

Repubblica Italiana



Regione Siciliana

ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE

Dipartimento Regionale dell'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.II. 01 aprile 1968, n. 1404 e 02 aprile 1968 n. 1444;
- VISTA** la Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e ss.mm.ii.;
- VISTO** l'art. 9 della Legge Regionale 21 aprile 1995, n. 40;
- VISTO** l'art. 68 della Legge Regionale 27 aprile 1999, n. 10;
- VISTO** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D. Lgs. n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della Legge Regionale 02 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della Legge Regionale 19 maggio 2003, n. 7;
- VISTA** la legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 "Norme per il governo del territorio" e ss.mm.ii.;
- VISTO** l'art. 53 (Regime transitorio della pianificazione urbanistica) della Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19, modificato e integrato dall'art. 5, comma 2, lett. a), della L.R. 36/2020 e integrato dall'art. 14, comma 1, della L.R. 27/2024;
- VISTO** il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** il D. Dir. n. 807 del 14.10.2002 di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbuono (PA) i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti, la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 08.10.2003 di "Presa d'atto degli elaborati di piano" e successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 24.02.2006 di integrazione alla Deliberazione del C.C. n. 97/2003;
- VISTO** il D.A. n. 271/GAB del 23 dicembre 2021 e ss.mm.ii. "Procedure e criteri metodologici per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Generale (PUG) e delle Varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione all'art. 18, comma 6 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii."
- VISTO** il D.P.R.S. n. 734 del 17 febbraio 2025, in esecuzione della Delibera di Giunta Regionale n. 51 del 14 febbraio 2025, con il quale è stato nominato Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica il Dott. Giuseppe Battaglia;
- VISTA** la nota, prot. n. 24100 del 04.11.2024, assunta al prot. DRU n. 16161 del 06.11.2024, con la quale il Comune di Castelbuono ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi a due varianti tra cui quella denominata "Terza variante Urbanistica al P.R.G. per la correzione di ulteriori n. 13 errori materiali";
- VISTA** la Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 24.04.2024, avente ad oggetto "Terza variante Urbanistica al P.R.G. per la correzione di ulteriori n. 13 errori materiali", e i relativi allegati costituiti da: Relazione Tecnica Generale; Schede grafiche e documentazione fotografica;
- VISTO** il Parere favorevole espresso dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo, Unità Operativa di base S15.2, Sezione per i beni architettonici e storico – artistici, paesaggistici e demoeoantropologici, con nota protocollo n. 12757 del 30.06.2022;
- VISTI** gli atti di pubblicazione, consistenti in: Avviso di deposito presso l'Albo Pretorio del Comune del 16.08.2024; estratto della G.U.R.S. n. 33 del 16.08.2024 contenente l'avviso di deposito ed atti relativi alla variante urbanistica; Certificazione a firma del Segretario Comunale, dalla quale si evince: che gli elaborati progettuali relativi alla Variante Urbanistica del Comune di Castelbuono sono stati depositati presso la segreteria comunale dal 16.08.2024 al 14.10.2024; che non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni entro e fuori i termini di legge; che

l'avviso di avvenuto deposito è stato pubblicato sul sito internet istituzionale ai sensi dell'art. 39 D.Lgs. n. 33/2013; Pubblicazione sul sito web dell'Assessorato Territorio e Ambiente ai sensi dell'art. 26 della L.R. 19/2020 in data 10.09.2024;

VISTA la Proposta di Parere n. 13/S2.2/DRU del 8 luglio 2025, che di seguito integralmente si trascrive:

<< Premesso che:

Il Comune di Castelbuono è dotato di un Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti, approvato con D. Dir. n. 807 del 14.10.2002 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 08.10.2003 di "Presa d'atto degli elaborati di piano" e successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 24.02.2006 di integrazione alla Deliberazione del C.C. n. 97/2003.

Con D. Dir n. 2 del 12.01.2015 è stata approvata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. 71/78 la "Variante urbanistica al Piano regolatore vigente per la correzione di n. 5 errori materiali".

Con D.D.G. n. 260 del 17.08.2022 è stata approvata la "Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente per la correzione di 35 errori materiali", ai sensi dell'art. 53, comma 1, Legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii. (ex artt. 3 e 4 Legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e ss.mm.ii).

Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 24.04.2024 è stata adottata la "Terza variante Urbanistica al P.R.G. per la correzione di ulteriori n. 13 errori materiali", ai sensi dell'art. 26 della L.R. 19/2020, ex art. 4 della L.R. 71/78.

