

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA

Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente

Dipartimento Reg.le Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

**VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;

**VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444;

**VISTA** la L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** l'art. 68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;

**VISTO** l'art. 5 L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;

**VISTO** l'art. 3, comma 4 della L. n. 241 del 07 agosto 1990 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la nota prot. n. 43799 del 15/10/2019, assunto al n. 18827 del protocollo generale del D.R.U. il 22/10/2019, con la quale il Comune di Vittoria ha chiesto a questo Dipartimento, ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 71/78, l'approvazione della variante adottata con Delibera del Commissario ad acta n. 03 del 08/11/2018, finalizzata alla ridefinizione della destinazione urbanistica dell'area distinta in NCT al Fg. 217, partt. 10 e 13;

**VISTA** la sotto riportata documentazione che il Comune di Vittoria ha trasmesso, in duplice copia, con la sopra citata nota prot. n. 43799/19:

- Delibera del Commissario ad acta n. 03 del 08/11/2018, avente per oggetto: "*Variante al P.R.G. per la ridefinizione della destinazione urbanistica di un'area, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali, preordinati all'esproprio, sita in via Fosse Ardeatine a Vittoria, in catasto al Fg. 217, partt. 10 e 13. Sentenza TAR Catania n.998/2017- ditta: Rossella Vindigni. Rideterminazione della destinazione urbanistica con la previsione di z.t.o."B4M" - Zona territoriale omogenea residenziale parzialmente edificata mista a spazi pubblici.*";

- Sentenza TAR- CT n.998/2017;

- Copia D.A. n. 441/GAB del 10/10/2018 di esclusione dalla procedura VAS ex art. 12 comma 4 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;

- Parere favorevole reso dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, ex art. 13 L.64/74 con prot. n. 72683 del 27/03/2018;

- certificato di affissione albo pretorio - esclusione VAS D.A.n. 441/2018;

Atti di pubblicità:

- Stralcio "Quotidiano di Sicilia" del 04/05/19;

- Stralcio GURS n 52 del 28/12/18, parte II;

- Manifesto murale datato 14/11/18;

- Attestazione del Segretario Generale prot. n. 40538/SG/int. del 25/09/2019, attestante la mancata presentazione di osservazioni e/o opposizioni;

Elaborati tecnici:

- Relazione Tecnica;

- Tav.1 Stato di fatto scala 1:10.000

- Tav.2 Stato di fatto scala 1:2.000

- Tav.3 Stato di progetto scala 1:10.000

- Tav. 4 Stato di progetto scala 1:2.000
- Tav. 5 Stato dei vincoli
- Relazione geologica/geomorfologica
- Rapporto Ambientale Preliminare;

**VISTA** la nota prot. n. 20885 del 26/11/2019, con la quale il Servizio 4/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 03 del 21/11/2019, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito, parzialmente, si trascrive:

<<Omissis>>

<<**Rilevato:**>>

*Il Comune di Vittoria è dotato, in atto, di un Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n. 1151/DRU del 16/10/2003 i cui vincoli preordinati all'esproprio risultano decaduti.*

*Dalla documentazione trasmessa, ed in particolare dalla proposta di delibera dell'Ufficio, riportata integralmente nella Deliberazione di adozione della variante, e dagli elaborati grafici, risulta quanto di seguito.*

*La Ditta Vindigni Rossella è proprietaria dell'area sita in Vittoria annotata al catasto Fg 217, particelle 10 e 13, aventi una superficie totale di mq 4530,00. Detta area, classificata nel vigente PRG quale zona destinata per la maggior parte a "Verde attrezzato" e per la parte prospiciente le pubbliche vie a "Sede viaria", è ad oggi definita "zona bianca" a seguito della decadenza dei vincoli destinati all'esproprio.*

*Con istanza del 25/05/2016 la Ditta Vindigni Rossella, ha chiesto al Comune la riqualificazione urbanistica per decorrenza della valenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio.*

