



CITTÀ DI VITTORIA

PROVINCIA RAGUSA
C.A.P. 97019

DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE
U.O. Ufficio del Piano

Prot. n. /Urb.

Addì

RELAZIONE TECNICA

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, giusta sentenza TAR Catania n° 1799/2011 - ditta Conti Rosa Anna + altri, contro Comune di Vittoria, giusta Ordinanza collegiale n° 692/2013, pronunciata sul ricorso n° 985/11. Rideterminazione della destinazione urbanistica, con la previsione di z.t.o. "BS2M" - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE MISTA A SPAZI PUBBLICI.

Premesso che:

- i Sigg. Conti Rosa Anna, Simola Gaetano, Gambina Giovanni e Gambina Lucia, hanno proposto ricorso n. 985 del 2011 contro il Comune di Vittoria per la declaratoria dell'illegittimità del silenzio serbato dall'Amministrazione Comunale, sulla loro istanza riguardante la riqualificazione della destinazione urbanistica del terreno di loro proprietà, in quanto i vincoli apposti devono intendersi decaduti fin dal 16-10-2008;
- l'immobile in oggetto risulta ubicato in zona nord-ovest rispetto all'edificato principale della frazione di Scoglitti, precisamente lungo la Via dei Delfini ed è censito in catasto al Fg. 165, part.IIe nn° 45, 964 e 965;
- con Sentenza n. 1799/2011 il TAR di CT, accogliendo il ricorso promosso dalla ditta **Conti Rosa Anna + altri**, condanna il Comune di Vittoria a pronunciarsi sull'istanza dei ricorrenti, etc. ed alla rifusione delle spese di giudizio in favore dei ricorrenti, che vengono liquidate in €. 1.000,00 oltre al rimborso delle spese generali sostenute;
- in ottemperanza alla sentenza del TAR di CT n° 1799/2011, di esecuzione del giudicato formatosi, con atto determinativo del Dirigente P. e G. T. n° 1881 del 27/08/2013 è stata impegnata e liquidata, la somma di €. 1.415,70 a titolo di rifusione spese di giudizio sostenute dal ricorrente (onorario, spese gen., C.P.A., I.V.A. e Contr. Unif.);

- la Direzione Tecnica P. e G.T. a seguito della avvenuta notifica della sentenza *de qua*, in seno all'iter endoprocedimentale, utile ad ottemperare alle statuizioni contenute nel dispositivo del TAR di CT, ha provveduto a dare precise indicazioni ai tecnici della U.O. Ufficio del Piano, al fine di predisporre gli elaborati cartografici per la adozione di detta variante, da sottoporre al Consiglio Comunale e/o al Comm. ad Acta incaricato;
- in data 28/06/2013 con nota prot. n° 5144/Urb. si è richiesto alla Direzione LL.PP. di questo Ente, nell'ambito delle proprie competenze, di predisporre la relazione di compatibilità geomorfologica, utile al completamento della documentazione necessaria ad acquisire il parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 2 Febbraio 1974, n° 64 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa;
- il Consiglio Comunale con delibera n° 112 del 19/11/2013, ha approvato la proposta di atto deliberativo per il riconoscimento di legittimità del debito fuori bilancio per il ricorso promosso dalla ditta;
- è necessario acquisire il parere sull'impatto paesaggistico da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Ragusa, ricadendo l'area individuata nella fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia di cui all'art. 142 punto a), dell'articolo del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come risulta dallo stralcio della carta dei beni paesaggistici;
- si sta predisponendo, determina dirigenziale di impegno spesa e mandato di anticipazione somme all'economo comunale, per un ammontare di €. 900,00 utili a sostenere le spese di pubblicazione (manifesti, Albo Pretorio, avviso su quotidiano e GURS);

Si precisa che il parere da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, nonché il parere della Soprintendenza, citati ai punti precedenti, sono propedeutici alla adozione/approvazione della variante da parte del Consiglio e/o del Comm. ad Acta incaricato.

