



## CITTA' DI VITTORIA

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA

VERBALE N. 127 DEL 26.07.2018

[COPIA]

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Le dichiarazioni rese dai Consiglieri comunali sono inserite nel presente verbale se espressamente chiesto dagli stessi (art. 46, comma 3, dello Statuto comunale).

Il resoconto della seduta è custodito in formato audio digitale dalla Segreteria del Consiglio Comunale che ne cura la conservazione e l'integrità.

**OGGETTO:** Adozione della Richiesta di Variante Urbanistica dei terreni, siti a Vittoria e posti sul prolungamento della Via Palestra ad angolo con Via G. Agnelli, censiti in catasto al foglio 86, partile nn° 2185, 2186, 1472, 2187 e 2188, da zona territoriale "C3.3" a z.t.o. denominata "C3.3-Mev" - Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione-Miste, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata -proposta dalla Società "EVEREST S.r.l." con sede in Vittoria, Via Gen. Cascino n° 52, rappresentata dal Sig. La Rosa Mario.

Addì **ventisei** del mese di Luglio dell'anno **duemiladiciotto**, nella sala delle adunanze, su disposizione del Presidente del Consiglio dott. Andrea Nicosia, è chiamato a riunirsi, alle ore 19.00, in seduta di seconda convocazione, il Consiglio comunale di cui sono componenti i consiglieri:

Se La Ami La Cambi	Riavía Vittoria	Forza Italia	Mo. 5 stelle	Nuove Idee I Democratici	Partito Democratico	Gruppo Misto
Cannata, Denaro, Frasca, Nicosia A., Sallemi, Di Giacomo, Zorzi	Iaquez, Miccoli, Scuderi	Barrano, Mazzone, Motta, Pelligra, Pino	Argentino, Ragusa, Re	Cannizzo, Siggia	Di Falco, Mascolino, Nicastro	Romano

Sono scritti all'o.d.g. seguenti punti:

1. Adozione della Richiesta di Variante Urbanistica dei terreni, siti a Vittoria e posti sul prolungamento della Via Palestra ad angolo con Via G. Agnelli, censiti in catasto al foglio 86, partile nn° 2185, 2186, 1472, 2187 e 2188, da zona territoriale "C3.3" a z.t.o. denominata "C3.3-Mev" - Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione-Miste, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata -proposta dalla Società "EVEREST S.r.l." con sede in Vittoria, Via Gen. Cascino n° 52, rappresentata dal Sig. La Rosa Mario.

Argomenti aggiunti

2. Schema di convezione tra il Comune di Vittoria ed il Comune di Acate per la gestione associata del servizio di Segreteria Generale;
3. Salvaguardia equilibri di bilancio ( art.193 del d.Lgs. 267/2000) e variazione al Bilancio di previsione 2018-2020

Presiede il Presidente del Consiglio, dott. A. Nicosia.

Partecipa il Segretario generale avv. A.M. Fortuna.

La seduta è pubblica.

All'appello nominale delle ore 19.30 risultano:

- Consiglieri assenti n. 7 ( Di Giacomo, Iaquez, Miccoli, Mascolino, Nicastro, Mazzone, Motta )
- Consiglieri presenti n. 17, numero sufficiente alla validità della seduta.

Il Presidente dichiara valida la seduta e nomina scrutatori i consiglieri Ragusa, Sallemi, Zorzi.

**-OMISSIS-**

Il Presidente chiama in trattazione il punto n. 1 dell'o.d.g. che reca: "Adozione della Richiesta di Variante Urbanistica dei terreni, siti a Vittoria e posti sul prolungamento della Via Palestra ad angolo con Via G. Agnelli, censiti in catasto al foglio 86, partile nn° 2185, 2186, 1472, 2187 e 2188, da zona territoriale "C3.3" a z.t.o. denominata "C3.3-Mev" - Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione-Miste, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata -proposta dalla Società "EVEREST S.r.l." con sede in Vittoria, Via Gen. Cascino n° 52, rappresentata dal Sig. La Rosa Mario".

Il Dirigente proponente, ing. Privitera, relaziona sulla proposta. Interloquiscono con il Dirigente proponente i consiglieri Re, Di Falco, Cannizzo. Partecipa alla discussione il funzionario dell'Ufficio proponente arch. Lorefice.

Ultimata la discussione, intervengono per dichiarare il proprio voto i consiglieri Re, Scuderi.

Ultimata la discussione ed esauriti gli interventi, il Presidente pone ai voti la proposta, unitamente agli atti ad essa allegati.

La votazione, eseguita per appello nominale, consegue il seguente risultato:

- Consiglieri assenti n. 11 (Iaquez, Miccoli, Ragusa, Cannizzo, Siggia, Di Falco, Mascolino, Nicastro, Mazzone, Pelligra, Romano)
- Consiglieri presenti n. 13
- Voti contrari n. 2 ( Argentino, Re )
- Voti favorevoli n. 11

Il Presidente proclama il risultato della votazione e dichiara approvato il provvedimento, unitamente agli atti ad essa allegati.

**Pertanto,**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**vista** la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "Adozione della Richiesta di Variante Urbanistica dei terreni, siti a Vittoria e posti sul prolungamento della Via Palestra ad angolo con Via G. Agnelli, censiti in catasto al foglio 86, partile nn° 2185, 2186, 1472, 2187 e 2188, da zona territoriale "C3.3" a z.t.o. denominata "C3.3-Mev" - Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione-Miste, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata -proposta dalla Società "EVEREST S.r.l." con sede in Vittoria, Via Gen. Cascino n° 52, rappresentata dal Sig. La Rosa Mario";

**visti:**

- o il parere di regolarità tecnica dal Dirigente competente;
- o il parere reso dalla Commissione consiliare competente;

**sentita** la relazione del Dirigente competente;

**uditi** gli interventi;

**riconosciuta** la propria competenza;

**ritenuto** di disporre nel merito;

**visti** gli atti d'Ufficio;

**vista** la normativa vigente in materia,

con la votazione "ut supra"