*In seguito al silenzio dell'Amministrazione comunale, la Ditta ha avanzato ricorso al TAR Catania che, con la Sentenza n.998/2017, lo ha accolto, ordinando al Comune di Vittoria di pronunciarsi sull'istanza della ditta proprietaria e, contestualmente ha nominato, per l'ipotesi di ulteriore inadempimento del Comune, un Commissario ad acta.*

*Con Delibera del Commissario ad acta n. 03 del 08/11/2018 è stata adottata la presente variante urbanistica.*

*Secondo quanto esposto nella proposta di deliberazione e nella Relazione Tecnica, si evince che l'area in argomento:*

- risulta confinante con la Via Fosse Ardeatine e con la Via Roberto Battaglia, mentre per le due parti di testata del lotto, è inglobata tra due edifici esistenti;
- ricade in un ambito urbanizzato a ridosso dell'edificio consolidato con destinazione "B4" -Zona territoriale residenziale parzialmente edificata;
- è servita dalle opere di urbanizzazione primaria;
- è facilmente accessibile da via pubblica;
- la destinazione urbanistica del vigente PRG, è per la maggior parte, pari a circa mq 4.065,00, ZTO "Verde attrezzato" e per una minor parte, pari a circa mq 465,00, zona destinata a "Sede viaria", oggi entrambe "zona bianca".

*La Ditta ha chiesto, per il proprio lotto, la classificazione di zona omogenea "B4" -Zona territoriale residenziale parzialmente edificata, in continuità con le aree adiacenti. Al fine di soddisfare la richiesta avanzata dai ricorrenti e contestualmente di mantenere una zona destinata a spazi pubblici, il Comune di Vittoria, ha introdotto, per l'area in esame, la specifica previsione urbanistica di "ZTO B4M - Zona Territoriale Omogenea Residenziale parzialmente edificata mista a spazi pubblici" con la relativa normativa.*

*E' fatta eccezione per le aree destinate a viabilità, che vengono confermate, di parte delle part.lla n.10 e 13, che la ditta Vindigni Rossella cederà a titolo gratuito al Comune, così come concordato ed accettato in sede di verbale in contraddittorio tra la Ditta e il Comune.*

*Tali porzioni del lotto in questione sono estese, rispettivamente mq 440,00 su Via Fosse Ardeatine e mq 290,00 su Via Battaglia, come specificato nella Delibera di adozione della variante.*

*Nella tabella, inserita nella Deliberazione di adozione della variante, che si riporta parzialmente di seguito, vengono evidenziate le caratteristiche planovolumetriche dell'area e indicate le aree da destinare a standard:*

Superficie catastale complessiva	mq	4.530,00
Superficie destinata a sedi stradali (da cedere a titolo gratuito al Comune)	mq	440,00
	mq	290,00
	<hr/>	
Superficie netta	mq	3.800,00



Superficie fondiaria	$\text{mq } 3.800,00/2 =$	$\text{mq } 1.900,00$
Volume realizzabile	$\text{mq } 1.900,00 \times 5 \text{ mc/mq} =$	$\text{mc } 9.500,00$
Abitanti	$\text{mc } 9.500,00 / \text{mc } 100 =$	$\text{n. } 95 \text{ abitanti}$
Superficie totale ex D.M. 1444/68	$\text{n. } 95 \times \text{mq } 18,00 =$	$\text{mq } 1.710,00 \text{ di cui:}$

- area per parcheggi  $\text{ab. } 95 \times \text{mq } 2,50 = \text{mq } 237,50$  in progetto  $\text{mq } 250,00$
  - area per spazi pubblici attrezzati  $\text{ab. } 95 \times \text{mq } 9,00 = \text{mq } 855,00$  in progetto  $\text{mq } 858,00$
  - area per servizi  $\text{ab. } 95 \times (\text{mq } 4,50 + 2,00) = \text{mq } 617,50$  in progetto  $\text{mq } 792,00$
- sommano  $\text{mq } 1.900,00 = 50\%$  dell'area (da cedere al Comune).

E' prevista la cessione perequativa di superfici per attrezzature pubbliche, in applicazione di quanto disposto dal D.M. n. 1444/68, nella misura minima del 50% della superficie totale, al netto della viabilità necessaria e comunque non inferiori a mq 18 per abitante.

