consiglieri: Catalano, Di Maggio, Biundo L., Biundo G.
Presenti n. 17 consiglieri

Il **Presidente**, passa al 11° punto all'O.d.G. e pone in trattazione la seguente proposta di deliberazione il cui argomento è stato predisposto dal III Settore e che riporta in calce il parere tecnico favorevole del Responsabile

TESTO DELLA PROPOSTA

"*Il Responsabile del III° settore, su richiesta del Sindaco, predispone la seguente proposta da sottoporre* ***all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.***

Premesso *:*

Che *il vigente Strumento Urbanistico è stato approvato con D.Dir. n. 1466 del 20.12.2006 e pubblicato sulla G.U.R.S. in data 02.03.2007;*

Che *i vincoli su beni immobili predeterminati e subordinati all'esproprio sono decaduti in data 02/03/2012, in quanto non è stata dichiarata la pubblica utilità delle opere e quindi i terreni interessati sono diventane zone cosiddette bianche, cioè prive di destinazione urbanistica;*

Che *il sopracitato decreto di approvazione del PRG , prevedeva tra l'altro l'obbligo per l'Amministrazione di effettuare una verifica su tutto il territorio ed in particolare nelle zone "A1", "A2" con la stesura di un piano particolareggiato, nelle zone stralciate "B2" e "C5", nelle zone "E1" in merito alla vocazione agricola delle stesse, etc.;*

Vista *la nota prot. n° 1146 del 18/01/2013 con la quale il Sindaco comunicava l'approvazione della deliberazione di Giunta riguardante le linee guida per la revisione del PRG e contestualmente invitava il responsabile del III° Settore a predisporre gli atti da sottoporre al Consiglio Comunale;*

CHE *la formazione e l'approvazione delle Direttive Generali da parte del Consiglio Comunale costituiscono atto propedeutico e preliminare obbligatorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L.R. 15/91, per pervenire alla successiva fase di redazione della revisione del PRG;*

CHE *con delibera di Giunta Comunale n. 174 del 19.12.2012 si procedeva all'approvazione delle " Linee guida per la revisione del Piano Regolatore Generale del Comune di Cinisi";*

Tutto ciò premesso e considerato ,

PROPONE

DI APPROVARE *i contenuti del documento " Linee guida per la revisione del Piano Regolatore Generale del Comune di Cinisi" facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, quale documento propedeutico all'iter della revisione del Piano;*

DI DARE ATTO *che successivamente all'approvazione si procederà alla loro pubblicazione all'albo pretorio on line e sul sito internet del Comune;*

Il Responsabile del III Settore Territorio e Ambiente

F.to (Arch. Salvatore Giaimo)

Atteso che sulla suddetta proposta vengono espressi i pareri ai sensi dell'art. 12 della L.R.30/2000

Parere favorevole *del Responsabile del Servizio interessato per quanto concerne la regolarità tecnica.*

Il Responsabile del III Settore
F.to Arch. S. Giaimo"

Il **Presidente** introduce il punto all'odg.

Rientrano in aula i consiglieri L. Biundo G, Biundo L., Catalano e Di Maggio
Presenti n.17 consiglieri

Il **consigliere Di Maggio** interviene e dice che la delibera in esame è stata attesa per tanto tempo, aggiunge che è stata esaminata con attenzione in commissione; tuttavia l'atto arriva in ritardo dopo ben 4 anni di attesa e, a suo giudizio, è un documento povero di contenuti. *"Sembrano linee guida scaricate da internet, non calate nel territorio e nella realtà sociale del paese; non c'è alcun riferimento alla condizione locale, non si parla di Via del Mare, della spiaggia e di cosa ne vogliamo fare, considerato che sono fonti di ricchezza per il comune. Il piano è lacunoso e sono lacune dell'amministrazione, non abbiamo parlato di parcheggi, non emerge nessuna programmazione, mancano le idee e sicuramente il piano non sarò esaustivo per i bisogni del paese"*.
Continua l'intervento evidenziando come conti sempre la politica dei numeri, per cui non avendo i voti necessari , anche in questo caso, si andrà avanti con le scelte della maggioranza "*che in questi 4 anni non ha fatto nulla"*. Puntualizza di avere proposto in commissione il rinvio del punto per analizzarlo meglio e per fornire soluzioni migliori.
Rivolgendosi alla maggioranza dice "*farete errori molto gravi, non vi siete consultati neanche con il capo settore che è stato nominato solo 4 giorni fa, cui era stata tolta l'area con danni devastanti, penalizzandone la professionalità"*. Conferma l'opportunità di rinviare il punto anche perché le linee guida si attendevano da tempo per approfondirle e dice che con il consigliere Catalano "*eravamo sbalorditi per un atto importante arrivato a ridosso di una seduta consiliare. Mi appello ai vostri numeri che non facciano sprofondare un paese che è già in basso*".

Prende la parola il **consigliere G. Biundo** che ricorda che già due mesi fa era stato affrontato l'argomento delle linee guida e il Sindaco aveva assicurato che avrebbe fatto incontri e assemblee allargate con tecnici e associazioni di categorie proprio per l'importanza strategica del PRG.
"Mi complimento con l'atteggiamento acritico della maggiorana che si fa passare tutto sulla testa; fra qualche anno questa amministrazione non ci sarà più, ma i danni provocati resteranno, Mi auguro che la maggioranza faccia un atto di coraggio accogliendo la proposta di rinvio".