### DELIBERA

**Approvare**, sia nella parte narrativa che in quella propositiva, la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "Adozione della Richiesta di Variante Urbanistica dei terreni, siti a Vittoria e posti sul prolungamento della Via Palestra ad angolo con Via G. Agnelli, censiti in catasto al foglio 86, partile nn° 2185, 2186, 1472, 2187 e 2188, da zona territoriale "C3.3" a z.t.o. denominata "C3.3-Mev" - Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione-Miste, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata -proposta dalla Società "EVEREST S.r.l." con sede in Vittoria, Via Gen. Cascino n° 52, rappresentata dal Sig. La Rosa Mario", unitamente agli atti ad essa allegati, e pertanto:

1. adottare la proposta avanzata dalla Società "Everest s.r.l." con sede in Vittoria, via Gen. Cascino n° 52, rappresentata dal sig. La Rosa Mario n.q., di variante urbanistica dei terreni in disponibilità, sita a Vittoria sul prolungamento della via Palestro ad angolo con via G. Agnelli, aventi una estensione complessiva di mq. 4.896,00 e censiti al NCT del Comune di Vittoria, al foglio 86, partile nn° 2185, 2186, 1472, 2187 e 2188. Detta variante riguarda la modifica da zona territoriale "C3.3" a z.t.o.

denominata "C3.3-Mev" - Nuova zona territoriale omogenea residenziale di espansione-Mista, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata, come da elaborati allegati alla presente;

2. dare atto che l'intervento in variante al PRG, per la collocazione dei 30 alloggi, prevede l'incremento del potenziale edificatorio dalla attuale z.t.o. " C3.3 avente Dt 1,2 mc/mq e Df 3,00 mc/mq, alla nuova destinazione di z.t.o. "C3.3-Mev" la quale avrebbe una Dt 2.70 mc/mq e Df 5.25 mc/mq, comunque inferiore al limite della densità della zona territoriale limitrofa ( z.t.o. "B3" con una Df 6.00);
3. dare atto che l'intervento è a totale carico della ditta proponente.

Il presente verbale, letto ed approvato, viene sottoscritto

Il Consigliere anziano  
**SALLEMI**

Il Presidente  
**NICOSIA**

Il Segretario generale  
**FORTUNA**

**Parere Regolarità Tecnica**

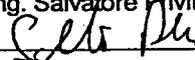
VISTA la presente proposta di Deliberazione

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE In ordine alla regolarità tecnica.

Si attesta la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione Amministrativa

Vittoria, 23/06/2015

Il Dirigente  
Ing. Salvatore Privitera



**Parere Regolarità Contabile**

VISTA la proposta di Deliberazione

ESPRIME PARERE in ordine alla regolarità contabile.

L'importo della spesa di € \_\_\_\_\_ è imputata al \_\_\_\_\_

VISTO: Si attesta la copertura Finanziaria

Si dà atto che la presente proposta di Deliberazione non comporta riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente

Vittoria, .....

Il Dirigente

Spazio riservato al Segretario Generale.

Vittoria, .....

Il Segretario Generale

**IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE URBANISTICA**

**Premesso che:**

- con istanza del 22/09/2015 prot. Gen.le n° 29382 la Società "EVEREST S.r.l." con sede in Vittoria, rappresentata dal Sig. La Rosa Mario n.q. di A.U., ha presentato richiesta di parere per la variante urbanistica dei terreni in disponibilità, siti a Vittoria sul prolungamento della Via Palestro ad angolo con Via G. Agnelli, da zona territoriale "C3.3" a z.t.o. denominata "C3.3-Mev" - ossia, nuova zona territoriale omogenea residenziale di espansione-Mista, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata.
- detti terreni ubicati a Vittoria, sono posti sul prolungamento della Via Palestro ad angolo con Via G. Agnelli, hanno una estensione complessiva di mq. 4.896,00 e sono censiti al NCT del Comune di Vittoria, al foglio 86, part.lla nn° 2185, 2186, 1472, 2187 e 2188. La attuale destinazione urbanistica del lotto, risulta essere quella di z.t.o. den. "C3.3" - Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione;
- la ditta Everest s.r.l. risulta essere autorizzata dalla Regione Siciliana, Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità, Servizio 6 - Insediamenti abitativi, alla

realizzazione di n. 18 alloggi ai sensi della L. 25/93, art. 132 e n. 30 alloggi ai sensi della L. 457/78 - giusta D.D.S. n. 1371 del 16/06/2014;

- la ditta citata risulta essere impossibilitata al reperimento delle aree appositamente destinate per programmi costruttivi di Edilizia Economica Convenzionata, come si legge sulla istanza presentata;
- l'appezzamento di terreno in questione, sito nel Comune di Vittoria in z.t.o. "C3.3" censito in catasto al foglio 86, particelle 2185, 2186, 1472, 2187 e 2188, ricade in zona edificabile urbanizzata e risulta essere in titolarità della ditta "Italiana Immobiliare s.r.l." di Vittoria;
- la Ditta "Italiana Immobiliare s.r.l.", nella persona del suo legale rappresentante, il signor La Rosa Mario nato a Vittoria il 18.09.1963, ha dato piena disponibilità dell'area, sottoscrivendo di fatto la richiesta di cessione nei confronti della società "EVEREST s.r.l." di Vittoria, giusta impegno a mezzo preliminare di vendita, reg.to a Vittoria il 26/01/2016, n° 81 mod. 3;
- con successiva nota prot. n° 11087 del 04/04/2016, annotata al prot. della Direzione Pianificazione al n° 2958/Urb. del 04/04/2016, la ditta integra copia degli elaborati aggiornati, relativi alla variante richiesta, riferiti soltanto alla collocazione di numero 30 alloggi, da realizzare ai sensi della L. 457/78, visto la verificata impossibilità di inserire nel lotto il totale degli alloggi finanziati;
- la variante della destinazione urbanistica, promossa dalla ditta "Everest srl", nella nuova formulazione, prevede la collocazione di n. 30 alloggi, oltre a locali connessi alla residenza (art. 3, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ed art. 45 della legge n. 457/78), quali ad esempio esercizi commerciali in grado di soddisfare esigenze quotidiane (generi alimentari, panetteria, etc.), bar, edicola, farmacia, tabacchi, abbigliamento, nonché centri socio-ricreativi e per il tempo libero (centri sportivi, campi gioco, circoli per anziani, cinema, etc.), aree verdi e parchi, nursery, ristoranti, tavole calde e tutto ciò ritenuto funzionale ad una corretta e completa fruizione sociale degli alloggi;
- l'indice edificatorio della suddetta area "C3.3", pari a 3,00 mc/mq, allo stato risulta essere insufficiente a permettere la collocazione degli alloggi in progetto, motivo per cui la ditta "Everest srl", titolare della disponibilità dei terreni (giusta preliminare di vendita), ha richiesto a questa Amm.ne di pronunciarsi sull'ipotesi di una variante urbanistica, legata all'aumento e/o potenziamento dell'indice di edificabilità, limitato alla zona oggetto dell'intervento.

