



**7^ COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE "LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, PROTEZIONE CIVILE"  
VERBALE N° 11/2024**

L'anno duemilaventiquattro, addì ventidue del mese di novembre alle ore 12,20 presso i locali del Palazzo Municipale, giusta convocazione prot. n. 23906 del 14.11.2024, si è riunita la 7^ commissione permanente "Lavori pubblici, urbanistica e protezione civile", per discutere il seguente ordine del giorno:

1. Nomina scrutatori
2. Approvazione verbale seduta precedente;
3. Piano Particolareggiato della zona A del Centro Urbano di Pantelleria adottato ai sensi dell'art. 12 L.R. 71/78 con deliberazione del Consiglio Comunale con n. 72 del 23.07.2024 Deduzioni sulle osservazioni ed opposizioni.
4. Varie ed eventuali.

Risultano presenti:

- Antonio Culoma - Presidente
- Angelo Casano – componente
- Maddalena Giuseppe - componente
- Elisa Silvia – segretario verbalizzante
- Geom. Giuseppe Pavia – Responsabile del Settore IV.

Il Presidente preliminarmente procede alla nomina degli scrutatori del Consigliere Casano e del Consigliere Maddalena. Passa quindi alla lettura del verbale della seduta precedente che viene approvato all'unanimità.

Pone quindi in trattazione il successivo argomento dell'o.d.g.:

**"Piano Particolareggiato della zona A del Centro Urbano di Pantelleria adottato ai sensi dell'art. 12 L.R. 71/78 con deliberazione del Consiglio Comunale con n. 72 del 23.07.2024 Deduzioni sulle osservazioni ed opposizioni"**

Il geom. Giuseppe Pavia, nella sua qualità di Responsabile del Settore IV, precisa che sono pervenute 17 osservazioni/opposizioni, e che è stata presentata un'osservazione dall'Ufficio. Il consiglio sarà pertanto chiamato a valutare complessivamente n. 18 opposizioni/osservazioni.

L'opposizione n. 4 è stata annullata su richiesta della proponente non essendo proprietaria dell'edificio per il quale ha presentato l'opposizione. Il geom. Pavia chiarisce che ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78, possono essere presentate opposizioni esclusivamente dai proprietari di immobili compresi nei piani e osservazioni da parte di chiunque.

Prima di procedere all'esame puntuale delle opposizioni/osservazioni pervenute, il geom. Pavia rappresenta che ogni singola opposizione/osservazione è stata ampiamente illustrata nei giorni scorsi, alla maggior parte dei componenti del Consiglio Comunale ed ai componenti della presente commissione, presso i locali dell'Ufficio Urbanistica.

Preliminarmente il Responsabile Tecnico dell'Ufficio Urbanistica illustra genericamente, come già noto ai componenti della Commissione, le opposizioni/osservazioni ritenute accoglibili e quelle ritenute non accoglibili.

**OPPOSIZIONI/OSSERVAZIONI RITENUTE ACCOGLIBILI**

Le osservazioni ritenute accoglibili sono le seguenti:

1. quelle che richiedono l'inserimento negli articoli 18-19-20 delle norme tecniche di attuazione, di un comma che preveda la ricostruzione di porzioni e/o di interi manufatti ridotti allo stato di rudere purché ne sia dimostrata la loro preesistenza al conflitto bellico. Tali richieste sono ritenute accoglibili in quanto conformi alla volontà del progettista in merito alla ricostruzione del tessuto urbano storico. Infatti tale fattispecie d'intervento già ammessa dall'art. 17 delle norme, relativo agli edifici soggetti a restauro, può essere applicata anche agli articoli 18-19-20 in forza di un precedente articolo delle medesime norme (art. 14 comma 3) e dell'art. 5 co. 1 della relazione di piano
2. quella che richiede la possibilità della ricostruzione di un edificio ridotto allo stato di rudere, ricadente all'interno del PdR 9, limitrofo alla scuola elementare, in quanto conforme agli art. 4 e 5 della relazione del piano (vedi pagg. 16 e 18 della relazione del piano)



### **OPPOSIZIONI/OSSERVAZIONI RITENUTE NON ACCOGLIBILI**

Le opposizioni/osservazioni non ritenute accoglibili sono le seguenti:

1. Quelle che richiedono la possibilità di realizzare sopraelevazioni al fine dell'allineamento in quota dei fabbricati che risultano compresi fra altri edifici costituiti da un numero maggiore di elevazioni fuori terra
2. Quelle che richiedono la possibilità di realizzare nuove costruzioni al fine dell'allineamento planimetrici nelle aree libere comprese fra edifici esistenti, in modo tale da eliminare i buchi presenti lungo la viabilità esistente
3. Quelle che richiedono di rendere edificabili le aree bianche, quelle cioè prive di qualsiasi pianificazione urbanistica

La motivazione che hanno indotto a ritenere non accoglibili le suddette 3 tipologie di opposizioni/osservazioni è da ricondurre al conseguente aumento della densità edilizia e degli abitanti insediabili che genererebbe l'accoglimento di tali richieste. Gli strumenti di pianificazione urbanistica sono predisposti sulla scorta dei carichi urbanistici finalizzati all'individuazione degli standards urbanistici cioè dei rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio da assicurare per ogni abitante (D.I. 1444/68).