Il **Consigliere Catalano** chiede di sapere chi sia l'assessore referente sul punto in esame e aggiunge che il piano contiene diverse indicazioni sbagliate e nessuna veramente indicativa di sviluppo, si parla di verde pubblico e non c'è alcuna previsione. Inoltre, ritiene che questa amministrazione abbia distrutto il cimitero e la rete idrica di via Caruso rimasta insoluta.
Chiede: "*avete previsto niente per la spiaggia? vi ricordate cosa c'è a Magaggiari? Cosa proponete per i turismo?"*

Il **consigliere Cucinella** dice che il consigliere Catalano sembra "*lo smemorato di Collegno; come possono sussistere in aula simili esempi di bugie e di memoria corta? Vorrei chiedere a Catalano se ha partecipato a riunioni sulle linee guida, se ha mai partecipato con un tecnico di sua fiducia, se è mai intervenuto a qualche riunione tecnica. Vuole fare sembrare che la proposta è di qualche giorno fa e così non dice che ci sono state riunioni, incontri con tecnici, che l'argomento è trito e ritrito ed è stato attenzionato e sviscerato, e quindi appoggia la proposta di rinvio*".

Il **Presidente** puntualizza di non essere stato invitato alle riunioni richiamate dal consigliere Cucinella.

Interviene al dibattito il consigliere **G. Biundo** che, replicando al cons. Cucinella, dichiara che *"l'Amministrazione sta saccheggiando il paese, lei è bugiardo"*.

Il **consigliere Cucinella** richiama le frequenti assenze dall'aula del consigliere G.Biundo e lo invita a moderare i toni o chiederà il suo allontanamento dall'aula consiliare. Ricorda ai presenti che nelle predette riunioni tecniche il consigliere Catalano è stato presente ed è anche intervenuto, e che tutti sono stati invitati a dare contributi e suggerimenti per la stesura dell'atto.
Si meraviglia della richiesta del rinvio del punto, considerato che ci sono stati diversi incontri, ma sono passati diversi mesi senza che nessuno dell'opposizione abbia dato un contributo, c'è stata apertura al confronto e disponibilità al dialogo, ma l'invito non è stato accolto dai consiglieri di opposizione. Aggiunge che la maggioranza è stata aperta al confronto al colloquio ma nessun atto è stato mai presentato, "*la maggioranza voterà l'atto, vi abbiamo aspettato"*. Ritiene poi opportuno sentire l'Assessore presente in aula che potrà fornire ulteriori chiarimenti.

Il **Presidente** dichiara che non essendo un'interrogazione non è previsto l'intervento dell'Assessore e già alcuni consiglieri non ritengono opportuno di fare intervenire l'assessore lasciando la decisione al C.C.

Il **consigliere Catalano** dice che *"Cucinella ha il vizietto di farmi dire cose che non ho detto. Sono stato contento di avere partecipato a quella riunione, ma è stata una cosa del tutto marginale. Non posso votare l'atto stasera perché avete messo nelle linee guida una cosa che non desideravo"*.

Il **consigliere G. Biundo,** richiamando l'intervento precedente del consigliere Cucinella, dice "*preferisco la mia assenza proverbiale piuttosto che la presenza improduttiva, dannosa e parassitaria di questa amministrazione che fa solo un valzer di nomine. In 10 anni, i fatti dimostrano che il comune non ha fatto nulla solo parole e promesse*; *fra un anno non ci sarete più e lascerete un paese nei guai, lasciate un vuoto finanziario e di immagine, non avete finito neanche una* strada".

Si allontana il consigliere Anselmo.
Presenti in aula n. 16 consiglieri.

Il **consigliere Ferrara** precisa di avere convocato la commissione appena ha ricevuto la proposta, ma le linee guida in realtà erano state dettate a dicembre, quindi tutti avrebbero potuto averne

conoscenza e tempo per approfondirne gli aspetti; ritiene che l'intento da perseguire con questo atto dovrebbe essere comune a tutti i presenti; le direttive sono pubbliche già da dicembre, personalmente le ha viste, ne ha discusso in commissione, ha fatto i propri approfondimenti ritenendo che alcuni aspetti siano condivisibili, altri no. In aula invece, a suo parere, ci sono posizioni differenti "*mi aspettavo alcune direttive da parte delle opposizioni, dei suggerimenti ma non vi è stato nulla, personalmente ho elaborato alcune integrazioni, stasera era l'occasione giusta per discutere e decidere*". *A*llega, per formare parte integrante dell'atto, il proprio intervento, contenente le sue integrazioni.

Testo dell'intervento del consigliere Ferrara:

"RITENGO che il nuovo PRG dovrà rispondere alla domanda di residenza che è radicalmente mutata (dovuta ad una presenza di alloggi invenduti) negli ultimi anni:
servono case più piccole ed economiche di quelle che oggi sono disponibili nel mercato immobiliare, innovando il patrimonio esistente in termini energetici e di qualità architettonica.

Propongo di limitare lo sfruttamento del territorio dando priorità a una grande operazione di manutenzione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio favorendo lo sviluppo verticale del paese al fine di limitare il consumo di ulteriore suolo e valorizzare il paesaggio urbano.

Favorire la riqualificazione strutturale ed energetica, prevedere anche forme di premialità (tipo piano casa) con incrementi volumetrici volti a migliorare gli standard d'uso degli immobili e l'inverdimento delle facciate e coperture sul modello di quanto si fa da anni al nord.

Aumentare la qualità e quantità di spazi pubblici e centri di aggregazione funzionali per la collettività .

Traffico urbano
attenzionare il PUT, pianificare aree per parcheggi nell'urbano e in periferia predisponendo apposite aree di interscambio tra forme diverse di trasporto per scambi intermodale bus-locali/bus-provinciali.