La disciplina attuativa della "ZTO B4M- Zona Territoriale Omogenea Residenziale parzialmente edificata mista a spazi pubblici" è la seguente:

"B4M" - Zona Territoriale Omogenea Residenziale parzialmente edificata mista a spazi pubblici

La zona B4M è destinata in parte a spazi pubblici ed in parte alla residenza e alle attività a questa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusioni di quelle rumorose o moleste e non confacenti alle caratteristiche residenziali della zona B; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili- nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite, nell'ambito delle zone, nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della prevista zona "B4M" devono essere ceduti a titolo gratuito, in applicazione di quanto disposto dal D.M. n. 1444/68, spazi pubblici, opportunamente sistemati e recintati, nella misura minima del 50% della superficie totale, al netto della viabilità strettamente necessaria, e comunque non inferiori a mq 18 per abitante.

Nel contesto della superficie ceduta e destinata a spazi pubblici, devono essere realizzate, con oneri a carico del lottizzante, gli spazi di urbanizzazione riguardanti parcheggi in misura non inferiore a mq 2,50 e verde pubblico attrezzato in misura non inferiore a mq 9,00 per abitante.

Nell'ambito della zona B4M, l'edificazione avverrà tramite la redazione di un piano di utilizzo planovolumetrico, che preveda la cessione del 50% di spazi pubblici in seno alla sua redazione, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, secondo quanto previsto dall'art.20 della L.R. n.16/2106, esteso alla singola zona attuativa "B4M", redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni, senza vincoli tipologici precostituiti:

- la densità fondiaria massima sarà pari a  $\text{mc/mq } 5,00$ ;
- per i distacchi fra edifici fronteggianti va rispettato quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16/01/96;
- l'altezza massima sarà pari a ml 11 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 16/01/96 e successive modifiche ed integrazioni; quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purchè questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per la profondità almeno pari a quella ottenuta con una inclinata di 45 gradi che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del terzo piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del terzo piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16/01/96 e successive modifiche ed integrazioni;
- gli eventuali piani seminterrati e interrati dell'edificio non dovranno in nessun caso essere adibiti ad abitazione, neppure temporanea, ma soltanto ad impianti e servizi connessi alla residenza (autorimessa, cantina, depositi, impianti riscaldamento, etc.);
- vanno reperite superfici da destinare a parcheggio nella misura non inferiore a mq 1,00 per mc 10 di volume edificato;
- le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato."

**Considerato che:**

- l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ha, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, con foglio prot. n. 72683 del 27/03/2018, espresso parere favorevole sulla riqualificazione dell'area della Ditta Rossella Vindigni;



- con D.A. n.441/GAB del 10/10/2018, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 comma 4 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., in conformità al parere n. 249 del 26/09/2018, reso dalla Commissione Tecnica Scientifica per le Autorizzazioni Ambientali, la variante è stata esclusa dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 13 a 18 del medesimo D.lgs. con le prescrizioni rese nello stesso parere n. 249/18 della C.T.S.;

- la variante è stata sottoposta alle procedure di pubblicità ex art. 3 L.R. 71/78 e ss.mm.ii. e non sono state prodotte osservazioni e/o opposizioni per come certificato dal Segretario Generale;

- il Comune ha previsto la cessione perequativa di superfici per attrezzature pubbliche, quantificando le aree da destinare a standard, così come specificato nella Delibera di adozione della variante;

- l'area di che trattasi non è sottoposta a vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici, così come certificato con sopra citata nota prot. n. 46564/19.

Per tutto quanto sopra, questo Servizio 4/DRU ritiene assentibile, alle condizioni derivanti dalle prescrizioni degli Enti che si sono già pronunciati, nonché alla valutazione del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, l'approvazione della variante adottata dal Consiglio Comunale di Vittoria (Rg) con Delibera commissariale n. 03 del 08/11/2018, relativa alla riqualificazione urbanistica delle aree annote al N.C.T. Fg. 217, particelle 10 e 13, di proprietà della Ditta Vindigni Rossella.