Accogliendo dette osservazioni sarebbe necessario procedere alla ricalibrazione degli standards, cioè degli spazi pubblici che occorrerebbero in misura maggiore in funzione dell'aumento degli abitanti insediabili. L'accoglimento comporterebbe una rielaborazione del piano che pregiudicherebbe la possibilità dell'approvazione da parte dell'assessorato nei ristretti tempi a disposizione.

Per quanto riguarda la prima tipologia di richiesta (realizzazione di sopraelevazioni al fine dell'allineamento in quota) non può essere, inoltre accolta in quanto la stessa presupporrebbe una rielaborazione del piano con la previsione dei profili regolatori.

### **ULTERIORI OPPOSIZIONI/OSSERVAZIONI RITENUTE NON ACCOGLIBILI**

1. Opposizione per conto di Casano Gaja, presentata in quanto è stato ritenuto dall'opponente che il Piano Particolareggiato possa interferire con l'attività volta alla restituzione alla sig.ra Casano di aree riconosciute con sentenza di proprietà della medesima. L'opposizione si ritiene non accoglibile in quanto il piano è uno strumento di pianificazione e non incide sulla titolarità delle aree e sull'attività di restituzione di aree come nel caso in questione.
2. Opposizione presentata da Gutierrez Antonio con cui è stata richiesta la ripermimetrazione del PdR6 con riduzione delle aree di verde pubblico previste dal progettista. L'opposizione è stata presentata al fine di consentire la ricostruzione di un vecchio edificio distrutto dagli eventi bellici. L'opposizione non è ritenuta accoglibile in quanto in palese contrasto con la soluzione progettuale del progettista, che ha individuato un'intera area da destinare a verde attrezzato (standards urbanistico) e che, in caso diverso, verrebbe sensibilmente ridimensionata. Inoltre la ricostruzione dell'edificio determinerebbe un impatto eccessivo rispetto alle previsioni del Piano Particolareggiato, particolarmente nei confronti del Castello.
3. Opposizione di Serafino Graziano con cui richiede che la prevista demolizione del suo negozio sia commutata in ristrutturazione o demolizione e ricostruzione. L'osservazione non è ritenuta accoglibile in quanto incompatibile con le previsioni progettuali del piano di recupero e rigenerazione urbana del centro storico di Pantelleria, in particolare per l'ambito PDR1. L'accoglimento dell'osservazione comprometterebbe quindi la realizzazione della piazza pubblica (standards urbanistico)
4. Osservazione di Parisi Simone, con cui propone per il mantenimento della strada che costeggia lateralmente la sua officina, inserita nel PDR 1 e di cui è prevista la soppressione. L'osservazione è stata presentata a tutela della sua attività di officina meccanica. L'opposizione non è ritenuta accoglibile in quanto l'opponente avanza delle proposte in palese contrasto con le previsioni progettuali che, nel caso di accoglimento muterebbe nella sostanza la struttura del piano e il suo dimensionamento

### **OSSERVAZIONE DELL'UFFICIO**

Considerato che all'interno del piano particolareggiato ricadono tre aree per le quali il consiglio in epoca antecedente all'adozione, ha approvato la realizzazione di tre parcheggi (via Conventino, via Bovio e via Cavallotti) in variante al PRG, si è ritenuto opportuno proporre un'osservazione al fine di tutelare la volontà del consiglio di realizzare i parcheggi.

L'osservazione quindi è stata strutturata in maniera tale che sia manifesta la priorità dell'organo consiliare, cioè quella della realizzazione delle aree di parcheggio, all'atto dell'acquisizione dell'approvazione della variante da parte dell'assessorato.



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

Analogamente è stato anche osservato che laddove il progetto del waterfront già approvato dall'Assessorato Regionale non coincida perfettamente con l'area individuata dal piano particolareggiato prevale il progetto già approvato dal Dipartimento Urbanistica della Regione Sicilia.

A questo punto si procede all'esame delle osservazioni/opposizioni presentate.

### OPPOSIZIONE / OSSERVAZIONE N. 1

**Richiedente:** Gutterez Antonio Maria

**Sintesi dell'opposizione/osservazione:** il ricorrente, proprietario di un'area distinta in catasto al F.M. 3 part. 1044 ricadente all'interno del PdR.6, si oppone alla tavola P.5.6 del Piano particolareggiato (relativa al PdR.6) e propone che l'area destinata a verde pubblico venga ridimensionata consentendo la ricostruzione di un fabbricato prebellico che ricadeva sulla sua attuale area libera. Il ricorrente richiede anche la restituzione di una porzione d'area a suo tempo espropriata, senza indennizzo, per la realizzazione della via pubblica. Inoltre evidenzia il forte dislivello da colmare con la realizzazione del percorso pedonale e, altresì, che il previsto collegamento a ponte per l'ingresso al castello ricade in un'area bianca del PdR 6.