Servizi e verde pubblico
individuare nelle zone esterne al paese delle arre abbandonati ed incolte per creare delle oasi favorendone il rimboschimento.
salvaguardare quelle arre di verde agricolo attualmente parzialmente coltivati che conservino la nostra tradizione agricola quali il carrubo, l'ulivo in particolare"saraceno", il mandorlo i limoni il frassino e altre piantagioni della vegetazione mediterranea locale.
Sostenere nei parchi e nelle ville l'assetto idrogeologico che renda permeabile il suolo a cominciare dai marciapiedi dei giardini e di alcuni viali che dovrebbero essere in battuto di tufo o brecciolino.

sviluppo socio economico turistico
Attenzionare le vocazioni economico turistico sociali del territorio e creando le condizioni perché queste siano attuate a favore dello sviluppo del benessere collettivo mantenendo e sviluppando le aree per la realizzazione di strutture alberghiere, bed and breakfast case albergo.

Qualita fisico formale e benessere del cittadino
Disciplinare le emissioni del rumore in base a norme generali esistenti con l'uso di particolari isolanti acustici differenziando le arre residenziali e le arre con attività rumorose (zonizzazione acustica, vincoli, piani di rischio e PRG aeroportuale)

infrastrutture servizi trasporti
fissare precise scelte relative alla politica dei servizi, garantendo la dotazione necessaria di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
creare nuova viabilità o ampliare, ove possibile,quelle esistenti al fine della corretta urbanizzazione di ogni zona, tra i tanti ricordiamo:

1. *il collegamento da aeroporto (lato monte autostrada punta Raisi - Palermo)alla stazione Orsa (anello porto aeroporto);*
2. *circonvallazione lato monte del paese;*
3. *percorso alternativo (limitato) per il santuario del Furi (attualmente limitato);*
   collegamento tra l'area commerciale industriale (che dovrà essere attrezzata per lo sviluppo di ulteriori attività produttive e di quelle legati ai trasporti e alla logistica (punta Raisi);
   snodo da realizzare all' uscita dell'autostrada A29 per permettere la circolazione e mobilità di grossi autocarri;
   attivazione del sottopasso A29 che dalla zona commerciale possa collegarsi con un nuovo percorso viario alla zona artigianale C/da San Giovanni .

progetto di zona franca
prevedere la presenza di un'area con notevoli agevolazioni fiscali alle imprese locali e non (orsa/san Giovanni).

pianificazione *di misure urbanistiche tese a creare le condizioni per un paese del riciclaggio totale, dal recupero delle materie post consumo per la riduzione di una delle voci di bilancio più pesanti che è quella dello smaltimento dei rifiuti.*

Infine *concludo proponendo la possibilità di affiancare al lavoro di redazione del nuovo PRG un team di economisti o quanto meno un loro parere".*

Il **consigliere L. Biundo** afferma che pur essendo argomenti molto importanti per tutti "*vedo in aula solo veleno*", lamenta poi di non essere stato ammesso a partecipare alla commissione che esaminava le linee guida. Tale atteggiamento è stato eccessivo, così come il richiamo al regolamento per valutare la mia ammissione. Richiama poi la richiesta di costituire un tavolo tecnico che non è mai stata accolta e conclude affermando che si è perso tanto tempo.
Formula auguri per un buon lavoro all'Assessore che è un giovane con molta voglia di fare ma ricorda che "*non si cambia una squadra vincente e poi che senso ha il continuo cambio di assessori e la sostituzione senza giustificazioni?".*

I **consiglieri Ruffino e Vitagliani** invitano il Presidente a fare rispettare l'odg.

Il **consigliere di Maggio** valuta positivamente il ruolo svolto dalla commissione consiliare che ha arricchito "*una proposta scarna e povera*" ma ancora ci sono interventi sul piano che devono essere opportunamente fatti "*ci sono ancora troppi francobolli appesi in questo PRG, voi dovere risolvere i problemi dei cittadini. Bisogna contattare subito l'Assessorato e dare risposte".*

Il **consigliere Vitagliani** dichiara di essere favorevole a fare intervenire l'assessore Chirco.

Il Presidente afferma che indirà una votazione per consentire al C.C. di esprimersi.

Si allontana il consigliere G.Biundo
Presenti in aula n. 15 consiglieri

Il **consigliere Ruffino** puntualizza che i consiglieri non sono tecnici e manifesta apprezzamento per l'intervento del collega Ferrara che elegantemente ha formulato osservazioni e suggerimenti senza entrare "*nel merito dei francobolli del PRG"*.
Ricorda ai presenti che il compito del C.C. stasera è di approvare le linee guida, che sono indirizzi generali e non indicazioni specifiche o dettagli, si tratta solo della programmazione generale dei criteri; aggiunge che il lavoro del consigliere Ferrara è stato concordato e condiviso dalla maggioranza, perché il PRG è un fatto serio "*l'Amministrazione gestisce seriamente il PRG, lo predispone e lo valuta nell'esclusivo interesse generale, noi non entriamo nello specifico e nelle situazioni individuali dei cittadini, noi non siamo in campagna elettorale. Anche il Presidente, che prima ha condiviso un percorso con la maggioranza, oggi fa manifesti contro e dimentica di dovere essere un presidente super partes mentre fa il capo di una corrente politica. Non votare è solo una speculazione, criticate oggi perché siete rimasti a mani vuote?"*

L'assessore Chirco prende la parola precisando che aveva chiesto di intervenire e che il Presidente non lo ha consentito, per cui è stata necessaria un'espressa richiesta della maggioranza.

Il **Presidente** precisa che ciò non è dipeso da fatto personale ma da una espressa richiesta dell'opposizione che non desiderava il suo intervento.