Considerato che:

- i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti in data 16/10/2008, per cui oggi l'area individuata non risulta avere alcuna destinazione;
- secondo le previsioni del vigente PRG, l'area risultava destinata parte a "Sede Viaria" e parte in z.t.o. "Attrezzature Pubbliche di Interesse Comune o riservate alle Attività Collettive", ma essendo decaduti i vincoli per decorrenza quinquennale, oggi la zona è classificata "zona bianca";
- sino all'entrata in vigore del T.U. sugli espropri D.P.R. 327/2001 la decadenza del vincolo, aveva dato adito a due principali interpretazioni: la prima orientata a far rivivere la vecchia destinazione e la seconda a trasformare tali aree in "zone bianche", quest'ultime sottoposte al regime di cui all'art. 4, ultimo comma della Legge Bucalossi n.10/1977 recepito con l'art. 1 della L.R. 65/81. La giurisprudenza prevalente si è orientata sulla seconda interpretazione.

Risulta quindi necessario procedere ad effettuare, una valutazione perequativa relativa alla zona omogenea di interesse, ai fini di verificare gli standard previsti dal D.M. 1444/1968 da allegare alla eventuale proposta di variante.

Ritenuto che:

- la decadenza dai vincoli urbanistici, che comportano l'inedificabilità assoluta, ovvero che privano il diritto di proprietà del suo sostanziale valore economico, determinata dall'inutile decorso del termine quinquennale di cui all'art. 2 comma 1, Legge 19 novembre 1968 n. 1187, decorrente dall'approvazione del piano regolatore generale, **obbliga** il Comune a procedere alla nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica;
- dallo svolgimento di una specifica e concreta indagine relativa alle singole aree, finalizzata a modulare e considerare le differenti esigenze, pubbliche e private, l'amministrazione nel reiterare i vincoli scaduti, è tenuta ad accertare che l'interesse pubblico sia ancora attuale e non possa essere soddisfatto con soluzioni alternative.

Visto quanto la giurisprudenza ha affinato nell'elaborazione, precisando che la motivazione, in tali fattispecie, va ancorata a una serie di parametri oggettivi, tra i quali, oltre alla persistenza dell'interesse pubblico e alla sua attualità, si evidenziano:

- la mancanza di possibili soluzioni alternative e, dunque, l'ineluttabilità della scelta dell'area già vincolata;
- la affidabilità della realizzazione nel quinquennio delle opere di cui trattasi, mediante le quali il procedimento ablativo verrà portato a compimento;
- la ragionevole dimostrazione, sulla scorta della situazione dei luoghi, che la rinnovazione del vincolo sulla stessa area garantirebbe la realizzazione dell'opera o dell'intervento pubblico.

Visto che:

- dalla ricognizione effettuata in merito a quanto citato, risulta evidente la mancanza di soluzioni alternative e l'ineluttabilità della scelta, nonché emerge il perdurante bisogno di realizzare un assetto urbanistico che riveste priorità ed interesse solo in relazione alla situazione attuale dei luoghi;
- di contro, emerge la necessità di soddisfare la richiesta avanzata dalla ditta ricorrente e ratificata a mezzo di sentenza del TAR di Catania n° 1799/2011, oramai divenuta esecutiva.

Per quanto sopra premesso e considerato, risulta indispensabile, al fine poter risolvere utilmente il problema, innescare un meccanismo di variante urbanistica dell'area, che permetta di assegnare alla stessa una destinazione urbanistica tale da consentire al ricorrente la realizzazione futura di una condizionata edificazione dell'area di proprietà.

Quindi nell'ambito della progettualità demandata alla Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale, per le motivazioni evidenziate, è stato stabilito di ricorrere all'attivazione di una procedura di variante, specifica per l'intera area in oggetto, ricorrendo alla ridefinizione della destinazione urbanistica dell'area, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, finalizzata alla rideterminazione della destinazione urbanistica, con la previsione di z.t.o. "BS2M" - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE MISTA A SPAZI PUBBLICI.

In ossequio alla precisa autorizzazione a procedere, espressa dalla Ordinanza del TAR di Catania, questa Direzione ha predisposto la stesura della cartografia relativa alla proposta di variante urbanistica, definendo la congrua zonizzazione delle aree interessate, rapportate al contesto urbanistico in cui ricadono, introducendo altresì meccanismi perequativi per le aree ricomprese nella medesima procedura.

L'applicazione dei principi della perequazione urbana, è stata quindi una scelta inevitabile, che comunque si presta a risolvere le problematiche innescate dalla presente procedura.