Pertanto, si sottopone la presente proposta di parere al CRU per l'espressione della dovuta valutazione ex art.58 della L.R.71/78, trovandosi nelle condizioni previste dall'art.9 della L.R. n. 40/95.>>

**VISTO** il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 177 del 19/02/2020, che di seguito si trascrive:

<< Vista la nota del Servizio 4 - U.O. 4.2 del D.R.U. prot. 20885 del 26/11/2019 con la quale sono stati trasmessi, per l'espressione della dovuta valutazione ex art. 58 della L.R. 71/78, gli atti relativi alla pratica indicata in oggetto unitamente alla proposta di parere n. 3 del 21/11/2019 con la quale l'U.O.4.2/S4/DRU ha ritenuto assentibile, alle condizioni derivanti dalle prescrizioni degli Enti che si sono già pronunciati, nonché alla valutazione del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, l'approvazione della variante adottata dal Consiglio Comunale di Vittoria (Rg) con Delibera commissariale n. 03 del 08/11/2018, relativa alla riqualificazione urbanistica delle aree annote al N.C.T. Fg. 217, particelle 10 e 13, di proprietà della Ditta Vindigni Rossella.

Visti gli atti ed elaborati allegati al suddetto parere;

Sentiti i relatori che hanno illustrato il contenuto della proposta dell'Ufficio su richiamata.

Considerato che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere la proposta dell'ufficio.

Per tutto quanto sopra il Consiglio, in coerenza alla proposta di parere n. 3/U.O.4.2/S4/DRU del 21/11/2019, che costituisce parte integrante del presente voto, è del

#### Parere

che la variante urbanistica del Comune di Vittoria (RG), adottata dal Commissario ad acta con delibera n. 3 del 8/11/2018, relativa all'attribuzione di destinazione urbanistica dell'area della ricorrente Vindigni Rossella, giusta sentenza Tar CT n. 998/2017, sia meritevole di approvazione.>>

**RITENUTO** di poter condividere il superiore voto reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica n.177 del 19/02/2020, assunto con riferimento alla proposta dell'U.O. 4.2/Servizio 4/DRU n. 03 del 21/11/2019;

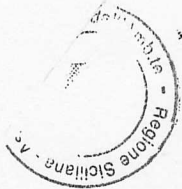
**RILEVATA** la regolarità della procedura seguita

### DECRETA

**ART.1)** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità al parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 177 del 19/02/2020, è approvata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, adottata con Delibera del Commissario ad acta n. 03 del 08/11/2018, avente per oggetto: *"Variante al P.R.G. per la ridefinizione della destinazione urbanistica di un'area, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali, preordinati all'esproprio, sita in via Fosse Ardeatine a Vittoria, in catasto al Fg. 217, partt. 10 e 13. Sentenza TAR Catania n.998/2017- ditta: Rossella Vindigni. Rideterminazione della destinazione urbanistica con la previsione di z.t.o."B4M" - Zona territoriale omogenea residenziale parzialmente edificata mista a spazi pubblici."*

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

1. Delibera del Commissario ad acta n. 03 del 08/11/2018



2. Proposta di parere n. 03 del 21/11/2019 resa dall'U.O. 4.2/S4/DRU
3. Voto n. 177 del 19/02/2020, reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica

**Elaborati tecnici:**

4. Relazione Tecnica;
5. Tav.1 Stato di fatto scala 1:10.000
6. Tav.2 Stato di fatto scala 1:2.000
7. Tav.3 Stato di progetto scala 1:10.000
8. Tav. 4 Stato di progetto scala 1:2.000
9. Tav. 5 Stato dei vincoli
10. Relazione geologica/geomorfologica
11. Rapporto Ambientale Preliminare;

**ART.4)** Il Comune di Vittoria dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti al presente decreto.

**ART.5)** Il presente decreto dovrà essere pubblicato sul sito web dell'Amministrazione Comunale (Albo Pretorio on line) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti.