Rientrano in aula i consiglieri Anselmo e Biundo G.
Presenti in aula n. 17 consiglieri

L'assessore Chirco preliminarmente dichiara che le linee guida sono già visionabili dal 19 dicembre, non solo attraverso la delibera ma sono anche pubblicate sul sito del comune "*le ho portato in aula appena il nuovo responsabile dell'area le ha predisposte, dato che l'atto non era stato preparato prima. Il consigliere di Maggio ha dichiarato che non condivide le linee guida perchè mancano i parcheggi a Magaggiari, ma le linee guida contengono indirizzi generali, previsioni di carattere politico e non tecnico; infatti, sarà poi il tecnico ad elaborare e a sviluppare il piano, sulla base degli indirizzi politici che hanno dato amministrazione e consiglio comunale"*.
Precisa ancora che nel rispetto delle prescrizioni normative, l'ente deve prima dotarsi delle direttive generali e poi dare l'incarico al tecnico per la reale trasposizione e la predisposizione del piano.
Dichiara di apprezzare l'intervento formulato dal consigliere Ferrara che è frutto di impegno e attenzione, anche l'opposizione avrebbe potuto formulare osservazioni e indirizzi piuttosto che formulare sterili critiche.
Ricorda a tutti che ci sono state 3 riunioni tecniche, con i tecnici locali, presente anche il consigliere Catalano con "*il proprio tecnico di fiducia"*. L'apertura al confronto è stata ampia, ma se non sono venuti fuori suggerimenti e proposte non potrà dirsi che è colpa della maggioranza, ma dell'inerzia dell'opposizione. "*Invito il consigliere Di Maggio, che è anche un tecnico, a produrre un documento con osservazioni, proposte, iniziative e suggerimenti da inserire nel PRG"*.

Il **consigliere Di Maggio** apprezza la disponibilità dell'assessore ad accettare le proposte dell'opposizione ma aggiunge, si è perso troppo tempo, sono passati 4 anni in cui vi è stata solo inerzia, già l'iter si poteva concludere nel 2009. Anche in commissione LL.PP. era stato svolto un lavoro prezioso. "A*bbiamo approvato un Regolamento Edilizio che è stato bocciato perché il capo area non poteva farlo e l'assessore al ramo non ha vigilato, la invito ad accelerare l'iter, lei che è un tecnico, altrimenti non riusciremo neanche a dare l'incarico per la redazione del PRG."*
Aggiunge poi che anche se le proposte del consigliere Ferrara integrano le direttive generali non si ritiene soddisfatto e ribadisce la richiesta del rinvio del punto.

Non essendovi ulteriori interventi, il Presidente indice la votazione sul rinvio del punto all'odg.

Presenti e votanti n.17 consiglieri
Assenti: Alfano, Manzella e Lo Duca

Esito della votazione:
Voti Favorevoli n. 6 (Di Maggio, Catalano, Biundo L., Sollena, Vitale e Biundo G.).
Voti contrari n. 11 (Maltese, Ferrara, Ruffino, Abbate, Anselmo, Galati, Rappa, Palazzolo, Cucinella, Cusumano e Vitagliani).

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'esito della votazione non accoglie il rinvio del punto.

Il **Presidente** quindi indice la votazione per l'approvazione della proposta, in forma palese per alzata di mano;

Presenti e votanti n.17 consiglieri
Assenti: Alfano, Manzella e Lo Duca

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di delibera e ritenuta la stessa meritevole di approvazione;

VISTI i parere espressi ai sensi dell'art. 12 della L.R. 30/2000;

VISTO il parere della Commissione Consiliare in materia di Lavori Pubblici;

VISTO l'O.R.EE.LL.;

Con 11 voti favorevoli e 6 voti contrari (Di Maggio, Catalano, Biundo L., Sollena, Vitale e Biundo G.) espressi in forma palese per alzata di mano, dai 17 Consiglieri presenti e votanti, alla presenza degli scrutatori.

DELIBERA

DI Approvare la proposta così come formulata dal III Settore Territorio e Ambiente nel testo meglio descritto in narrativa.

Il presente verbale dopo la lettura viene sottoscritto per conferma
Firmati all'originale

Il PRESIDENTE
F.to Vitale A.

IL CONSIGLIERE ANZIANO
F.to Maltese V.

IL SEGRETARIO
F.to D.ssa A. Spataro

Copia conforme ad uso amministrativo

Cinisi lì

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.ssa A. Spataro

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

A T T E S T A

- *Che la presente deliberazione :*

E' stata affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a dal partire dal _____ primo giorno festivo successivo alla data dell'atto (o altro giorno per specifiche disposizioni di legge) come previsto dall'art.11 Legge Regionale 44/91;

- *Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____;*

X Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;

Perché dichiarata immediatamente esecutiva (art.12\ 16 L.R. 44/91)

Lì _____

Il Segretario Comunale

L I N E E G U I D A P E R L A R E V I S I O N E D E L PIANO R E G O L A T O R E G E N E R A L E D E L C O M U N E D I C I N I S I