**Visto che:**

- la porzione di terreno oggetto della richiesta di variante, pervenuta alla Ditta "Italiana Immobiliare srl", in forza dell'atto notarile stipulato in data 07.09.2006, rep. n° 85845, la quale ne dà piena disponibilità alla ditta Everest srl, risulta censita in catasto al foglio 86 ed è composta dalle seguenti particelle, delle superfici appresso specificate:
  - a. particella 1472 di mq 168,00;
  - b. particella 2186 (ex 2075) di mq 320,00;
  - c. particella 2187 (ex 2075) di mq 10,00;
  - d. particella 2188 (ex 2075) di mq 10,00;
  - e. particella 2185 (ex 2075) di mq 4388,00;
- il totale dell'area interessata dalla potenziale variante, pari a mq 4.896,00 ricade in zona "C3.3" e secondo le previsioni di Piano, risulta avere le seguenti destinazioni, così suddivise:
  - mq 3.325,00 individuate all'interno della Z.T.O. C3.3;
  - mq 390,00 individuate all'interno delle Attrezzature pubbliche per l'Istruzione;

- mq 1.181,00 interessate da sede viaria comunale.
- le Zone Territoriali Omogenee, denominate zone "C3.3", comprendono le parti del territorio destinate a nuova espansione residenziale ed alle attrezzature connesse alla residenza;
- in dette "z.t.o. di tipo residenziale", il volume residenziale massimo pro capite, come prescritto dal D.M. 1444/68, è fissato in 100 mc/ab;
- la zona risulta essere collocata in un contesto urbano edificato per quasi il 90%, almeno per quanto riguarda la limitrofa z.t.o. "B", ed è posta a confine con il prolungamento di via Palestro, della via G. Agnelli (totalmente urbanizzata) ed il proseguimento ideale della via Caporale degli Zuavi (non ancora realizzato), ma inserito nelle previsioni progettuali del vigente PRG;
- l'area risulta essere, l'unica z.t.o. "C3.3" rimasta in quel contesto urbano, avente dimensioni tali da consentire l'insediamento proposto in variante (almeno per n° 30 alloggi). Detta area confina oltre che con le vie urbane citate, anche con il perimetro dell'Istituto Tecnico Commerciale "E. Fermi", con aree destinate ad attrezzature scolastiche e con alcune aree individuate dal PRG come z.t.o. "B3" ad alta densità edificatoria.
- sotto l'aspetto strutturale e/o funzionale, la zona risulta essere servita dall'insieme delle reti tecnologiche comunali, ossia rete idrica, fognaria, elettrica, gas-metano e illuminazione pubblica.

**Considerato che:**

- Con la richiesta esplicitata, si vuole operare un progetto di trasformazione unitaria mirato alla collocazione di alloggi di edilizia convenzionata, la cui titolarità di realizzazione risulta in capo alla ditta "Everest srl", intestataria del decreto regionale, mentre la piena disponibilità delle aree da utilizzare è in proprietà della ditta "Italiana Immobiliare s.r.l.", resasi disponibile alla cessione (vedi *preliminare di vendita*);
- Nello specifico si tratta di un unico intervento edificatorio che riguarda la realizzazione di n. 30 alloggi ai sensi della L. n° 457/78, autorizzati dalla Regione Sicilia "Assessorato Regionale delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti";
- L'intervento oltre ad essere di tipo residenziale, in conformità alle previsioni legislative invocate, prevede anche la collocazione di esercizi commerciali in grado di soddisfare le esigenze quotidiane dei residenti (tipo generi alimentari, panetteria, bar, edicola, centri ricreativi, etc.) e quant'altro ritenuto funzionale ad una corretta e completa fruizione sociale degli alloggi;
- L'intervento in variante al PRG, per la collocazione dei 30 alloggi, prevede, l'incremento del potenziale edificatorio dalla, attuale z.t.o. "C3.3" avente Dt 1,2 mc/mq e Df 3,00 mc/mq, alla nuova destinazione di z.t.o. "C3.3-Mev" la quale avrebbe una Dt 2,70 mc/mq e Df 5,25 mc/mq, comunque inferiore al limite della densità della zona territoriale limitrofa e cioè la z.t.o. "B3" con una Df 6,00.
- L'intervento è a totale carico della ditta proponente.

Nello specifico di seguito si descrive quanto, con la proposta di variante avanzata, si intende attuare. Detto *modus*, utilizza le previsioni dettate dagli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68:

- *Superficie territoriale di intervento, pari a mq 4896,00;*

- L'insediamento prevede la collocazione di n. 100 abitanti, come evidenziato nella tabella che segue;
- Il numero di persone da insediare presuppone il reperimento delle aree da cedere all'A.C. secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68, pari a 18 mq/ab, così ripartite: 2,50 mq x ab per parcheggi; 9,00 mq/ab per area verde; 2,00 mq/ab per servizi comuni; 4,50 mq/ab per servizi scolastici;

Quindi avremo:

- Aree pubbliche =  $100 \text{ n. ab} \times 18,00 \text{ mq/ab} = \text{mq } 1.800,00$  di cui mq 390,00 individuate all'interno delle "Attrezzature pubbliche per l'istruzione", previste nel vigente PRG, in area di proprietà della ditta proponente, mentre la rimanente parte di mq 60,00 verrebbe ad essere reperita all'interno della superficie di intervento;
- Il calcolo effettuato, mirato all'ottenimento della superficie minima da cedere, come evidenziato nella tabella allegata, mette in evidenza che la superficie oggetto di cessione, risulta maggiore, rispetto a quella prevista dal D.M. 1444/68, ovvero:  $\text{mq } 1.804,00$  (sup. da cedere) >  $\text{mq } 1.800,00$  (sup. teorica di calcolo), oltre a mq 1.181,00 per viabilità perimetrale;
- In definitiva, la ditta opererà la cessione a favore dell'Amministrazione, del 60% della superficie dell'intervento che comprende, la viabilità principale e il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche (aree a verde, servizi comuni, parcheggi, edilizia pubblica). Detta superficie viene meglio evidenziata nelle tavole allegate;
- La volumetria totale sarebbe pari a mc 10.030,50 distribuita su quattro livelli fuori terra, con il piano terra, destinato alla collocazione dei servizi, (vedi tabella allegata);
- I valori sopra calcolati, potrebbero essere suscettibili di variazione a seguito di una progettazione unitaria e razionale, ma risultano essere la base per l'intervento proposto in variante al Piano Regolatore Generale, utile all'inserimento in detta zona di un Programma Costruttivo di edilizia convenzionata di interesse collettivo;

L'intervento in variante è il risultato di un progetto mirato e specifico, con la sola previsione di un aumento dell'indice di edificabilità limitato all'area in questione, la quale risulta inserita in un contesto totalmente urbanizzato. Detta area risulta posta a confine della z.t.o. "B3", interamente edificata, la quale presenta di fatto un indice fondiario di 6,00 mc/mq, superiore a quanto altresì proposto dalla ditta con questa richiesta di variante.

I valori riferiti ai calcoli urbanistici sopra descritti, sono meglio esplicitati nella tabella seguente.

Conteggi Urbanistici							
Sup. Territoriale	mq	4896,00					
Viabilità	mq	1181,00					
Sup. netta (mq 4896-mq1181)	mq	3715,00					
Dt.	mc/mq	2,70					
Volume	mc/mq	10030,50					
Abitanti	Ab	100,00					
Standard DM 1444/68		1804,00					
Sup. fondiaria (mq 3715-mq1804)		1911,00					
Df.	mc/mq	5,25					
<b>Reperimento aree DM 1444/68</b>							
			Necessari		Reperiti		
Area per la pubblica istruzione	mq	450,00	=	450,00			
Area a parcheggi	mq	250,00	<	254,00			
Servizi Comuni e verde pubblico	mq	1100,00	=	1100,00			
<b>TOTALE</b>	mq	<b>1800,00</b>	<	<b>1804,00</b>			

#### NORMA TECNICA DI ATTUAZIONE

- a) TIPO EDILIZIO – Edifici residenziali ad edilizia convenzionata;
- b) DENSITA' FONDIARIA – massimo 5,25 mc/mq;
- c) DISTACCHI MINIMI – distacchi tra edifici pari a m 6,00;
- d) ALTEZZA MASSIMA – sarà pari a m 11,00 fuori terra, con un massimo di quattro piani. Va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti; solo 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 2,70 purché questo presenti un fronte che prospetta sulla 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 inclinata di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada, in corrispondenza del solaio di copertura del 3° piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano;
- e) SUPERFICI PER PARCHEGGI – vanno reperite superfici per parcheggio non inferiori a mq 1,00 per ogni mc 10 di volume edificato;

I valori sopra calcolati, risultano essere le basi per operare la proposta variante al Piano Regolatore Generale, la quale, consentirebbe l'inserimento nella zona in oggetto, del Programma Costruttivo di edilizia convenzionata di interesse collettivo, che comprende l'insediamento di n. 30 alloggi di edilizia convenzionata, all'interno di una area totalmente urbanizzata, posta al confine con la esistente z.t.o. "B3", zona limitrofa che presenta un indice fondiario maggiore rispetto alla zona oggetto di potenziale variante.

### Ritenuto che:

- la nuova destinazione urbanistica, richiesta dalla ditta, può contribuire ad una migliore fruizione sociale della zona di margine urbano, connessa alla residenza, con la previsione all'interno dell'intervento di esercizi commerciali in grado di soddisfare esigenze quotidiane, nonché luoghi socio-ricreativi e per il tempo libero, aree verdi e tutto quanto ritenuto funzionale ad un corretto godimento degli alloggi.

### Visto che:

1. la proposta non modifica, il rapporto *abitanti insediati/superficie per attrezzature* e che, detta superficie per attrezzature è reperita all'interno della proprietà;
2. risulta ancora in fase di stesura la variante al PRG, attraverso la redazione dello schema di massima, per cui è necessario imprimere una accelerazione alla procedura di adozione/approvazione variante, al fine di non perdere la possibilità di realizzare l'insediamento di edilizia agevolata, entro i limiti temporali dettati dal decreto regionale;
3. con deliberazione del Consiglio Comunale n° 150 del 03/08/2017 è stata data "Autorizzazione a procedere alla variante al P.R.G., dei terreni siti a Vittoria e posti sul prolungamento della Via Palestro ad angolo con Via G. Agnelli, ..., per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata", dando mandato alla U.O. - Ufficio del Piano, di predisporre gli atti necessari ai fini dell'adozione definitiva;
4. a tale scopo l'ufficio ha attivato le procedure tecnico/amministrative per l'ottenimento dei pareri propedeutici, previsti dalle norme in materia di variante allo strumento urbanistico, ottenendo quanto di seguito:
  - con lettera acquisita al prot. n° 7010/Urb. del 07/09/2016, il Genio Civile di Ragusa, ha rilasciato il parere favorevole ai sensi dell'ex art. 13 della Legge 64/74, giusta nota prot. n° 163162 del 02/09/2016, relativo alla proposta di variante, legata alla realizzazione di un programma costruttivo per n° 30 alloggi di edilizia residenziale agevolata convenzionata, ai sensi della Legge n° 457/78;
  - con lettera acquisita al prot. n° 6174/Urb. del 23/11/2017, la Direzione Polizia Municipale, per quanto di competenza, ha trasmesso giusta nota prot. n° 9950/PM del 20/11/2017, relativa alla espressione di parere favorevole al progetto, riferito alla verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni di viabilità del territorio;
  - con lettera acquisita al prot. n° 6766/Urb. del 22/12/2017, la Direzione Manutenzioni - Servizi Tecnici, ha trasmesso giusta nota prot. n° 5597/M del 22/12/2017, relativa alla espressione del parere favorevole alla fattibilità delle opere tecnologiche di competenza comunale (*viabilità, pubblica illum., fognatura, acquedotto*), a condizione, dando conformità al progetto presentato ed ai materiali impiegati;
  - con nota acquisita al prot. gen. al n° 20085 del 17/05/2018, pervenuta alla scrivente Direzione in data 22/05/2018 prot. n° 3006/Urb., è stato notificato il Decreto Assessoriale n° 158/GAB del 11/05/2018, emesso dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente - Dipartimento dell'Urbanistica, giusta prot. n° 7963 del 16/05/2018, di esclusione dalla procedura VAS, della variante di cui all'oggetto.