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Prot. n. 23255 del 06.11.2024:** L'opposizione **non è ritenuta accoglibile** in quanto in palese contrasto con la soluzione progettuale del progettista, che ha individuato un'intera area da destinare a verde attrezzato e che, in caso diverso, verrebbe sensibilmente ridimensionata. Inoltre la ricostruzione dell'edificio determinerebbe un impatto eccessivo rispetto alle previsioni del Piano Particolareggiato, con grosso impatto peraltro nei confronti del castello. Non si ritiene pertinente e quindi **non accoglibile**, la richiesta di restituzione della porzione della part. 1044, oggi occupata dalla via pubblica da oltre 40 anni. Per quanto attiene la segnalazione in merito al dislivello da colmare con la realizzazione del percorso pedonale nel tratto Nord Ovest, tale problematica sarà affrontata al momento della redazione del progetto esecutivo. Relativamente al collegamento a ponte previsto per l'ingresso al castello risulta non approvato dalla Soprintendenza con l'autorizzazione paesaggistica prot. 9062 del 04/07/2024

### OPPOSIZIONE N. 2

**Richiedente:** D'Aietti Vincenza Maria

**Sintesi dell'opposizione:** la ricorrente proprietaria di un edificio distinto in catasto al F.M. 3 part. 1737-1734-1736, per il quale il Piano Particolareggiato prevede un intervento di Ristrutturazione, si oppone al medesimo Piano e chiede che la previsione di ricostruzione specificatamente prevista dall'art. 17 delle NTA per gli edifici soggetti a Restauro, sia indicata anche dagli artt. 18-19-20 delle medesime NTA e cioè per quegli edifici per i quali vengono previsti interventi di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione (art. 19) e di demolizione e ricostruzione (art. 20). La richiesta viene formulata alla luce dell'art. 14 comma 3 delle NTA che, nell'elencare puntualmente le categorie degli interventi ammessi dal Piano, dispone che gli interventi prescritti per ogni categoria sono ammessi per tutte le categorie successive, eccetto che per la demolizione. Quindi quanto ammesso per gli edifici di cui all'art. 17 trova applicazione anche per gli edifici disciplinati dagli artt. 18, 19 e 20, anche se non specificatamente indicato. La ricorrente chiede per il proprio immobile la possibilità di sopraelevare i volumi diruti per effetto degli eventi bellici nella consistenza originaria che verrà opportunamente dimostrata in sede di istanza del permesso di costruire

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23258 del 06.11.2024:** l'opposizione **è ritenuta accoglibile** in quanto coerente con quanto previsto dal progettista del Piano, ritenendo quindi opportuno riportare anche agli artt. 18-19-20 la medesima formula dell'art. 17 in merito alla possibilità della ricostruzione dei volumi diruti ove ne sia dimostrata la preesistenza agli ultimi eventi bellici. Tale fattispecie è infatti già contemplata per le categorie d'intervento di cui agli artt. 18-19-20 sia per effetto dell'art. 14 comma 3 delle NTA che per effetto dell'art. 5 della relazione di piano.

### OSERVAZIONE N. 3

**Richiedente:** Inglese Rosalia



**Sintesi dell'osservazione:** la ricorrente proprietaria di un'area interna al PdR1, distinta in catasto al F.M. 3 part. 315, ricadente in parte su suolo edificabile e in minor parte su prevista viabilità pubblica, richiede uguale potenzialità edificatoria per entrambe le porzioni e di prevedere la suddivisione dell'unico comparto in sub-comparti nel rispetto delle delimitazioni previsti dal progettista, consentendo l'attuazione diretta per singolo comparto

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23259 del 06.11.2024:** l'osservazione non è ritenuta accoglibile in quanto l'edificazione del futuro PdR 1 è basata su tabelle previste dallo stesso PdR. La realizzazione dei subb-comparti è regolamentata dalle norme in vigore.

#### OPPOSIZIONE N. 4

**Richiedente:** Patanè Agata Rosa in qualità di figlia della signora Pavia Giuseppina proprietaria di una area ricadente all'interno del P.d.R. 9. Con PEC assunta al Prot. del Comune al n. 20484 del 02-10-2024, è stato comunicato l'annullamento dell'opposizione in quanto la proprietaria dell'immobile Pavia Giuseppina ha presentato propria opposizione

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23261 del 06.11.2024:** l'opposizione è da annullare, come comunicato della proponente, non avendo la stessa titolo per la presentazione, consentita ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78, esclusivamente ai proprietari dei fondi interessati dalle previsioni del Piano

#### OPPOSIZIONE N. 5

**Richiedente:** Bonomo Emanuela

**Sintesi dell'opposizione:** la ricorrente, in qualità di comproprietaria di un immobile sito in via De Amicis distinto in catasto al F.M. 3 part. 182-183, chiede la modifica della categoria di "Restauro conservativo" prevista dal Piano in "Ricostruzione", atteso che il fabbricato è stato demolito per assicurare l'incolumità pubblica.

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23264 del 06.11.2024:** L'opposizione non è ritenuta accoglibile. In ogni caso quanto richiesto in merito alla possibilità della ricostruzione dell'edificio storico demolito per assicurare la pubblica incolumità, è già contemplata dall'art. 17 delle NTA che prevede la possibilità del ripristino tipologico esteso alla ricostruzione di interi manufatti di origine storica e ridotti allo stato di rudere, come nel caso di che trattasi, nonché dall'art. 5 della relazione di piano.