**ART.6)** Ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42 e ss.mm.ii, il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

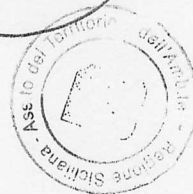
**ART.7)** Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data della pubblicazione, ricorso giurisdizionale dinanzi al TAR, entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione, entro il termine di centoventi giorni.

Ai sensi dell'art. 68 della L.R. 12 agosto 2014.n° 21 il presente decreto è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale Urbanistica.

Palermo,

27 FEB. 2020

IL DIRIGENTE GENERALE  
Giovanni Salerno





*Regione Siciliana*

Assessorato Territorio ed Ambiente  
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA

**OGGETTO: Comune di VITTORIA (RG).** Variante al P.R.G. per la ridefinizione della destinazione urbanistica di un'area, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali, preordinati all'esproprio, sita in via Fosse Ardeatine a Vittoria, in catasto al Fg. 217, partt. 10 e 13. Sentenza TAR Catania n.998/2017- DITTA: Rossella Vindigni. Richiesta approvazione ex art. 3 e 4 L.R. 71/78

**Adunanza del 19/2/2020**

**Voto n. 177**

**Vista** la nota del Servizio 4 - U.O. 4.2 del D.R.U. prot. 20885 del 26/11/2019 con la quale sono stati trasmessi, per l'espressione della dovuta valutazione ex art. 58 della L.R. 71/78, gli atti relativi alla pratica indicata in oggetto unitamente alla proposta di parere n. 3 del 21/11/2019 con la quale l'U.O.4.2/S4/DRU ha ritenuto *assentibile, alle condizioni derivanti dalle prescrizioni degli Enti che si sono già pronunciati, nonché alla valutazione del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, l'approvazione della variante adottata dal Consiglio Comunale di Vittoria (Rg) con Delibera commissariale n. 03 del 08/11/2018, relativa alla riqualificazione urbanistica delle aree annotate al N.C.T. Fg. 217, particelle 10 e 13, di proprietà della Ditta Vindigni Rossella.*

**Visti** gli atti ed elaborati allegati al suddetto parere;

**Sentiti** i relatori che hanno illustrato il contenuto della proposta dell'Ufficio su richiamata.

**Considerato** che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere la proposta dell'ufficio.

Per tutto quanto sopra il Consiglio, in coerenza alla proposta di parere n. 3/U.O.4.2/S4/DRU del 21/11/2019, che costituisce parte integrante del presente voto, è del

**Parere**

che la variante urbanistica del Comune di Vittoria (RG), adottata dal Commissario ad acta con delibera n 3 del 8/11/2018, relativa all'attribuzione di destinazione urbanistica dell'area della ricorrente Vindigni Rossella, giusta sentenza Tar CT n. 998/2017, sia meritevole di approvazione

**I RELATORI**

*[Signature]*  
*[Signature]*

**IL SEGRETARIO**

**IL PRESIDENTE**

*[Signature]*



REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO 03

AL D.D.G. N. 25 DEL 27/02/2020

IL DIRIGENTE DELL'U.O. 02

*[Signature]*





Regione Siciliana  
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente  
Dipartimento dell'Urbanistica



REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO 02

AL D.D.G. N. 25 DEL 27/02/2020

IL DIRIGENTE DELL'U.O. 02

Servizio 4 / Unità Operativa S.4.2

tel. 0917078585

e-mail

via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

**OGGETTO: Comune di VITTORIA (RG).** Variante al P.R.G. per la ridefinizione della destinazione urbanistica di un'area, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali, preordinati all'esproprio, sita in via Fosse Ardeatine a Vittoria, in catasto al Fg. 217, partt. 10 e 13. Sentenza TAR Catania n.998/2017- DITTA: Rossella Vindigni.

Richiesta approvazione ex art. 3 e 4 L.R. 71/78

Proposta di parere n.03 del 21/11/19

Premesso che:

Con foglio prot. n. 43799 del 15/10/2019, assunto al n. 18827 del protocollo generale del D.R.U. il 22/10/2019, il Comune di Vittoria (RG) ha chiesto a questo Dipartimento, ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 71/78, l'approvazione della variante in oggetto indicata adottata con Delibera del Commissario ad acta n. 03 del 08/11/2018.