Pertanto esaminata la richiesta avanzata dalla ditta "Everest s.r.l." di Vittoria, alla luce delle premesse e delle considerazioni citate, nonché dei pareri rilasciati sull'argomento, dagli Enti preposti e dalle Direzioni competenti, si ritiene di poter accogliere l'istanza relativa alla proposta variante urbanistica della zona, con la previsione dell'aumento della densità edilizia *de qua*, fermo restando le determinazioni che la S.V. vorrà adottare.

Si allegano, per una migliore comprensione di quanto narrato, relazione tecnica ed elaborati grafici, rappresentativi dell'area oggetto della variante richiesta.

Tutto ciò premesso e considerato

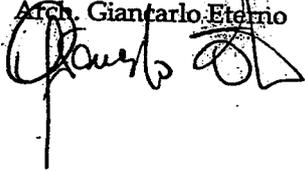
### PROPONE

Al Consiglio Comunale di:

1. di adottare la proposta avanzata dalla Società "EVEREST S.r.l." con sede in Vittoria, Via Gen. Cascino n° 52, rappresentata dal Sig. La Rosa Mario n.q. di A.U., di variante urbanistica dei terreni in disponibilità, siti a Vittoria sul prolungamento della Via Palestro ad angolo con Via G. Agnelli, aventi una estensione complessiva di mq. 4.896,00 e censiti al NCT del Comune di Vittoria, al foglio 86, part.lla nn° 2185, 2186, 2187, 2187/c, 2188. Detta variante riguarda la modifica da zona territoriale "C3.3" a zona denominata "C3.3-Mev" - Nuova zona territoriale omogenea residenziale di espansione-Mista, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata, come da elaborati allegati alla presente;
2. dare atto che l'intervento in variante al PRG, per la collocazione dei 30 alloggi, prevede l'incremento del potenziale edificatorio dalla, attuale z.t.o. "C3.3" avente Dt 1,2 mc/mq e Df 3,00 mc/mq, alla nuova destinazione di z.t.o. "C3.3-Mev" la quale avrebbe una Dt 2,70 mc/mq e Df 5,25 mc/mq, comunque inferiore al limite della densità della zona territoriale limitrofa (z.t.o. "B3" con una Df 6,00);
3. dare atto che l'intervento è a totale carico della ditta proponente;
4. di dichiarare il presente atto di Immediata Esecuzione, essendo propedeutico all'avvio delle procedure del Programma in argomento;

IL RESP.LE DEL SERVIZIO III  
Attività di Pianificazione e Programmazione

Arch. Giancarlo Eterno



IL DIRIGENTE  
Ing. Salvatore Privitera





# CITTA' DI VITTORIA

PROVINCIA DI RAGUSA

## COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO TERRITORIALE

Addi diciassette Luglio duemiladiciotto, la Commissione Consiliare Assetto Territoriale di cui sono componenti in carica i consiglieri:

Se La Ami La Cambi	Riavvia Vittoria	Forza Italia	Mo5stelle	Partito Democratico	Gruppo Misto
Cannata, Frasca	Scuderi,	Motta, Pino	Re	Di Falco	Romano

vista la seguente proposta di deliberazione:

Adozione della Richiesta di Variante Urbanistica dei terreni, siti a Vittoria e posti sul prolungamento della Via Palestra ad angolo con Via G. Agnelli, censiti in catasto al foglio 86, partite nn° 2185, 2186, 1472, 2187 e 2188, da zona territoriale "C3.3" a z.l.o. denominata "C3.3-Mev" - Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione-Miste, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata -proposta dalla Società "EVEREST S.r.l." con sede in Vittoria, Via Gen. Cascino n° 52, rappresentata dal Sig. La Rosa Mario.

con la seguente votazione:

- Consiglieri assenti n. 3 ( Pino, Re, Di Falco )
- Consiglieri presenti n. 5
- Consiglieri astenuti n. 1 (Romano)
- Voti favorevoli n. 4

**ESPRIME**

parere **FAVOREVOLE** sulla proposta di deliberazione.



Secretaria del Consiglio comunale



# CITTÀ di VITTORIA

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA

DIREZIONE URBANISTICA  
Servizio III - U.O. Ufficio del Piano

Prot. n. /Urb.

Add. 26/06/2018

AL DIRIGENTE

Sede

**Oggetto:** Richiesta di Variante Urbanistica dei terreni, siti a Vittoria e posti sul prolungamento della Via Palestro ad angolo con Via G. Agnelli, censiti in catasto al foglio 86, part.lla nn° 2185, 2186, 1472, 2187 e 2188, da zona territoriale "C3.3" a z.t.o. denominata "C3.3-Mev" - *Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione-Miste*, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata.

**Ditta:** Società "EVEREST S.r.l." con sede in Vittoria, Via Gen. Cascino n° 52, rappresentata dal Sig. La Rosa Mario nato a Vittoria il 18/09/1963 nella qualità di Amministratore Unico.

## RELAZIONE TECNICA

### **Premesso che:**

- con istanza del 22/09/2015 prot. Gen.le n° 29382 la Società "EVEREST S.r.l." con sede in Vittoria, rappresentata dal Sig. La Rosa Mario n.q. di A.U., ha presentato richiesta di parere per la variante urbanistica dei terreni in disponibilità, siti a Vittoria sul prolungamento della Via Palestro ad angolo con Via G. Agnelli, da zona territoriale "C3.3" a z.t.o. denominata "C3.3-Mev" - ossia, *nuova zona territoriale omogenea residenziale di espansione-Mista*, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata.
- nello specifico, la ditta ha avanzato, in prima istanza, l'ipotesi di una variante al PRG vigente, ai sensi della L. 22/96, per l'insediamento di n. 48 alloggi di edilizia convenzionata, distinti in n° 30 alloggi ai sensi della L. 457/78 e n° 18 alloggi ai sensi della L. 25/93, art. 132;
- detti terreni ubicati a Vittoria, sono posti sul prolungamento della Via Palestro ad angolo con Via G. Agnelli, hanno una estensione complessiva di mq. 4.896,00 e sono censiti al NCT del Comune di Vittoria, al foglio 86, part.lla nn° 2185, 2186, 1472.