#### OSSERVAZIONE N. 6

**Richiedente:** Siragusa Lorenzo

**Sintesi dell'osservazione:** Il ricorrente, proprietario di un'area libera distinta in catasto al F.M. 3 part. 857 e 1425 e con riferimento ad un'adiacente area contraddistinta con le part. 1426, 856 e 858 appartenenti ad altre ditte, che risultano in parte ricomprese nell'area a edificazione diretta n. 16 ed in parte senza specifica destinazione di piano particolareggiato (zona bianca), chiede che venga ammesso l'intervento diretto anche per quelle porzioni di aree ricadenti all'esterno del previsto lotto edificabile n. 16, prevedendo l'allineamento con gli altri edifici limitrofi prospicienti C.so Umberto. In subordine chiede di riconoscere la stessa suscettività edilizia anche alla porzione della particella 1425 che dovesse rimanere esclusa dall'edificazione, come compensazione dell'ingiusta destinazione a pertinenza dell'edificio previsto

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23265 del 06.11.2024:** L'osservazione non si ritiene accoglibile in quanto il progettista del Piano ha individuato le aree direttamente edificabili limitatamente al sedime di manufatti distrutti dagli eventi bellici e previsto il "Ripristino tipologico" che può essere esteso alla ricostruzione di interi manufatti di origine storica e ridotti allo stato di rudere, ove sia dimostrata la preesistenza dell'edificio che si intende ricostruire. Inoltre la proposta di modifica dell'opponente determinerebbe un ingiustificabile aumento del carico urbanistico in riferimento al quale si dovrebbe provvedere alla definizione di ulteriori standard di cui al D.I. 1444 del 2 aprile 1968.



## OPPOSIZIONE N. 7

**Richiedente:** Casano Francesco

**Sintesi dell'opposizione:** Il ricorrente, si oppone al Piano Particolareggiato di Pantelleria Capoluogo e chiede che la sua particella n. 1506 del F.M. 3 sia individuata come zona B1, così come già classificata dal vigente PRG nella sua fase di adozione, ma inglobata nella zona A al momento dell'approvazione

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23267 del 06.11.2024:** L'opposizione **non è ritenuta accoglibile** in quanto non pertinente atteso che viene richiesta la modifica della zona omogenea di piano da "A" a "B". Inoltre si determinerebbe un ingiustificabile aumento del carico urbanistico in riferimento al quale si dovrebbe provvedere alla definizione di ulteriori standard di cui al D.I. 1444 del 2 aprile 1968.

## OSSERVAZIONE/OPPOSIZIONE N. 8

**Richiedente:** Valenza Davide Angelo

in qualità di amm.re della soc. VA.GO.

**Sintesi dell'opposizione:** Il ricorrente, nella sua qualità di amm.re della soc. VA.GO. S.n.C., proprietaria delle unità commerciali site in via Borgo Italia distinte in catasto al F.M. 3 partt. 1797 subb. 5 e 6, per i quali il Piano prevede interventi di ristrutturazione, chiede:

1. che sia consentito un ampliamento del 15% previsto per gli edifici a destinazione alberghiera, anche per le attività commerciali, in quanto ritenute assimilabili alle attività alberghiere;
2. che sia previsto di realizzare corpi aggiunti in ampliamento, non solo nelle aree libere come previsto dall'art. 19 delle NTA, ma anche in sopraelevazione nel caso in cui dette sopraelevazione siano necessarie all'allineamento in quota e/o a sanare palesi disarmonie nell'andamento delle viste prospettiche.

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23268 del 06.11.2024:** L'osservazione/opposizione è ritenuta:

1. **non accoglibile** relativamente alla richiesta di estendere l'ampliamento del 15% previsto per le attività alberghiere anche alle attività commerciali, in quanto risulta incompatibile con le linee guida stabilite in fase di predisposizione del piano. Il piano di recupero tendente alla rigenerazione urbana del centro storico di Pantelleria è stato infatti sviluppato con l'obiettivo di valorizzare e potenziare la ricettività turistica, in conformità alle direttive programmatiche che mirano a incentivare un'offerta turistica qualificata e sostenibile. L'estensione dell'ampliamento alle attività commerciali implicherebbe infatti la necessità di ricalibrare gli standard urbanistici previsti dal D.I. 1444/1968, che impone parametri specifici per la dotazione di infrastrutture e servizi proporzionati all'aumento del carico urbanistico e alla maggiore intensità d'uso
2. **non accoglibile** relativamente alla richiesta di autorizzare gli ampliamenti non solo nelle aree libere come previsto dall'art. 19 delle NTA, ma anche in sopraelevazione, nel caso in cui dette sopraelevazione siano necessarie all'allineamento in quota e/o a sanare palesi disarmonie nell'andamento delle viste prospettiche, in quanto il piano non ha previsto profili regolatori. Tale soluzione, pur se condivisibile, richiederebbe un'analisi specifica non svolta durante la redazione del piano. Inoltre l'impatto delle sopraelevazioni sul dimensionamento complessivo del piano, porterebbero ad un evidente incremento del carico urbanistico in riferimento al quale si dovrebbe provvedere alla definizione di ulteriori standard di cui al D.I. 1444 del 2 aprile 1968

## OSSERVAZIONE/OPPOSIZIONE N. 9

**Richiedente:** Errera Angelo

**Sintesi dell'osservazione/opposizione:** Il ricorrente, in qualità di proprietario dell'unità residenziale site in C.so Umberto I, distinta in catasto al F.M. 3 partt. 898, soggetta, secondo le previsioni del Piano, ad interventi di risanamento, chiede:

1. che nelle NTA sia contemplata la possibilità di un incremento volumetrico *una tantum*, per l'aggiunta di servizi, così come previsto per gli interventi di ristrutturazione, per tutti gli altri interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente;