Con lo stesso foglio il Comune di Vittoria ha trasmesso, in duplice copia, la sotto riportata documentazione:

- Delibera di Consiglio Delibera del Commissario ad acta n. 03 del 08/11/2018, avente per oggetto: *"Variante al P.R.G. per la ridefinizione della destinazione urbanistica di un'area, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali, preordinati all'esproprio, sita in via Fosse Ardeatine a Vittoria, in catasto al Fg. 217, partt. 10 e 13. Sentenza TAR Catania n.998/2017- ditta: Rossella Vindigni. Rideterminazione della destinazione urbanistica con la previsione di z.t.o."B4M" - Zona territoriale omogenea residenziale parzialmente edificata mista a spazi pubblici."*;

- Sentenza TAR- CT n.998/2017;

- Copia D.A. n. 441/GAB del 10/10/2018 di esclusione dalla procedura VAS ex art. 12 comma 4 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;

- Parere favorevole reso dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, ex art. 13 L.64/74 con prot. n. 72683 del 27/03/2018;

- certificato di affissione albo pretorio - esclusione VAS D.A.n. 441/2018;

Atti di pubblicità:

- Stralcio "Quotidiano di Sicilia" del 04/05/19;

- Stralcio GURS n 52 del 28/12/18, parte II;

- Manifesto murale datato 14/11/18;

- Attestazione del Segretario Generale prot. n. 40538/SG/int. del 25/09/2019, attestante la mancata presentazione di osservazioni e/o opposizioni;

Elaborati tecnici:

- Relazione Tecnica;

- Tav.1 Stato di fatto scala 1:10.000

- Tav.2 Stato di fatto scala 1:2.000

- Tav.3 Stato di progetto scala 1:10.000

- Tav. 4 Stato di progetto scala 1:2.000

- Tav. 5 Stato dei vincoli

- Relazione geologica/geomorfologica

- Rapporto Ambientale Preliminare

Con nota prot. n. 46634 del 30/10/19, assunta al n. 19252 del protocollo generale del D.R.U. il 30/10/2019, il Comune di Vittoria ha trasmesso la seguente ulteriore documentazione:

- Attestazione del Segretario Generale prot. n. 46390/SG/int. del 29/10/2019 in merito alle procedure di pubblicazione e sulla mancata presentazione di osservazioni e/o opposizioni;
- Certificato di inesistenza vincoli prot. n. 46564 del 30/10/19.

**Rilevato:**

Il Comune di Vittoria è dotato, in atto, di un Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n. 1151/DRU del 16/10/2003 i cui vincoli preordinati all'esproprio risultano decaduti.

Dalla documentazione trasmessa, ed in particolare dalla proposta di delibera dell'Ufficio, riportata integralmente nella Deliberazione di adozione della variante, e dagli elaborati grafici, risulta quanto di seguito.

La Ditta Vindigni Rossella è proprietaria dell'area sita in Vittoria annotata al catasto Fg 217, particelle 10 e 13, aventi una superficie totale di mq 4530,00. Detta area, classificata nel vigente PRG quale zona destinata per la maggior parte a "Verde attrezzato" e per la parte prospiciente le pubbliche vie a "Sede viaria", è ad oggi definita "zona bianca" a seguito della decadenza dei vincoli destinati all'esproprio.

Con istanza del 25/05/2016 la Ditta Vindigni Rossella, ha chiesto al Comune la riqualificazione urbanistica per decorrenza della valenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio.

In seguito al silenzio dell'Amministrazione comunale, la Ditta ha avanzato ricorso al TAR Catania che, con la Sentenza n.998/2017, lo ha accolto, ordinando al Comune di Vittoria di pronunciarsi sull'istanza della ditta proprietaria e, contestualmente ha nominato, per l'ipotesi di ulteriore inadempienza del Comune, un Commissario ad acta.