2187 e 2188. La attuale destinazione urbanistica del lotto, risulta essere quella di z.t.o. den. "C3.3" - Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione;

- la ditta Everest s.r.l. risulta essere autorizzata dalla Regione Siciliana, Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità, Servizio 6 - Insediamenti abitativi, alla realizzazione di n. 18 alloggi ai sensi della L. 25/93, art. 132 e n. 30 alloggi ai sensi della L. 457/78 - giusta D.D.S. n. 1371 del 16/06/2014;
- la ditta citata risulta essere impossibilitata al reperimento delle aree appositamente destinate per programmi costruttivi di Edilizia Economica Convenzionata, come si legge sulla istanza presentata;
- l'appezzamento di terreno in questione, sito nel Comune di Vittoria in z.t.o. "C3.3" censito in catasto al foglio 86, particelle 2185, 2186, 1472, 2187 e 2188, ricade in zona edificabile urbanizzata e risulta essere in titolarità della ditta "Italiana Immobiliare s.r.l." di Vittoria;
- la Ditta "Italiana Immobiliare s.r.l.", nella persona del suo legale rappresentante, il signor La Rosa Mario nato a Vittoria il 18.09.1963, ha dato piena disponibilità dell'area, sottoscrivendo di fatto la richiesta di cessione nei confronti della società "EVEREST s.r.l." di Vittoria, giusta impegno a mezzo preliminare di vendita, reg.to a Vittoria il 26/01/2016, n° 81 mod. 3;

con successiva nota prot. n° 11087 del 04/04/2016, annotata al prot. della Direzione Pianificazione al n° 2958/Urb. del 04/04/2016, la ditta integra copia degli elaborati aggiornati, relativi alla variante richiesta, riferiti soltanto alla collocazione di numero 30 alloggi, da realizzare ai sensi della L. 457/78, visto la verificata impossibilità di inserire nel lotto il totale degli alloggi finanziati:

La variante della destinazione urbanistica, promossa dalla ditta "Everest srl", nella nuova formulazione, prevede la collocazione di n. 30 alloggi, oltre a locali connessi alla residenza (art. 3, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ed art. 45 della legge n. 457/78), quali ad esempio esercizi commerciali in grado di soddisfare esigenze quotidiane (generi alimentari, panetteria, etc.), bar, edicola, farmacia, tabacchi, abbigliamento, nonché centri socio-ricreativi e per il tempo libero (centri sportivi, campi gioco, circoli per anziani, cinema, etc.), aree verdi e parchi, nursery, ristoranti, tavole calde e tutto contenuto funzionale ad una corretta e completa fruizione sociale degli alloggi;

l'indice edificatorio della suddetta area "C3.3", pari a 3,00 mc/mq, allo stato risulta essere insufficiente a permettere la collocazione degli alloggi in progetto, motivo per il quale la ditta "Everest srl", titolare della disponibilità dei terreni (giusta preliminare di vendita), ha richiesto a questa Amm.ne di pronunciarsi sull'ipotesi di una variante urbanistica, legata all'aumento e/o potenziamento dell'indice di edificabilità, limitato alla zona oggetto dell'intervento;

La porzione di terreno oggetto della richiesta di variante, pervenuta alla Ditta "Italiana Immobiliare srl", in forza dell'atto notarile stipulato in data 07.09.2006, rep. n. 345, la quale ne dà piena disponibilità alla ditta Everest srl, risulta censita in catasto al foglio 86 ed è composta dalle seguenti particelle, delle superfici appresso indicate:

- |    |                           |       |          |
|----|---------------------------|-------|----------|
| a. | particella 1472           | di mq | 168,00;  |
| b. | particella 2186 (ex 2075) | di mq | 320,00;  |
| c. | particella 2187 (ex 2075) | di mq | 10,00;   |
| d. | particella-2188 (ex 2075) | di mq | 10,00;   |
| e. | particella 2185 (ex 2075) | di mq | 4388,00; |

- il totale dell'area interessata dalla potenziale variante, pari a mq 4.896,00 ricade in zona "C3.3" e secondo le previsioni di Piano, risulta avere le seguenti destinazioni, così suddivise:
  - mq 3.325,00 individuate all'interno della Z.T.O. C3.3;
  - mq 390,00 individuate all'interno delle Attrezzature pubbliche per l'Istruzione;
  - mq 1.181,00 interessate da sede viaria comunale.
- le Zone Territoriali Omogenee, denominate zone "C3.3", comprendono le parti del territorio destinate a nuova espansione residenziale ed alle attrezzature connesse alla residenza;
- in dette "z.t.o. di tipo residenziale", il volume residenziale massimo pro capite, come prescritto dal D.M. 1444/68, è fissato in 100 mc/ab;
- la zona risulta essere collocata in un contesto urbano edificato per quasi il 90%, almeno per quanto riguarda la limitrofa z.t.o. "B", ed è posta a confine con il prolungamento di via Palestro, della via G. Agnelli (totalmente urbanizzata) ed il proseguimento ideale della via Caporale degli Zuavi (non ancora realizzato), ma inserito nelle previsioni progettuali del vigente PRG;
- l'area risulta essere, l'unica z.t.o. "C3.3" rimasta in quel contesto urbano, avente dimensioni tali da consentire l'insediamento proposto in variante (almeno per n° 30 alloggi). Detta area confina oltre che con le vie urbane citate, anche con il perimetro dell'Istituto Tecnico Commerciale "E. Fermi", con aree destinate ad attrezzature scolastiche e con alcune aree individuate dal PRG come z.t.o. "B3" ad alta densità edificatoria.
- sotto l'aspetto strutturale e/o funzionale, la zona risulta essere servita dall'insieme delle reti tecnologiche comunali, ossia rete idrica, fognaria, elettrica, gas-metano e illuminazione pubblica.