INTRODUZIONE

La legislazione urbanistica in Sicilia risale ancora oggi, con pochi interventi correttivi di limitata portata, alla Legge 27 dicembre 1978, n. 71 che, muovendosi nel quadro della Legge Urbanistica del 1942 (come modificata ed integrata dalla legge Ponte del 1967), ha introdotto alcuni puntuali aspetti innovativi, ma sostanzialmente non ne ha rinnovato l'impianto complessivo.
Tuttavia il quadro di riferimento normativo entro il quale deve muoversi – oggi – l'attività di pianificazione è profondamente cambiato per effetto di due diverse disposizioni legislative non espressamente riguardanti la materia urbanistica, ma che di fatto ne modificano i presupposti normativi e le sequenze procedurali e, conseguentemente, obbligano le Amministrazioni Comunali alla assunzione di adeguate misure nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali.
Si tratta del Testo Unico sulla espropriazione per pubblica utilità, approvato con D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e recepito nella Regione Siciliana dall'art. 36 della L.R. n. 7/2002, che influisce sulla pianificazione del territorio per un duplice aspetto. Da un lato infatti la nuova norma riduce a cinque anni (di fatto dimezzandoli) i termini di validità temporale dei vincoli preordinati all'espropriazione, dall'altro stabilisce la facoltà per il proprietario di richiedere un indennizzo all'Amministrazione Comunale in caso di riapposizione dei vincoli.
Inoltre si deve considerare che la giurisprudenza, in materia, con orientamento pressoché univoco, ha praticamente raddoppiato il valore di espropriazione dei terreni, commisurandolo al valore venale del bene da espropriare.
Il secondo provvedimento di legge che introduce elementi di grande innovazione è il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 52 (come modificato ed integrato con Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4) che reca "Norme in materia ambientale" e introduce la procedura di "Valutazione Ambientale Strategica" (V.A.S.) nel processo di formazione del Piano Regolatore Generale.
La Regione Siciliana ha emanato in materia apposite norme con l'articolo 59 della L.R. n. 6/2009 e, in attuazione di queste ultime, ha approvato il relativo modello metodologico con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 200 del 10/06/2009.
L'introduzione di questo secondo provvedimento coincide da ultimo con una presa di coscienza generale sulle questioni ambientali e con la consapevolezza che territorio ed ambiente sono strettamente legati sotto il profilo della sostenibilità dello sviluppo, in particolare sotto il profilo della sostenibilità sociale e politica oltre che economica. Ne deriva, quindi, la necessità di partecipazione e condivisione delle scelte fondamentali della pianificazione del territorio.

PREMESSA

Il presente Documento Programmatico costituisce un fondamentale passaggio per la revisione del Piano Regolatore Generale del comune di Cinisi ed attua i criteri e gli obiettivi di politica urbanistica delineati nel programma elettorale del Mandato Amministrativo 2009 – 2014, che per primo nella storia politica del paese ha adottato un modello partecipativo nella gestione di un percorso complesso e difficile specialmente nei periodi di mutamento economico in cui si debbono delineare nuovi assetti produttivi.
Obiettivo del nuovo strumento urbanistico è la "riprogrammazione" o "rigenerazione" della Città. Il miglioramento dell'assetto urbano incide sulla qualità della vita dei cittadini, sul benessere sociale ed economico di chi abita nel nostro comune.
Il P.R.G. del Comune di Cinisi è stato adottato con Delibera della Commissione Straordinaria n. 4 del 06/04/2004 ed approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 1446 del 20/12/2006, sulla scorta di studi risalenti alla seconda metà degli anni novanta e pertanto, redatto con logiche, previsioni e criteri non più attuali.

1. CRITICITÁ E POTENZIALITÁ DELLO STATO DI FATTO

Dalla analisi sin qui sviluppata emergono numerose criticità legate all'assetto urbanistico della nostra città, alcune delle quali ormai si trascinano da decenni, senza che sia stata approntata adeguata soluzione, e che devono essere affrontate e rimosse. Dall'altro lato la storia, l'identità culturale, l'ambiente ed il paesaggio della nostra città rappresentano altrettante potenzialità e/o risorse che possono e debbono essere valorizzate, per realizzare una nuova prospettiva di sviluppo sostenibile e durevole, e adeguate condizioni di vita e lavoro.

Crisi delle attività economiche e produttive

Una preliminare riflessione generale riteniamo debba essere fatta considerando la complessiva condizione di crisi economica e sociale. A fronte di questa condizione di crisi, la nostra città presenta risorse ed opportunità che possono adeguatamente essere valorizzate;
Notevoli potenzialità ed opportunità per la nostra città vengono dal settore turistico, che qui può trovare solide ragioni di sviluppo nelle straordinarie risorse paesaggistiche e culturali; ma la città oggi è ancora impreparata in termini di adeguatezza delle reti di connessione, delle attrezzature ricettive e di servizio e di una politica del turismo. Ed ancora: se è vero che la cultura è oggi da tutti considerata quale fattore decisivo per costruire nuove politiche di sviluppo, la nostra città può vantare la presenza di importanti "contenitori" ed istituzioni culturali che, se opportunamente utilizzati, possono essere in grado di irradiare cultura, veicolare iniziative nate spontaneamente e scandire percorsi educativi e turistici: Tonnara dell'Orsa, Percorso letterario Meli, etc..

Confini territoriali

Occorre una pianificazione unificata dei comuni di Cinisi e Terrasini, fisicamente dotati di servizi e infrastrutture esistenti a cavallo della zona di confine che vanno riprogrammati in totale cogestione.

Zone commerciali ed artigianali

Gli interventi di nuova edificazione nelle zone D1 individuate in ampliamento a quelle artigianali e commerciali già esistenti e normate dal Piano Particolareggiato approvato con del D.A. n. 320 DRU del 07/07/1998, sono subordinati alla redazione del Piano per gli insediamenti produttivi, P.I.P. esteso all'intera zona di C.da S. Giovanni. Tale intervento preventivo e dispendioso limita l'attività dei singoli artigiani e imprese locali, che non possono intervenire direttamente nella realizzazione degli investimenti se non in forme di Consorzi esclusivamente artigianali. Occorre quindi normare tali ambiti con la possibilità di interventi diretti e proposti dalle singole imprese e/o privati che vogliono investire con la realizzazione di attività produttive.