2. che relativamente agli interventi di risanamento, sia concessa, specificandolo nelle norme, la possibilità di riedificare porzioni o interi fabbricati di origine storica di cui sia possibile dimostrane la preesistenza;
3. che sia ammessa la possibilità di edificare in sopraelevazione al fine di consentire l'allineamento in quota nei casi in cui ciò si renda necessario per superare palesi disarmonie nell'andamento delle viste prospettiche;

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23276 del 06.11.2024:**  
L'osservazione/opposizione è ritenuta:

1. **non accoglibile** relativamente alla richiesta di prevedere un incremento una tantum per l'aggiunta di servizi, in quanto risulta incompatibile con il dimensionamento attuale del piano. Accogliere tale proposta comporterebbe un aumento del carico urbanistico che il piano non è strutturato a supportare. L'ampliamento richiesto per ospitare servizi non meglio specificati richiederebbe una ricalibrazione degli standard urbanistici stabiliti dal D.l. 1444/1968, che impone parametri proporzionati all'aumento della densità edilizia;
2. **accoglibile** relativamente alla richiesta di specificare nelle norme, la possibilità di riedificare porzioni o interi fabbricati di origine storica di cui sia possibile dimostrane la preesistenza, in quanto ritenuto coerente con quanto previsto dal progettista del Piano, ritenendo quindi opportuno riportare anche all'art. 18, come anche agli artt. 19-20, la medesima formula dell'art. 17 in merito alla possibilità della ricostruzione dei volumi diruti ove ne sia dimostrata la preesistenza agli ultimi eventi bellici. Tale fattispecie è oltretutto contemplata dal piano anche per effetto dell'art. 5 della relazione di piano e dell'art. 14 comma 3 delle NTA
3. **non accoglibile** relativamente alla richiesta di autorizzare la sopraelevazione al fine dell'allineamento in quota che contribuisca ad eliminare la disarmonia nell'andamento delle viste prospettiche, in quanto il piano non ha previsto profili regolatori. Tale soluzione, pur se condivisibile, richiederebbe un'analisi specifica non svolta durante la redazione del piano. Inoltre l'impatto delle sopraelevazioni sul dimensionamento complessivo del piano, porterebbero ad un evidente incremento del carico urbanistico in riferimento al quale si dovrebbe provvedere alla definizione di ulteriori standard di cui al D.l. 1444 del 2 aprile 1968;

#### OSSERVAZIONE/OPPOSIZIONE N. 10

**Richiedente:** Graziano Serafino Aurelio

**Sintesi dell'opposizione:** Il ricorrente, in qualità di proprietario di un'area e di un immobile ad uso commerciale, distinti in catasto al F.M. 3 partt. 337, 338, 339, 340 e ricadenti all'interno del PdR1, ove, secondo le previsioni del Piano è prevista la realizzazione di una piazza pubblica, chiede che la prevista demolizione dell'immobile sia commutata in "ristrutturazione" o in "demolizione e ricostruzione".

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23277 del 06.11.2024:**  
L'osservazione/opposizione **non è ritenuta accoglibile** in quanto risulta incompatibile con le previsioni progettuali del piano di recupero e rigenerazione urbana del centro storico di Pantelleria, in particolare per l'ambito PDR1. L'accoglimento dell'osservazione comprometterebbe quindi la realizzazione della piazza pubblica, snaturando l'impianto del progetto e ostacolando il recupero coerente dell'ambito PDR1, così come concepito. Pertanto, le attività commerciali presenti potranno essere trasferite nei nuovi spazi previsti ai piani terra, mantenendo il loro contributo alla vitalità economica e sociale del centro storico, senza rinunciare all'obiettivo di rigenerazione urbana integrata.

#### OPPOSIZIONE N. 11

**Richiedente:** Pavia Giuseppina

**Sintesi dell'opposizione:** La ricorrente, in qualità di comproprietaria dell'immobile sito in Corso Umberto distinto in catasto al F.M. 3 part. 891 e 892, si oppone alla previsione del Piano adottato, chiedendo l'esclusione



delle sue particelle dal perimetro del PdR.9 e contestualmente consentire il ripristino tipologico tramite ricostruzione dell'edificato preesistente al secondo conflitto mondiale.

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23278 del 06.11.2024:** L'opposizione è **ritenuta accoglibile**. Le richieste avanzate dall'opponente risultano coerenti con le previsioni di piano. L'intervento di ricostruzione delle preesistenze edilizie di epoca prebellica, pur non rappresentato graficamente nelle tavole tematiche, è consentito alla luce di quanto indicato nella "relazione di piano", la quale assume valore normativo, con l'art. 5, comma 5.1. In questa disposizione, infatti, si esplicita che: "la categoria del ripristino, non riportata in cartografia in quanto applicabile a ruderi o edifici mutilati, è ammissibile esclusivamente previa documentazione dello stato preesistente, che può essere ricostruito."