Con Delibera di Consiglio Delibera del Commissario ad acta n. 03 del 08/11/2018 è stata adottata la presente variante urbanistica.

Secondo quanto esposto nella proposta di deliberazione e nella Relazione Tecnica, si evince che l'area in argomento:

- risulta confinante con la Via Fosse Ardeatine e con la Via Roberto Battaglia, mentre per le due parti di testata del lotto, è inglobata tra due edifici esistenti;
- ricade in un ambito urbanizzato a ridosso dell'edificato consolidato con destinazione "B4" -Zona territoriale residenziale parzialmente edificata;
- è servita dalle opere di urbanizzazione primaria;
- è facilmente accessibile da via pubblica;
- la destinazione urbanistica del vigente PRG, è per la maggior parte, pari a circa mq 4.065,00, ZTO "Verde attrezzato" e per una minor parte, pari a circa mq 465,00, zona destinata a "Sede viaria", oggi entrambe "zona bianca".

La Ditta ha chiesto, per il proprio lotto, la classificazione di zona omogenea "B4" -Zona territoriale residenziale parzialmente edificata, in continuità con le aree adiacenti. Al fine di soddisfare la richiesta avanzata dai ricorrenti e contestualmente di mantenere una zona destinata a spazi pubblici, il Comune di Vittoria, ha introdotto, per l'area in esame, la specifica previsione urbanistica di "ZTO B4M - Zona Territoriale Omogenea Residenziale parzialmente edificata mista a spazi pubblici" con la relativa normativa.

E' fatta eccezione per le aree destinate a viabilità, che vengono confermate, di parte delle part.ile n.10 e 13, che la ditta Vindigni Rossella cederà a titolo gratuito al Comune, così come concordato ed accettato in sede di verbale in contraddittorio tra la Ditta e il Comune.

Tali porzioni del lotto in questione sono estese, rispettivamente mq 440,00 su Via Fosse Ardeatine e mq 290,00 su Via Battaglia, come specificato nella Delibera di adozione della variante.

Nella tabella, inserita nella Deliberazione di adozione della variante, che si riporta parzialmente di seguito, vengono evidenziate le caratteristiche planovolumetriche dell'area e indicate le aree da destinare a standard:

Superficie catastale complessiva		mq	4.530,00
Superficie destinata a sedi stradali (da cedere a titolo gratuito al Comune)		mq	440,00
		mq	290,00
<hr/>			
Superficie netta		mq	3.800,00
Superficie fondiaria	mq 3.800,00/2 =	mq	1.900,00
Volume realizzabile	mq 1.900,00x 5 mc/mq =	mc	9.500,00
Abitanti	mc 9.500,00/ mc 100 =	n.95 abitanti	
Superficie totale ex D.M. 1444/68	n.95 x mq 18,00 =	mq	1.710,00 di
cui:			



- area per parcheggi ab.95 x mq 2,50 = mq 237,50 in progetto mq 250,00
  - area per spazi pubblici attrezzati ab.95 x mq 9,00= mq 855,00 in progetto mq 858,00
  - area per servizi ab.95 x (mq 4,50 +2,00) = mq 617,50 in progetto mq 792,00
- sommano mq 1.900,00 = 50% dell'area (da cedere al Comune).

E' prevista la cessione perequativa di superfici per attrezzature pubbliche, in applicazione di quanto disposto dal D.M. n. 1444/68, nella misura minima del 50% della superficie totale, al netto della viabilità necessaria e comunque non inferiori a mq 18 per abitante.