#### Considerato che:

- Con la richiesta esplicitata, si vuole operare un progetto di trasformazione unitaria mirato alla collocazione di alloggi di edilizia convenzionata, la cui titolarità di realizzazione risulta in capo alla ditta "Everest srl", intestataria del decreto regionale, mentre la piena disponibilità delle aree da utilizzare è in proprietà della ditta "Italiana Immobiliare s.r.l.", resasi disponibile alla cessione (vedi preliminare di vendita);

Nello specifico si tratta di un unico intervento edificatorio che riguarda la realizzazione di n. 30 alloggi ai sensi della L. n° 457/78, autorizzati dalla Regione Sicilia "Assessorato Regionale delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti";

L'intervento oltre ad essere di tipo residenziale, in conformità alle previsioni legislative invocate, prevede anche la collocazione di esercizi commerciali in grado di soddisfare le esigenze quotidiane dei residenti (tipo generi alimentari, panetteria, bar, edicola, centri ricreativi, etc.) e quant'altro ritenuto funzionale ad una corretta e completa fruizione sociale degli alloggi;

L'intervento in variante al PRG, per la collocazione dei 30 alloggi, prevede, l'incremento del potenziale edificatorio dalla, attuale z.t.o. "C3.3" avente Dt 1,2 mc/mq e Df 3,00 mc/mq, alla nuova destinazione di z.t.o. "C3.3-Mev" la quale avrebbe una Dt 2,70 mc/mq e Df 5,25 mc/mq, comunque inferiore al limite della densità della zona territoriale limitrofa e cioè la z.t.o. "B3" con una Df 6,00.

Nello specifico di seguito si descrive "il *modus operandi*", che la ditta Everest s.r.l., con la proposta di variante avanzata, intende attuare. Detto *modus*, utilizza le previsioni dettate dagli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68:

- Superficie territoriale di intervento, pari a mq 4896,00;
- L'insediamento prevede la collocazione di n. 100 abitanti, come evidenziato nella tabella che segue;
- Il numero di persone da insediare presuppone il reperimento delle aree da cedere all'A.C. secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68, pari a 18 mq/ab, così ripartite: 2,50 mq x ab per parcheggi; 9,00 mq/ab per area verde; 2,00 mq/ab per servizi comuni; 4,50 mq/ab per servizi scolastici;

Quindi avremo:

- Aree pubbliche =  $100 \text{ n. ab} \times 18,00 \text{ mq/ab} = \text{mq } 1.800,00$  di cui mq 390,00 individuate all'interno delle "Attrezzature pubbliche per l'istruzione", previste nel vigente PRG, in area di proprietà della ditta proponente, mentre la rimanente parte di mq 60,00 verrebbe ad essere reperita all'interno della superficie di intervento;
- Il calcolo effettuato, mirato all'ottenimento della superficie minima da cedere, come evidenziato nella tabella allegata, mette in evidenza che la superficie oggetto di cessione, risulta maggiore, rispetto a quella prevista dal D.M. 1444/68, ovvero:  $\text{mq } 1.804,00$  (sup. da cedere) >  $\text{mq } 1.800,00$  (sup. teorica di calcolo), oltre a mq 1.181,00 per viabilità perimetrale;
- In definitiva, la ditta opererà la cessione a favore dell'Amministrazione, del 60% della superficie dell'intervento che comprende, la viabilità principale e il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche (aree a verde, servizi comuni, parcheggi, edilizia pubblica). Detta superficie viene meglio evidenziata nelle tavole allegate;
- La volumetria totale sarebbe pari a mc 10.030,50 distribuita su quattro livelli fuori terra, con il piano terra, destinato alla collocazione dei servizi, (vedi tabella allegata);
- I valori sopra calcolati, potrebbero essere suscettibili di variazione a seguito di una progettazione unitaria e razionale, ma risultano essere la base per l'intervento proposto in variante al Piano Regolatore Generale, utile all'inserimento in detta zona di un Programma Costruttivo di edilizia convenzionata di interesse collettivo;

L'intervento in variante è il risultato di un progetto mirato e specifico, con la sola previsione di un aumento dell'indice di edificabilità limitato all'area in questione, la quale risulta inserita in un contesto totalmente urbanizzato. Detta area risulta posta a confine della z.t.o. "B3", interamente edificata, la quale presenta di fatto un indice fondiario di 6,00 mc/mq, superiore a quanto altresì proposto dalla ditta con questa richiesta di variante.

I valori riferiti ai calcoli urbanistici sopra descritti, sono meglio esplicitati nella tabella seguente.

## CONTEGGI URBANISTICI

Conteggi Urbanistici				
Sup. Territoriale	mq	4896,00		
Viabilità	mq	1181,00		
Sup. netta (mq 4896-mq1181)	mq	3715,00		
Dt.	mc/mq	2,70		
Volume	mc/mq	10030,50		
Abitanti	Ab	100,00		
Standard DM 1444/68		1804,00		
Sup. fondiaria (mq 3715-mq1804)		1911,00		
Df.	mc/mq	5,25		
<b>Reperimento aree DM 1444/68</b>				
		Necessari	Reperiti	
Area per la pubblica istruzione	mq	450,00	= 450,00	
Area a parcheggi	mq	250,00	< 254,00	
Servizi Comuni e verde pubblico	mq	1100,00	= 1100,00	
<b>TOTALE</b>	mq	<b>1800,00</b>	<b>&lt; 1804,00</b>	

5

### NORMA TECNICA DI ATTUAZIONE

- a) TIPO EDILIZIO – Edifici residenziali ad edilizia convenzionata;
- b) DENSITA' FONDIARIA – massimo 5,25 mc/mq;
- c) DISTACCHI MINIMI – distacchi tra edifici pari a m 6,00;
- d) ALTEZZA MASSIMA – sarà pari a m 11,00 fuori terra, con un massimo di quattro piani. Va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti; solo 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 2,70 purché questo presenti un fronte che prospetta sulla 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 inclinata di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada, in corrispondenza del solaio di copertura del 3° piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano;
- e) SUPERFICI PER PARCHEGGI – vanno reperite superfici per parcheggio non inferiori a mq 1,00 per ogni mc 10 di volume edificato;

I valori sopra calcolati, risultano essere le basi per operare la proposta variante al Piano Regolatore Generale, la quale, se autorizzata, consentirebbe l'inserimento nella zona in oggetto, del Programma Costruttivo di edilizia convenzionata di interesse collettivo, che comprende l'insediamento di n. 30 alloggi di edilizia convenzionata, all'interno di una area totalmente urbanizzata, posta al confine con la esistente z.t.o. "B3", la quale presenta un indice fondiario maggiore rispetto alla zona oggetto di potenziale variante.