#### OSSERVAZIONE N. 12

**Richiedente:** Di Marzo Alberto

**Sintesi dell'opposizione:** il sig. Di Marzo Alberto propone le seguenti osservazioni alle NTA del Piano Particolareggiato:

1. Dopo il secondo periodo dell'art 20 comma 1 delle N.t.a. di aggiungere il seguente periodo:  
" In tutti i siti per i quali il Piano prevede " demolizione e ricostruzione" è comunque prevista l'edificabilità del relativo fondo nei limiti del volume esistente al momento della adozione del presente Piano"

Lo scopo è quello di consentire la sola demolizione e rinviare ad un momento successivo la ricostruzione. In assenza di tale previsione, alla sola demolizione conseguirebbe la perdita successiva del diritto di ricostruire. Lo scopo è di agevolare le immediate demolizioni di edifici fatiscenti

2. All'Art 21 delle N.t.a. aggiungere dopo il comma 3 il seguente comma :  
" Per gli immobili per i quali è prevista la demolizione nell'ambito di un piano di recupero che però prevede l'edificabilità dell'area, è possibile prevedere il mantenimento dell'immobile se compatibile con il progetto di edificazione proposto dai relativi proprietari in esecuzione del piano di recupero"

Lo scopo è quello di consentire il mantenimento dell'immobile se la sua demolizione non è necessaria ai fini della edificazione del comparto

3. All'art. 21 delle N.t.a. aggiungere il seguente comma:  
" Per gli immobili per i quali è prevista la demolizione nell'ambito di un piano di recupero, decorsi dieci anni dall' approvazione del Piano particolareggiato da parte del Comune e in assenza di attuazione del Piano di Recupero, la previsione di demolizione cessa di efficacia."

Lo scopo è quello di evitare la ultrattività dell'onere di demolizione una volta cessata l'efficacia del Piano. In assenza di tale disposizione , persisterebbe l'onere di demolizione anche dopo la scadenza del Piano. Ma non sarebbe più funzionale al recupero complessivo dell'area

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23280 del 06.11.2024:** le osservazioni sono ritenute:

1. **non accoglibile** in quanto l'eventuale demolizione per motivi di vetustà e/o di sicurezza non precluderebbe la possibilità della ricostruzione dell'immobile in un'epoca successiva nei tempi di validità del Piano.
2. **non accoglibile** in quanto il progettista ha previsto la demolizione per tutti gli edifici di recente edificazione che rappresentano un ostacolo alla riqualificazione del centro storico e che devono essere abbattuti
3. **non accoglibile** in quanto la decadenza dei termini di validità del Piano comporta la decadenza delle prescrizioni e dei vincoli del medesimo piano

#### OPPOSIZIONE/OSSERVAZIONE N. 13

**Richiedenti:**

- Marino G.Battista



- Casano Teresa
- Brignone Teodora
- Di Marzo Alberto

**Sintesi dell'opposizione/osservazione:** i sigg. Marino G. Battista, comproprietario della part. 1350 e 87 del F.M. 3, Casano Teresa comproprietaria della particella 90 del F.M. 3, Brignone Teodora comproprietaria della part. 87 del F.M. 3 e Di Marzo Alberto proprietario per 2/3 della particella 1350 e per 1/3 della particella 89 del f.M. 3, propongono congiuntamente un'opposizione in relazione alle aree di loro proprietà, ed osservazioni per le particelle 1332, 88 e 1331 tutte ricadente all'interno dello stesso isolato e per le quali le previsioni di piano non contemplano intervento alcuno, determinando di fatto un'area bianca. I ricorrenti chiedono la modifica delle predette aree rendendole edificabili a completamento dell'intero comparto già in gran parte edificato ed in analogia alle altre aree limitrofe

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23281 del 06.11.2024:** L'opposizione/osservazione, pur se condivisibile al fine di colmare il vuoto di destinazione, attribuendo all'area una funzione urbanistica coerente con le esigenze di sviluppo comunale, **non è ritenuta accoglibile** in quanto presupporrebbe la rielaborazione del piano. Rendere edificabili le aree bianche, come da richiesta, porterebbe ad un evidente incremento del carico urbanistico in riferimento al quale si dovrebbe provvedere alla definizione di ulteriori standard di cui al D.I. 1444 del 2 aprile 1968.

#### OPPOSIZIONE N. 14

Richiedenti: D'Aietti Giovanni

e Tonon Angelica

**Sintesi dell'opposizione:** I ricorrenti, in qualità di proprietari degli immobili sito C.so Umberto I e distinti in catasto al F.M. 3 part. 905 sub. 1 (proprietà Tonon) e 905 sub. 2 (proprietà D'Aietti), chiedono:

1. che la previsione di ricostruzione specificatamente prevista dall'art. 17 delle NTA per gli edifici soggetti a Restauro, siano indicate anche agli artt. 18-19-20 delle medesime NTA. Ciò alla luce dell'art. 14 comma 3 delle NTA che consente l'intervento di ricostruzione anche per gli edifici di cui è prevista il risanamento (art. 18), la ristrutturazione (art. 19) la demolizione e ricostruzione (art. 20)
2. la possibilità di sopraelevare i loro volumi esistenti, già diruti per effetto degli eventi bellici, anche al fine di regolare in altezza i fronti degli edifici prospicienti la via pubblica

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23282 del 06.11.2024:** l'opposizione si ritiene che sia:

1. **accoglibile** relativamente alla richiesta di inserire negli artt. 18-19-20 delle NTA la categoria della ricostruzione (ripristino tipologico) secondo quanto indicato all'art. 17 per gli edifici soggetti a restauro. Tale fattispecie, anche se non specificatamente indicata negli artt. 18-19-20, è infatti già contemplata per effetto dell'art. 14 comma 3 delle NTA e per effetto dell'art. 5 della relazione di piano.
2. **non accoglibile** relativamente alla richiesta di autorizzare la sopraelevazione dei loro volumi esistenti, già diruti per effetto degli eventi bellici, anche al fine di regolare in altezza i fronti degli edifici prospicienti la via pubblica. Si ribadisce quanto riportato in merito ad altre analoghe richieste ovvero che il piano non ha previsto profili regolatori. Tale soluzione, pur se condivisibile, richiederebbe un'analisi specifica non svolta durante la redazione del piano. Inoltre l'impatto delle sopraelevazioni sul dimensionamento complessivo del piano, porterebbe ad un evidente incremento del carico urbanistico in riferimento al quale si dovrebbe provvedere alla definizione di ulteriori standard di cui al D.I. 1444 del 2 aprile 1968

#### OSSERVAZIONE N. 15

Richiedente: Parisi Simone

**Sintesi dell'osservazione:** Il ricorrente, in qualità di titolare dell'attività "Officina meccanica Parisi Motors di Parisi Simone" ricadente all'interno del PdR1, in corrispondenza di un'area da destinare ad area pubblica attrezzata, considerato che il previsto PdR1 prevede fra l'altro la soppressione della viabilità pubblica esistente già urbanizzata, propone che la viabilità esistente sia mantenuta in essere anche a salvaguardia delle attività





economiche esistenti nel predetto comparto. Fra le attività economiche esistenti rientra anche quella del ricorrente ereditata dallo stesso dal proprio genitore ed esercitata fin dalla fine degli anni '60 ed oggetto di intervento autorizzato con provvedimento Prot. 8748 del 1.06.1996 ed oggetto di agibilità n. 422 del 23.01.1996

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23283 del 06.11.2024:** L'opposizione **non è ritenuta accoglibile** in quanto l'opponente avanza delle proposte in palese contrasto con le previsioni progettuali che, nel caso di accoglimento muterebbe nella sostanza la struttura del piano e il suo dimensionamento. Resta ferma la necessità in ogni caso di salvaguardare tutte le attività commerciali e artigianali presenti nell'isolato, che potranno essere trasferite nei nuovi spazi previsti ai piani terra del PdR.1, mantenendo così il loro contributo alla vitalità economica e sociale del centro storico, senza rinunciare all'obiettivo di rigenerazione urbana integrata

#### OPPOSIZIONE N. 16

**Richiedente:** Lo Dico Antonino n.q. di commissario ad acta nominato dal TAR Sicilia per ottemperare alla restituzione di alcune aree alla proprietaria Casano Gaja

**Sintesi dell'opposizione:** Il ricorrente, n.q. di commissario ad acta nominato dal TAR Sicilia per ottemperare alla restituzione di alcune aree alla proprietaria Casano Gaja, ricadenti all'interno del PdR.6, propone l'opposizione al Piano Particolareggiato adottato con le seguenti precisazioni:

1. *Il piano adottato intercetta le particelle individuate in una planimetria allegata all'opposizione per il quale il ricorrente ha avuto mandato dal TAR di ottemperare alla restituzione alla legittima proprietaria sig.ra Gaja Casano;*
2. *L'opposizione è presentata al fine di escludere qualsiasi illegittima interferenza con quanto disposto dal TAR e che il ricorrente ha mandato di ottemperare;*
3. *Le particelle interessate sono di esclusiva proprietà della sig.ra Gaja Casano e come tali insuscettibili di alcuna diversa destinazione tra quelle contemplate nel piano particolareggiato;*
4. *Il Comune con il piano particolareggiato non ha tenuto conto del decreto n. 81 del 06.02.2024 emesso dal dirigente del Demanio Marittimo Regionale*

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23284 del 06.11.2024:** L'opposizione **non è ritenuta accoglibile**, in quanto il piano non entra nel merito della proprietà delle particelle ma elabora previsioni progettuali di pianificazione dell'area e non si sovrappone con l'attività volta alla restituzione delle particelle alla legittima proprietaria.

#### OPPOSIZIONE N. 17

**Richiedente:** Fatini Giuseppe,

- Lioni Caterina,

**Sintesi dell'opposizione:** I ricorrenti, in qualità di comproprietari dell'immobile sito in via De Amicis di Pantelleria, distinti in catasto al F.M. 3 part. 171 (sub 4), ex part. 171, 172 e 174, considerato che le previsioni di Piano inerenti agli immobili in oggetto non contemplano, su di essi, alcun tipo di intervento di ricostruzione o di nuova edificazione, né tanto meno un piano espropriativo o di recupero in chiave pubblica si oppongono al Piano adottato con riferimento all'area di loro proprietà e propongono che:

1. Venga previsto il ripristino dell'edificato storico, ricostituendo l'unitarietà del fronte stradale su via De Amicis in corrispondenza delle particelle di cui trattasi;
2. Venga quindi contemplata la possibilità edificatoria, secondo modalità e parametri atti ad assicurare non solo l'equilibrio formale dei nuovi organismi architettonici, ma anche e soprattutto dell'intero comparto e ciò nel pieno rispetto di allineamenti plano-altimetrici

**Parere del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica prot. 23325 del 07.11.2024:** L'opposizione **non è ritenuta accoglibile** in quanto il progettista ha individuato le aree direttamente edificabili limitatamente al sedime di manufatti distrutti dagli eventi bellici ovvero il "Ripristino tipologico che può essere esteso alla ricostruzione di interi manufatti di origine storica e ridotti allo stato di rudere" ove sia dimostrata la preesistenza dell'edificio che si intende ricostruire. Inoltre la proposta dei ricorrenti finalizzata al riconoscimento della



possibilità edificatoria dell'area, determinerebbe un ingiustificabile aumento del carico urbanistico in riferimento al quale si dovrebbe provvedere alla definizione di ulteriori standard di cui al D.I. 1444 del 2 aprile 1968