Nello specifico la variante proposta riguarda la correzione di errori materiali contenute negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale vigente.

Rilevato che:

Dalla Relazione Tecnica Generale allegata alla variante, si evince che la variante in questione non ha il fine di proporre nuove previsioni urbanistiche ma di perfezionare lo strumento urbanistico attualmente vigente.

Dalla Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 05.04.2024 a firma del Dirigente del V Settore Urbanistica – Manutenzioni del Comune di Castelbuono si evince che: con Deliberazione 26/2006 è stato affidato l'incarico per la redazione del Piano Regolatore Generale; che nel 2019 è stato trasmesso all'Ufficio del Genio Civile di Palermo lo studio geologico per la riclassificazione del bacino idrografico; con Decreto n. 305/GAB del 06.07.2015 l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente esclude dalla valutazione ambientale strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D. Lgs 152/2006 la "Variante urbanistica al Piano regolatore vigente per la correzione di n. 5 errori materiali" approvata con D. Dir 2/2015; che lo studio conoscitivo, della variante in argomento, con allegate schede cartografiche sono state trasmesse alla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. di Palermo per il parere di competenza (da n. 1 a n. 11 in data 20.04.2022; da n. 12 a n. 13 in data 02.05.2022).

Con nota protocollo n. 12757 del 30.06.2022 la Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo, Unità Operativa di base S15.2, Sezione per i beni architettonici e storico – artistici, paesaggistici e demoetnoantropologici "approva" il progetto di variante a condizione.

L'Amministrazione ha ritenuto necessario intervenire per la correzione degli errori preliminarmente alla variante di revisione del PRG nella considerazione che quest'ultima necessita di tempi più lunghi.

Gli errori individuati risultano complessivamente n. 13, di cui n. 7 sono relativi alla tavola "Zonizzazione - PU 1.00 ter", mentre i restanti n. 6 riguardano la tavola "Zona urbana storica/caratteri Storico-Ambientali e Tipologici – A.U.3.3 bis".

Da quanto dettagliatamente riportato nella Relazione Tecnica Generale e nelle Schede grafiche allegate gli errori riguardano, secondo l'ordine progressivo assegnato, quanto di seguito testualmente riportato:

1. La variante propone la differenziazione tra il complesso edilizio dell'ex "Cinema Alessandro" e l'immobile della ditta catastale Carollo, il quale ricade nella simbologia IC& - Edifici per spettacoli. Pertanto, si propone la modifica per tale area in zona urbana a destinazione mista. Inoltre l'area retrostante la Chiesa di Sant'Agostino (individuata con simbologia IC1) evidenziata nella scheda 1 allegata è erroneamente rappresentata nella tavola PU 1.00 ter in "Zona A – Zona Urbana storica". Nello stato di fatto tale area ricade nel complesso edilizio dell'ex "Cinema Alessandro"; pertanto si propone la modifica in simbologia IC6 – Edifici per spettacoli.