Patrimonio ambientale e paesaggistico

Al degrado dell'ambiente urbano, corrisponde un eguale degrado delle aree naturali che interessano una gran parte del territorio comunale:
- degrado dei suoli collinari, dovuto all'abbandono delle aree agricole, che ha generato processi di desertificazione con conseguente elevata vulnerabilità agli incendi e fenomeni di dissesto idrogeologico;
- erosione della fascia costiera con sparizione delle spiagge ed elevato incremento del rischio di danni a seguito di mareggiate;
- degrado del torrente Furi, il cui alveo è spesso ostruito da discariche abusive e che presentano spesso un costante rischio di carattere idrogeologico.

Problematiche aeroportuali

La connessione tra aeroporto e città non può oggi assolutamente prescindere da una attenta pianificazione urbanistica volta ad una adeguata gestione dei vincoli gravanti sulla proprietà privata, e pertanto è opportuno che la revisione del piano sia in sintonia con la pianificazione aeroportuale. La zonizzazione acustica

dell'intorno aeroportuale, i piani di rischio, le mappe di vincolo relative agli ostacoli alla navigazione sono azioni di piano già vigenti sul territorio cinisense e non solo. La loro interazione con il territorio impone, da un lato il rispetto delle norme vincolistiche così stabilite dal codice della navigazione, dall'altro stabilisce i criteri per la ripianificazione urbanistica di tali aree.

Territorio agricolo

Per quanto riguarda la destinazione a zona E1 (parti del territorio destinate ad usi agricoli), in base a quanto emerge dalla rappresentazione cartografica a supporto del piano regolatore generale, non può essere condivisa poiché il territorio definito come "agricolo" risulta caratterizzato dalla consistente presenza di costruzioni che in taluni casi assumono le connotazioni di agglomerati. Pertanto questa amministrazione procederà alla individuazione degli ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata finalizzata al recupero ed alla riqualificazione paesaggistica e ambientale, in modo da distinguere le aree che conservano ancora le caratteristiche agricole da quelle che hanno subito processi di trasformazione e che oggi si connotano come zone residenziali, i cui interventi anche di riqualificazione urbanistica consentirebbero lo sviluppo di attività turistico residenziale.

Centro storico

Appare altrettanto evidente una costante disattenzione nei confronti del centro storico, privo di un piano particolareggiato e di una perimetrazione non corrispondente alla reale situazione.

Verde pubblico

Particolarmente rilevanti appare il deficit relativo alla dotazione di verde, ma anche occorre evidenziare la poca attenzione che spesso si riserva alle poche aree verdi esistenti. La realizzazione del parco urbano (a monte del municipio) e del parco sub urbano (zona costiera), progetti in itinere che rappresentano due importanti aree di verde attrezzato, assolvono a questo delicato compito.

Traffico urbano

Una criticità rilevante è rappresentata dal traffico urbano cittadino che presenta elevati livelli di congestione nelle ore di ingresso e uscita dal plesso scolastico nonché l'intasamento stagionale della zona costiera Magaggiari, costituita dalla principale spiaggia esistente sprovvista di un adeguato parcheggio dimensionato alla richiesta stagionale. La situazione del traffico urbano è caratterizzata da una limitata presenza di spazi destinati a parcheggi, occorre pertanto dotare, potenziare e implementare le infrastrutture di urbanizzazione primaria per smaltire il traffico veicolare anche nella parte a monte del centro urbano.

Sicurezza e protezione dai rischi ambientali

Come ci insegnano i fatti accaduti in passato (straripamento del torrente Furi) e di recente (frana della costa di Pizzo Castellaccio) nel nostro paese, una criticità di estrema importanza è rappresentata dalla elevata esposizione al rischio idrogeologico.

Tutti gli studi di carattere geomorfologico confermano l'elevata pericolosità idrogeologica del nostro territorio, rispetto alla quale il paese, ancora oggi, non ha approntato le necessarie adeguate misure di mitigazione, relative alla presenza di un elevato livello di vulnerabilità di parte del patrimonio edilizio e delle infrastrutture, che occorre assolutamente mettere in sicurezza. Agli elevati livelli di rischio naturale sopra esposti, non corrisponde, ancora, una sufficiente adeguatezza delle Infrastrutture di Soccorso e Pronto Intervento né una cultura urbanistica idonea a prevenire il rischio idrogeologico esistente.

A fronte delle su esposte criticità l'amministrazione comunale ha intrapreso numerose iniziative di progettazione e programmazione nel corso degli ultimi anni, come testimoniano i numerosi piani in corso di attuazione, di redazione, di approvazione o vigenti:
Piani sovracomunali : Messa in sicurezza del porto e Piano Regolatore del Porto ;
Piani comunali: Piano di Protezione Civile, Piano Urbano del Traffico (P.U.T.), Piano di utilizzo del demanio marittimo (P.U.D.M.), Piani di Rischio Aeroportuale, Zonizzazione Acustica dell'Intorno Aeroportuale, Piano Commerciale, Catasto Incendi.
Piani subcomunali: Variante per l'ampliamento del cimitero comunale e contestuale riduzione della fascia di rispetto,Variante al P.R.G. relativamente alla via del mare e delle due arterie di collegamento del centro urbano con la via Liberta e C/da Piano Peri. Variante alle Norme Tecniche Comunali ed al Regolamento Edilizio Comunale.
Non può quindi avvenire una revisione del P.R.G. vigente prescindendo dai suddetti piani attuativi.