### OSSERVAZIONE N. 18

**Richiedente:** Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia del Comune di Pantelleria

**Sintesi dell'opposizione prot. 23344 del 07.11.2024:** L'osservante evidenzia che all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di Pantelleria Capoluogo risultano ricompresi i seguenti progetti di opere pubbliche già approvati:

- "Riorganizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici del Lungomare di Pantelleria" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 27-12-2023 sulla scorta del D.D.G. n. 239/ DRU, con il quale il Dirigente Generale del Dipartimento regionale dell'urbanistica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 del T.U. sugli espropri, D.Lgs 327/2001, ha approvato il progetto definitivo finalizzato alla Riorganizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici del lungomare di Pantelleria "Waterfront", in variante al P.R.G. vigente, adottato con Delibera C.C. n. 22 del 29/04/2023 del Comune di Pantelleria;
- "Progetto di fattibilità tecnico economica dei lavori di realizzazione di un parcheggio ecosostenibile nel centro urbano di Pantelleria Via Conventino" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 15-11-2023
- "Realizzazione di un parcheggio ecosostenibile nel centro urbano di Pantelleria Via Giovanni Bovio" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 15-11-2023;
- "Lavori di riqualificazione urbana per una maggiore fruibilità del capoluogo con la creazione di un parco urbano, un teatro all'aperto e un nuovo sistema viario con annessi parcheggi P3 – riqualificazione urbana area via cavallotti ex teatro Busetta con annesso parco urbano e parcheggio a raso su via cavallotti e teatro all'aperto" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23-04-2024. Il suddetto Responsabile ritiene, per quanto sopra, opportuno RILEVARE che le eventuali discrepanze fra i progetti in variante al PRG sopra elencati e le attuali determinazioni riguardanti il piano in argomento, potranno essere risolte in fase di deduzione del C.C. con l'accoglimento dell'osservazione in esame per essere sottoposta alla successiva determinazione DRU.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica rileva che:

- il "Progetto di fattibilità tecnico economica dei lavori di realizzazione di un parcheggio ecosostenibile nel centro urbano di Pantelleria Via Conventino" rispetto al Piano Particolareggiato adottato, interessa delle aree direttamente edificabili contraddistinte con i nn. 20-21-22 (vedi Tavola P.3 del Piano adottato);
- il progetto di "Realizzazione di un parcheggio ecosostenibile nel centro urbano di Pantelleria Via Giovanni Bovio" rispetto al Piano Particolareggiato adottato, interessa un'area direttamente edificabile contraddistinta con il n. 19 (vedi Tavola P.3 del Piano adottato) ed un'altra area ricompresa all'interno del Piano di Recupero 1 (vedi Tavola P.5.1 - PdR.1 del Piano adottato)
- il progetto di "Lavori di riqualificazione urbana per una maggiore fruibilità del capoluogo con la creazione di un parco urbano, un teatro all'aperto e un nuovo sistema viario con annessi parcheggi P3 – riqualificazione urbana area via cavallotti ex teatro Busetta con annesso parco urbano e parcheggio a raso su via cavallotti e teatro all'aperto" ricade fundamentalmente all'interno di un'area ricompresa all'interno del Piano di Recupero 9 (vedi Tavola P.5.9 - PdR.9 del Piano adottato)

Il suddetto Responsabile ritiene, per quanto sopra, opportuno RILEVARE che le discrepanze fra i progetti in variante al PRG sopra elencati e le attuali determinazioni riguardanti il piano in argomento, potranno essere risolte in fase di deduzione del C.C. con l'accoglimento dell'osservazione in esame per essere sottoposta alla successiva determinazione DRU e propone di accogliere la seguente OSSERVAZIONE:

- nelle ipotesi che il Dirigente Generale del Dipartimento regionale dell'urbanistica non dovesse determinarsi favorevolmente, riguardo i progetti in variante al PRG, evidenziati in premessa, rimangono invariate le previsioni del Piano Particolareggiato adottato;
- nelle ipotesi che il Dirigente Generale del Dipartimento regionale dell'urbanistica dovesse determinarsi favorevolmente riguardo i progetti in variante al PRG, evidenziati in premessa, è riconosciuta la



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

prevalenza dell'interesse pubblico con l'attuazione dei progetti approvati in variante al PRG dal Dirigente Generale del Dipartimento regionale con gli specifici Decreti;

- qualora dovessero riscontrarsi eventuali discrasie fra il progetto del "Waterfront", già corredato del D.D.G. n. 239/ DRU, di approvazione del progetto in variante al PRG, con le previsioni del Piano Particolareggiato, è riconosciuta la prevalenza dell'interesse pubblico con l'attuazione del progetto già approvato dal Dirigente Generale del Dipartimento regionale con D.D.G. n. 239/ DRU che trova quindi immediata applicabilità nelle aree di interesse del piano in argomento.

Esauriti gli argomenti, la seduta viene chiusa alle ore 13:30

I componenti della commissione:

Antonio Culoma

Giuseppe Maddalena

Angelo Casano

Elisa Silvia – Segretario verbalizzante