La disciplina attuativa della "ZTO B4M- Zona Territoriale Omogenea Residenziale parzialmente edificata mista a spazi pubblici" è la seguente:

*"B4M" - Zona Territoriale Omogenea Residenziale parzialmente edificata mista a spazi pubblici*

*La zona B4M è destinata in parte a spazi pubblici ed in parte alla residenza e alle attività a questa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusioni di quelle rumorose o moleste e non confacenti alle caratteristiche residenziali della zona B; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili- nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite, nell'ambito delle zone, nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.*

*Nell'ambito della prevista zona "B4M" devono essere ceduti a titolo gratuito, in applicazione di quanto disposto dal D.M. n. 1444/68, spazi pubblici, opportunamente sistemati e recintati, nella misura minima del 50% della superficie totale, al netto della viabilità strettamente necessaria, e comunque non inferiori a mq 18 per abitante.*

*Nel contesto della superficie ceduta e destinata a spazi pubblici, devono essere realizzate, con oneri a carico del lottizzante, gli spazi di urbanizzazione riguardanti parcheggi in misura non inferiore a mq 2,50 e verde pubblico attrezzato in misura non inferiore a mq 9,00 per abitante.*

*Nell'ambito della zona B4M, l'edificazione avverrà tramite la redazione di un piano di utilizzo plano-volumetrico, che preveda la cessione del 50% di spazi pubblici in seno alla sua redazione, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, secondo quanto previsto dall'art.20 della L.R. n.16/2106, esteso alla singola zona attuativa "B4M", redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni, senza vincoli tipologici precostituiti:*

- *la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 5,00;*
- *per i distacchi fra edifici fronteggianti va rispettato quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16/01/96;*
- *l'altezza massima sarà pari a ml 11 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 16/01/96 e successive modifiche ed integrazioni; quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purchè questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per la profondità almeno pari a quella ottenuta con una inclinata di 45 gradi che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del terzo piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del terzo piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16/01/96 e successive modifiche ed integrazioni;*
- *gli eventuali piani seminterrati e interrati dell'edificio non dovranno in nessun caso essere adibiti ad abitazione, neppure temporanea, ma soltanto ad impianti e servizi connessi alla residenza (autorimessa, cantina, depositi, impianti riscaldamento, etc.);*
- *vanno reperite superfici da destinare a parcheggio nella misura non inferiore a mq 1,00 per mc 10 di volume edificato;*
- *le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato."*

#### **Considerato che:**

- l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ha, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, con foglio prot. n. 72683 del 27/03/2018, espresso parere favorevole sulla riqualificazione dell'area della Ditta Rossella Vindigni;
- con D.A. n.441/GAB del 10/10/2018, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 comma 4 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii., in conformità al parere n. 249 del 26/09/2018, reso dalla Commissione

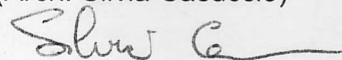
Tecnica Scientifica per le Autorizzazioni Ambientali, la variante è stata esclusa dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 13 a 18 del medesimo D.lgs. con le prescrizioni rese nello stesso parere n. 249/18 della C.T.S.;

- la variante è stata sottoposta alle procedure di pubblicità ex art. 3 L.R. 71/78 e ss.mm.ii. e non sono state prodotte osservazioni e/o opposizioni per come certificato dal Segretario Generale;
- il Comune ha previsto la cessione perequativa di superfici per attrezzature pubbliche, quantificando le aree da destinare a standard, così come specificato nella Delibera di adozione della variante;
- l'area di che trattasi non è sottoposta a vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici, così come certificato con sopra citata nota prot. n.46564/19.

Per tutto quanto sopra, questo Servizio 4/DRU ritiene assentibile, alle condizioni derivanti dalle prescrizioni degli Enti che si sono già pronunciati, nonché alla valutazione del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, l'approvazione della variante adottata dal Consiglio Comunale di Vittoria (Rg) con Delibera commissariale n. 03 del 08/11/2018, relativa alla riqualificazione urbanistica delle aree annotate al N.C.T. Fg. 217, particelle 10 e 13, di proprietà della Ditta Vindigni Rossella.

Pertanto, si sottopone la presente proposta di parere al CRU per l'espressione della dovuta valutazione ex art.58 della L.R.71/78, trovandosi nelle condizioni previste dall'art.9 della L.R. n. 40/95.

Il Dirigente U.O. 4.2/DRU  
(Arch. Silvia Casuccio)



Visto:

Il Dirigente del Servizio 4/DRU  
(Arch. Rosa Anna Liggio)