Operativamente si è proceduto con i seguenti passaggi:

1. definizione dell'ambito di applicazione;
2. classificazione dell'area;
3. attribuzione degli indici perequativi;
4. scrittura della norma tecnica di attuazione, sempre in coerenza con il contesto urbanistico limitrofo.

Nello specifico per l'area di cui all'oggetto, ubicata a Scoglitti, viene prevista la destinazione urbanistica a z.t.o. "BS2M" - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE MISTA A SPAZI PUBBLICI, per la quale è stata scritta la seguente norma:

**"BS2M" - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA
RESIDENZIALE MISTA A SPAZI PUBBLICI**

Le zone BS₂M comprendono le parti parzialmente edificate esterne al nucleo urbano della frazione di Scoglitti.

Le zone BS₂M sono destinate in parte a spazi pubblici ed in parte alla residenza degli abitanti di Scoglitti e alle attrezzature civili ad essa connesse, comprese le attività per il commercio al minuto, gli esercizi pubblici, gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e assicurative, della ristorazione, le attività ricettive turistiche, quali pensioni, locande e alberghi, nonché ogni altra attività anche produttiva, purché non pericolosa, nociva o molesta e non confacente con il carattere residenziale della zona. Qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili - nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona purché venga rispettato quando previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona BS2M 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 18,00 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 BS2M l'edificazione avverrà tramite piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionati esteso alla singola zona "BS2M", redatti secondo le seguenti prescrizioni:

- a) densità fondiaria massima pari a mc/mq 3,00;
- b) per i distacchi fra edifici fronteggianti va rispettato quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16/01/1996 e ss.mm.ii.;
- c) l'altezza massima sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 16.01.'96 e successive modifiche ad integrazione; 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, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con una inclinata di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del terzo piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura al quarto piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16/01/1996 e successive modifiche ad integrazioni;
- d) le aree di pertinenza che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato;
- e) 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 di riscaldamento, etc);
- f) vanno reperiti superfici per parcheggi non inferiori a mq. 1 per ogni 10,00 mc di volume edificato.
- g) le aree di pertinenza degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato;

Avendo verificato la compatibilità del sito con la destinazione a z.t.o. "BS2M", risulta necessario che sia avviato il procedimento per la variante urbanistica della zona scelta, dalla attuale destinazione di area per "Attrezzature Pubbliche di Interesse Comune o riservate alle Attività Collettive", di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444, il cui vincolo preordinato all'esproprio è decaduto in data 16/10/2008 (*l'area individuata non risulta avere alcuna destinazione*), a zona "BS2M" - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE MISTA A SPAZI PUBBLICI.

Pertanto a seguito di quanto citato, ossia la necessità di ricondurre il procedimento a quello di una procedura di variante di cui all'art. 3 della L.R. n° 71/1978, l'Ufficio ha predisposto gli atti tecnico-amministrativi, allegati alla presente, da sottoporre al Consiglio Comunale e/o al Commissario ad Acta.

Dopo la acquisizione dei pareri di competenza del Genio Civile e della Soprintendenza BB. CC. AA. di Ragusa, seguirà la successiva pubblicazione degli atti, come previsto dall'art. 3 della L. R. n° 71/78 e poi la necessaria trasmissione dell'intero fascicolo all'Assessorato

Regionale Territorio e Ambiente, Dipartimento Urbanistica per la definitiva approvazione di legge.

Quindi questa Dirigenza e per essa l'Ufficio del Piano, ad assolvimento dell'incarico citato, avanza la presente proposta relativa alla *"Variante al P.R.G. per la ridefinizione della destinazione urbanistica di un'area, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, giusta sentenza TAR Catania n° 1799/2011 - ditta Conti Rosa Anna + altri, contro Comune di Vittoria, giusta Ordinanza collegiale n° 692/2013, pronunciata sul ricorso n° 985/11"*, che prevede la: **Rideterminazione della destinazione urbanistica, con la previsione di z.t.o. "BS2M" - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE MISTA A SPAZI PUBBLICI**, per l'area di proprietà dei Sigg. Conti, Simola e Gambina.

Tanto è stato opportuno redigere, per rispettiva competenza, ritenuta necessaria ad ottemperare ai dettami della Sentenza del TAR di Catania.

Il Resp.le dell'U.O.
Salvatore Loreface Architetto



IL DIRIGENTE

Arch. Roberto Cosentino