2. NECESSITÁ DI UN NUOVO QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO

Tutte le iniziative sopra elencate si presentano oggi prive di un adeguato e moderno quadro di riferimento di pianificazione, che sia in grado di "fare sistema" a partire dalle singole iniziative.
Costruire un quadro di compatibilità ambientale.
Ma occorre evidenziare un'altra lacuna dell'attuale strumento urbanistico generale, legata alla mancata attuazione di quanto disposto dalla Direttiva europea n°42/2001 e dai Decreti legislativi di recepimento della stessa, l'ultimo dei quali del 16/01/2008, che impongono – oggi – la redazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per tutti i Piani urbanistici.
Valutazione ambientale strategica mai redatta per l'attuale strumento vigente e che rappresenta un deficit sostanziale, anche se non amministrativo, per la nostra città; una carenza che non consente alla città di intraprendere con efficacia la strada di uno sviluppo sostenibile del territorio e che ha comportato non poche difficoltà in ordine alla attuazione di disposizioni a carattere comunitario e nazionale; si pensi alla situazione vincolistica (SIC e ZPS) che caratterizza tutta la zona montana.

Uno strumento aperto e flessibile

A questo occorre aggiungere un'altra fondamentale considerazione: i vincoli del P.R.G. preordinati all'espropriazione sono scaduti. L'art. 3 della Legge Regionale 30 aprile 1991 n. 15 prevede che i Comuni affidino l'incarico per la formazione di un nuovo strumento urbanistico o per la revisione di quello esistente, diciotto mesi prima della decadenza dei termini di efficacia dei vincoli.
La particolare complessità delle criticità evidenziate, in termini urbanistici, socio- economici ed ambientali, relativi al territorio comunale, rendono opportuno procedere senza indugio alla predisposizione degli atti preliminari alla redazione di un nuovo Piano Regolatore Generale, per la stesura del quale occorre considerare che:
- la quantità e l'entità degli studi e delle analisi specialistiche di settore a corredo di un P.R.G. (Cartografia comunale in formato GIS e aerofotogrammetria aggiornata, Revisione dello studio geologico per l'aggiornamento delle faglie sismiche, Analisi dell'edificato, VAS e Valutazione di incidenza ambientale, Valutazione d'incidenza ecc.) sono tali da richiedere la collaborazione di molteplici soggetti, con professionalità specifiche e di consolidata esperienza;
Il nuovo PRG dovrà abbandonare l'antica idea del piano urbanistico quale strumento di regolazione dell'uso del suolo che definiva indici, limiti e norme; questa concezione del piano non è più sufficiente per la complessità delle questioni in gioco. É necessario, invece, che si introduca un nuovo concetto di piano, inteso come "processo di cambiamento", "aperto e flessibile", in grado di adattarsi alle mutevoli previsioni dei diversi strumenti di pianificazione (PRG del Porto, Piani Strategici, etc.) e dei programmi di nuova generazione (PIT, PRUSST, STU, etc.).
Un piano che sia uno strumento di "Governo del territorio", laddove la capacità di "governare" i processi di mutamento, territoriale, sociale, ed economico, rappresenti la vera capacità di attuazione.

In questa ottica innovativa, di un piano flessibile, con poche regole ma certe, il nuovo PRG dovrà prevedere alcune fondamentali componenti:
- regolazione dell'uso del suolo, cioè un nuovo assetto, limiti, opportunità, regole e norme della riorganizzazione/espansione/valorizzazione territoriale;
- grande attenzione nella imposizione di vincoli preordinati all'espropriazione mediante utilizzo di tecniche di urbanistica perequativa in connessione con la programmazione comunale delle opere pubbliche;
- visione strategica ovvero un Quadro chiaro degli indirizzi – che troveranno poi coerenza con le destinazioni d'uso e le modalità di sviluppo della regolazione dell'uso del suolo –;
- patto politico solido, che impegni le forze decisionali e gli Attori del cambiamento, pubblici e privati, nella visione strategica unica;
- mobilità urbana, la via del Mare asse energico e indispensabile per la veicolazione del traffico pesante per il collegamento del paese verso il mare fino al porto turistico, non può restare infrastrutturazione isolata ma dovrà prevedere il potenziamento degli assi di collegamento con la stessa;
- il porto turistico, messa in sicurezza e piano regolatore del porto, rappresentano un importante e potente strumento di programmazione e pianificazione territoriale per tutta l'area di contrada Magaggiari. Il piano particolareggiato di contrada Magaggiari ed il P.U.D.M. sono azioni di piano che vanno inseriti e progettati nella revisione del P.R.G.

3. STRATEGIE DI PIANIFICAZIONE E DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- Relazionare gli interventi previsti e programmati (STU, Piani Strategici, PIAU, etc.) con il Piano Regolatore Generale della città, che deve restare elemento guida di programmazione, ricomprendendo e coordinando ogni disposizione o piano settoriale incidente o, comunque, influente.
- Prevedere sistemi perequativi e compensativi per le diverse zone del territorio comunale e utilizzare sistemi di fiscalità urbanistica per favorire l'innovazione nelle costruzioni, come: compensazione ecologica preventiva, tecniche antisismiche innovative, interventi di ingegneria naturalistica e uso di materiali eco-compatibili, adozione di principi di efficienza energetica e innovazione tecnologica, che apportino alla comunità cittadina vantaggi energetici ed ambientali;
- Perequazione e fiscalità dovranno ridurre il ricorso a vincoli e procedure espropriative evitandone, per quanto possibile, la reiterazione.