2. *La variante propone la modifica del fabbricato ubicato in Vicolo delle Capre (scheda n. 2 allegata), individuato nella scheda allegata, il quale è erroneamente rappresentato nella tavola PU.1.00 ter come area bianca. Considerato che il fabbricato ricade all'interno del perimetro della zona urbana storica, si propone la modifica di tale immobile in "Zona A – Zona urbana storica".*
3. *La variante propone la modifica del fabbricato ubicato a ridosso di via della Mannite (scheda n. 3 allegata) erroneamente rappresentato nella tavola PU.1.00 ter a "Verde privato". Considerato che il fabbricato ricade all'interno del perimetro della zona urbana storica, si propone la modifica di tale immobile in "Zona A – Zona urbana storica";*
4. *La variante propone la modifica delle aree di pertinenza private ubicate a ridosso di via Mangano (scheda n. 4 allegata) erroneamente rappresentate nella tavola PU.1.00 ter in "Zona A - Zona urbana storica". Nello stato di fatto tali aree risultano inedificate. Pertanto, si propone la modifica in "Verde privato". Inoltre, l'edificio ricadente nella M.U. 500B part. 350 è in parte rappresentato nella tavola PU.1.00 ter a "Verde privato". Pertanto, si propone per tale area la modifica in "Zona A - Zona urbana storica";*
5. *La variante propone l'esatta rappresentazione delle costruzioni ubicate in via Ten. Ernesto Forte (ex Cooperativa "Dolce Sogno") ed adiacenti agli edifici residenziali esistenti nella tavola PU.1.00 ter, secondo quanto descritto dalla scheda n. 5 allegata alla presente relazione;*
6. *La variante propone la modifica dell'area relativa al giardino della ditta catastale Di Liberti-Currieri, sita in via Ypsigro, identificata in catasto al foglio M.U. 1 particella 810 (scheda n. 6 allegata), erroneamente rappresentata nella tavola PU.1.00 ter in "Zona A - Zona urbana storica". Pertanto, si propone la modifica in "Verde privato";*
7. *La variante propone la modifica delle aree private ubicate in via Di Stefano, (scheda n. 7 allegata) erroneamente rappresentate nella tavola PU.1.00 ter come aree bianche. Nello stato di fatto tali aree risultano edificate; pertanto, si propone la modifica in "Zona A - Zona urbana storica";*
8. *La variante propone la modifica delle aree private ubicate in via Di Stefano, (scheda n. 7 allegata) erroneamente rappresentate nella tavola PU.1.00 ter come aree bianche. Nello stato di fatto tali aree risultano edificate; pertanto, si propone la modifica in "Zona A - Zona urbana storica";*
9. *La variante propone la modifica delle aree ubicate in via Di Stefano (scheda n. 9 allegata), erroneamente rappresentate tavola AU.3.3 bis come aree bianche. Nello stato di fatto tali aree risultano edificate, ad eccezione della chiostrina interna compresa tra i fabbricati adiacenti. Pertanto, si propone la modifica in "Cortine edilizie di interesse storico-ambientale" e "Verde e aree di pertinenza" e area bianca. Inoltre, le aree ubicate in cortile Marguglio (scheda n. 9 allegata) sono erroneamente rappresentate come aree bianche ad eccezione di una sola area, destinata ad area di pertinenza privata, erroneamente rappresentata nella tavola AU.3.3 bis in "Cortine edilizie di interesse storico-ambientale". Pertanto, si propone la modifica di tali aree in "Cortine edilizie di interesse storico-ambientale", "Verde e aree di pertinenza" e "Complessi conventuali" così come rappresentato dalla scheda allegata alla presente relazione;*
10. *La variante propone la modifica del fabbricato ubicato in via Umberto I (scheda n. 10 allegata) erroneamente rappresentato nella tavola AU.3.3 bis come area bianca. Pertanto, si propone la modifica di tale area in "Cortine edilizie di interesse storico-ambientale";*
11. *La variante propone la modifica delle aree ubicate a ridosso di via della Mannite (scheda n. 11 allegata) erroneamente rappresentate nella tavola AU.3.3 bis in "Cortine edilizie di interesse storico-ambientale", in quanto risultano nello stato di fatto inedificate. Pertanto, si propone la modifica in area bianca. Inoltre, alcune parti di fabbricati individuati nel medesimo stralcio della tavola AU. 3.3 bis sono erroneamente rappresentati in aree bianche. Pertanto, si propone la modifica di tali aree in "Cortine edilizie di interesse storico-ambientale".*
12. *La variante propone la modifica dei corpi di fabbrica retrostanti la stecca edilizia di via padre G. Tumminelli (scheda n. 12 allegata) erroneamente rappresentati in "Verde e aree di pertinenza". Pertanto, si propone la modifica di tali aree in "Edilizia minore". Inoltre, si propone la medesima modifica per i fabbricati evidenziati ubicati rispettivamente in via padre G. Tumminelli e in via Petagna, aventi eguali caratteristiche tipologiche dei fabbricati attigui.*
13. *La variante propone la modifica dei corpi di fabbrica ubicati nell'isolato compreso tra via V. Emanuele, via Paradiso e via Avvenire (scheda n. 13 allegata) erroneamente rappresentati*

come aree bianche. Pertanto, si propone la modifica di tali aree in "Cortine edilizie di interesse storico-ambientale" Inoltre, il fabbricato evidenziato ubicato in via Paradiso classificato in "Palazzi minori" ha le medesime caratteristiche tipologiche dei fabbricati attigui. Pertanto, si propone la modifica in "Cortine edilizie di interesse storico-ambientale".

Considerato che:

La variante in esame è stata regolarmente depositata e pubblicizzata, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3 della legge regionale n. 71/78 e ss.mm.ii e secondo quanto disposto dall'art. 26 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii.