SVILUPPO SOCIO – ECONOMICO – TURISTICO

- Sviluppare la cultura del mare e delle colline, come elementi caratterizzanti ed identificativi della città e privilegiare la vocazione turistica della città, prevedendo la destinazione e lo sviluppo di infrastrutture alberghiere o comunque ricettive per i turisti,
- Individuare percorsi culturali - turistici - agrituristici di cui il paese è portatore;

TERRITORIO, AMBIENTE E AREE PERIURBANE

- Recepire integralmente le indicazioni sui rischi idrogeologici, geomorfologici, dei dissesti, ed adeguamento automatico nel caso di modifica degli stessi prevedendo e attuando interventi di prevenzione, già al momento della previsione della modifica;
- Inquadrare le aree SIC e ZPS come opportunità di salvaguardia del paesaggio, un invito alla cura del territorio, una risorsa e non un limite alle "mire espansionistiche" e prevedere apposite modalità costruttive per il raggiungimento degli obiettivi di conservazione della Rete Natura 2000;

-Favorire il turismo e l'agriturismo con la previsione di apposite zone di espansione con edificazione estensiva e bassi indici di urbanizzazione;
- Incrementare le superfici verdi e favorire la rinaturalizzazione e la formazione di corridoi ecologici, anche con l'obbligo di previsione di giardini pensili e verticali per i nuovi fabbricati e per la ristrutturazione o il rifacimento

della sola facciata per gli esistenti, anche tramite l'utilizzo della compensazione ecologica preventiva;
- Ri-mappare gli spazi aperti con una o più rappresentazioni che lascino in secondo piano gli edifici e illustrino la caratterizzazione formale degli spazi aperti (es: migliorare l'arredo urbano, incrementare il ruolo delle architetture a zero cubatura; ripensare lo spazio pubblico stradale), anche in sinergia con i piani di Protezione Civile relativamente al reperimento di aree di primo sfollamento e di soccorso.
- Contribuire alla costituzione di un sistema di verde urbano che risulti realmente fruibile, connesso agli insediamenti e non puramente normativo.
- Favorire la valorizzazione e regimentazione del torrente Furi, anche attraverso l'uso di opere di ingegneria naturalistica, di concerto con le istituzioni competenti al fine di aumentare la sicurezza, prevenire esondazioni e danni e migliorarne l'impatto visivo e funzionale.

QUALITÀ FISICO-FORMALE E BENESSERE DEL CITTADINO

-Individuare le aree della città con maggiori presenze di abusivismo edilizio ed in esse operare con i Piani Particolareggiati di Recupero al fine di normare definitivamente tale aree dotandole, se necessario, delle urbanizzazioni primarie;
- Ricercare una valorizzazione reciproca tra progetto e contesto, ed esaltare i profili architettonici ed urbanistici, privilegiando ed esaltando la qualità progettuale;
- Differenziare la pavimentazione e prevedere funzioni attrattive, occasioni di soste, sedute e di osservazione delle attività che avvengono nello spazio pubblico.
Il nuovo disegno urbano del Nuovo PRG dovrà essere in grado di promuovere e favorire il miglioramento della qualità e delle condizioni di vita dei cittadini, ma anche lo sviluppo economico e sociale del nostro territorio.
Il recupero del fronte a mare. La restituzione alla città di quella vasta porzione di territorio costiero che va dalla Torre Molinazzo alla spiaggia Magaggiari, rappresenta un importante obiettivo strategico per promuovere lo sviluppo turistico.
La zona Montana: una risorsa per lo sviluppo. La zona montana rappresenta un elemento caratteristico del sistema insediativo della nostra città e rappresenta una straordinaria risorsa di carattere sociale, culturale e paesaggistico che va conservata e valorizzata, luogo di permanenza di preziose tradizioni ed identità locali.
La via del Mare e aree adiacenti : da definire la nuova zona territoriale omogenea Z.T.O.
La valenza che sta assumendo l'area in questione che dalla via Pio La Torre conduce fino alla spiaggia Magaggiari e al porto turistico peschereccio, con l'ampliamento della sezione stradale, impone di fatto un nuovo assetto urbanistico, in funzione anche del porto turistico - peschereccio e delle attrezzature che si creeranno a servizio dello stesso. Lo studio sarà volto ad una nuova attribuzione di zona territoriale omogenea che sia più corrispondente con le necessità che queste infrastrutture (viabilità e struttura portuale) necessitano. E' di tutta evidenza che la funzione turistico - residenziale, è la più opportuna per potenziare l'area a valle del centro urbano e che strategicamente rappresenta il futuro economico e sociale del Comune di Cinisi. La bivalenza tra zona turistico e residenziale potrà sopportare il nuovo carico urbanistico con uno studio volto ad individuare le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle residenze al fine di garantire un corretto sviluppo urbanistico limitando l'impatto ambientale della zona;
Zone territoriali omogenee E1 – Verde agricolo.
Dopo la verifica e lo studio imposti dal Decreto di approvazione del PRG si dovrà valutare la nuova attribuzione di zona territoriale in funzione di quelle aree che ancora conservano le connotazioni di aree agricole (zona a monte del centro urbano) da quelle in cui la forte antropizzazione non consentirebbe di fatto lo sviluppo agricolo e che quindi rappresentano zone di espansione urbana a tutti gli effetti;
Adozione del nuovo regolamento edilizio comunale ed alle norme tecniche di attuazione è in corso di definizione la variante al R.E. ed alle N.T.A. comunali vigenti, che consentirà di eliminare numerose lacune presenti oltre a normare nello specifico la realizzazione di piani cantinati e annessi agricoli (verande, porticati e magazzini agricoli annessi alla residenza).

Il Sindaco
F.to Avv. Salvatore Palazzolo