A seguito della regolare pubblicazione della variante, non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni come risulta dalla Certificazione del Segretario Generale del Comune di Castelbuono;

Per quanto concerne il rispetto del dimensionamento del P.R.G. si ritiene che tale variante così come contenuto nella Relazione Generale "... non modifica i parametri territoriali in quanto gli errori riscontrati nella tavola PU. 1.100 e nella tavola A.U. 3.3, sono correttamente individuati nelle tavole di analisi conoscitiva redatte prima del Piano Regolatore approvato.";

La Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo, Unità Operativa di base S15.2, Sezione per i beni architettonici e storico – artistici, paesaggistici e demoetnoantropologici, con nota protocollo n. 12757 del 30.06.2022, "approva" il progetto di variante «... a condizione che venga nella scheda n. 9 modificata l'identificazione tipologica della Chiesa dell'Istria e "dell'area bianca" ad essa a ridosso e di pertinenza da "Complessi Conventuali" a "Chiese"».

Ai sensi del D.A. n. 271/Gab del 23 dicembre 2021 e ss.mm.ii. "Procedure e criteri metodologici per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Generale (PUG) e delle Varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione all'art. 18, comma 6 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii.", l'intervento rientra tra quelli non soggetti alla procedura di valutazione strategica come riportato al punto 1.5.2 - Varianti urbanistiche. Casi di esclusione.

La "Terza variante Urbanistica al P.R.G. per la correzione di ulteriori n. 13 errori materiali" al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castelbuono non propone nuove previsioni urbanistiche per il territorio comunale, in quanto ha solo l'obiettivo di perfezionare lo strumento urbanistico attualmente vigente, e pertanto senza modificarne i parametri territoriali, non necessita acquisire ulteriore parere del Genio Civile competente territorialmente ai dell'art. 15 della Legge Regionale 16/2016 (ex art. 13 della Legge 64/74), rispetto a quello già espresso in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale.

Per tutto quanto sopra premesso, rilevato e considerato, questo Servizio 2, fatti salvi i pareri, i nullaosta, le modifiche, le prescrizioni, le condizioni e le raccomandazioni espresse dagli Enti i cui pareri si intendono integralmente trascritti, è del parere che la proposta di "Terza variante Urbanistica al P.R.G. per la correzione di ulteriori n. 13 errori materiali" adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 24.04.2024 sia meritevole di approvazione coerentemente al parere espresso dalla Soprintendenza con nota protocollo n. 12757 del 30.06.2022, come di seguito:

- Si approvano le modifiche di cui alle Schede Grafiche nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 e 13;
- Si approva la modifica di cui alla Scheda Grafica n. 9 coerentemente alla condizione espressa nel parere della Soprintendenza con nota protocollo n. 12757 del 30.06.2022.>>

RITENUTO di poter condividere il Parere n. 13/S2 del 8 luglio 2025, reso dal Servizio 2;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita:

D E C R E T A

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e in attuazione dell'art. 53 "Regime transitorio della pianificazione urbanistica" della Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19, in conformità a quanto espresso nel Parere n. 13/S2.2 del 8 luglio 2025, è approvata la variante al P.R.G. del Comune di Castelbuono adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 24 aprile 2024;

ART. 2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati vistati e timbrati da questo Dipartimento:

- 1) Proposta di Parere n. 13/S2.2 del 8 luglio 2025 resa dal Servizio 2/DRU;
- 3) Delibera n. 10 del 24 aprile 2025 del Consiglio Comunale di Castelbuono;
- 4) Relazione Tecnica Generale;

- 5) Schede grafiche e documentazione fotografica;
6) Parere espresso dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo, Unità Operativa di base S15.2, Sezione per i beni architettonici e storico – artistici, paesaggistici e demoetnoantropologici, con nota protocollo n. 12757 del 30.06.2022;
- ART. 3)** Il presente decreto, con gli elaborati tecnici ad esso allegati, dovrà essere pubblicato sul sito web dell'Amministrazione comunale (Albo Pretorio on line) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, fermo restando la possibilità per l'amministrazione, in via integrativa, di effettuare la pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale.
- ART. 4)** Il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.
- ART. 5)** Ai sensi dell'art. 68 della Legge Regionale 12 agosto 2014 n. 21, il presente decreto è pubblicato anche sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica.
- ART. 6)** Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data di pubblicazione, ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione Sicilia entro il termine di centoventi giorni.

Palermo li 29.07.2025

Il Dirigente Generale
(Dott. Giuseppe Battaglia)
Firmato

Il Dirigente del Servizio 2
(Ing. Salvatore Cirone)
Firmato