**Ritenuto che:**

- la nuova destinazione urbanistica, richiesta dalla ditta, può contribuire ad una migliore fruizione sociale della zona di margine urbano, connessa alla residenza, con la previsione all'interno dell'intervento di esercizi commerciali in grado di soddisfare esigenze quotidiane, nonché luoghi socio-ricreativi e per il tempo libero, aree verdi e tutto quanto ritenuto funzionale ad un corretto godimento degli alloggi.

**Visto che:**

1. la proposta non modifica, il rapporto *abitanti insediati/superficie per attrezzature* e che, detta superficie per attrezzature è reperita all'interno della proprietà;
2. risulta ancora in fase di stesura la variante al PRG, attraverso la redazione dello schema di massima, per cui è necessario imprimere una accelerazione alla procedura di adozione/approvazione variante, al fine di non perdere la possibilità di realizzare l'insediamento di edilizia agevolata, entro i limiti temporali dettati dal decreto regionale;
3. con deliberazione del Consiglio Comunale n° 150 del 03/08/2017 è stata data "Autorizzazione a procedere alla variante al P.R.G., dei terreni siti a Vittoria e posti sul prolungamento della Via Palestro ad angolo con Via G. Agnelli, ..., per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata", dando mandato alla U.O. - Ufficio del Piano, di predisporre gli atti necessari ai fini dell'adozione definitiva;
4. a tale scopo l'ufficio ha attivato le procedure tecnico/amministrative per l'ottenimento dei pareri propedeutici, previsti dalle norme in materia di variante allo strumento urbanistico, ottenendo quanto di seguito:
  - con lettera acquisita al prot. n° 7010/Urb. del 07/09/2016; il Genio Civile di Ragusa, ha rilasciato il parere favorevole ai sensi dell'ex art. 13 della Legge 64/74, giusta nota prot. n° 163162 del 02/09/2016, relativo alla proposta di variante, legata alla realizzazione di un programma costruttivo per n° 30 alloggi di edilizia residenziale agevolata convenzionata, ai sensi della Legge n° 457/78;
  - con lettera acquisita al prot. n° 6174/Urb. del 23/11/2017, la Direzione Polizia Municipale, per quanto di competenza, ha trasmesso giusta nota prot. n° 9950/PM del 20/11/2017, relativa alla espressione di parere favorevole al progetto, riferito alla verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni di viabilità del territorio;
  - con lettera acquisita al prot. n° 6766/Urb. del 22/12/2017, la Direzione Manutenzioni - Servizi Tecnici, ha trasmesso giusta nota prot. n° 5597/M del 22/12/2017, relativa alla espressione del parere favorevole alla fattibilità delle opere tecnologiche di competenza comunale (*viabilità, pubblica illum., fognatura, acquedotto*), a condizione, dando conformità al progetto presentato ed ai materiali impiegati;
  - con nota acquisita al prot. gen. al n° 20085 del 17/05/2018, pervenuta alla scrivente Direzione in data 22/05/2018 prot. n° 3006/Urb., è stato notificato il Decreto Assessoriale n° 158/GAB del 11/05/2018, emesso dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente - Dipartimento dell'Urbanistica, giusta prot. n°

7963 del 16/05/2018, di esclusione dalla procedura VAS, della variante di cui all'oggetto.

Pertanto questo Ufficio, esaminata la richiesta avanzata dalla ditta "Everest s.r.l." di Vittoria, alla luce delle premesse e delle considerazioni citate, nonché dei pareri rilasciati sull'argomento, dagli Enti preposti e dalle Direzioni competenti, ritiene si possa accogliere l'istanza relativa alla proposta variante urbanistica della zona, con la previsione dell'aumento della densità edilizia *de qua*, fermo restando le determinazioni che la S.V. vorrà adottare.

Quindi si propone di trasmettere all'organo consiliare, la presente proposta, per la successiva adozione della variante in oggetto, ai sensi della vigente normativa urbanistica.

Si allegano, per una migliore comprensione di quanto narrato, relazione tecnica ed elaborati grafici, rappresentativi dell'area oggetto della variante richiesta.

Il Tecnico

Salvatore Lorence Architetto



Il Responsabile della U.O. - Ufficio del Piano  
Arch. Giancarlo Iferno

# COMUNE DI VITTORIA

## PROVINCIA DI RAGUSA

OGGETTO: Proposta di variante al PRG, per la collocazione di n. 30 alloggi ai sensi della l. 457/78, ai sensi dell'art. 25 della L. 22/96.

DITTA: EVEREST SRL via Gen. Cascino n. 52 / ITALIANA IMMOBILIARE SRL Via Vicenza n. 156/A (c/o Studio Arch. La Rosa Gabriele via C. Colombo n. 237, 97019 Vittoria RG).

### RELAZIONE TECNICA

NUMERO TAVOLA

R.1

CONTENUTO:

Scala

il tecnico

D.L.

GABRIELE ARCH. LA ROSA

GABRIELE ARCH. LA ROSA



STUDIO DI ARCHITETTURA  
ARCH. LA ROSA GABRIELE  
VIA C. COLOMBO 237 97019 VITTORIA (RG)  
TEL. +39.0932.19.11.113 - CELL. +39.339.79.47.912

## RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO:** Variante al PRG, per la collocazione di n. 30 alloggi ai sensi della l. 457/78, ai sensi dell'art. 25 della L. 22/96.

**DITTA:** EVEREST SRL via Gen. Cascino n. 52 / ITALIANA IMMOBILIARE SRL via Vicenza n. 156/A

**SITO:** Vittoria, via Palestro ang. via G. Agnelli.

In seguito all'incarico conferitomi dalla EVEREST Srl con sede in Vittoria nella via Gen. Cascino n. 52, nella persona del suo legale rappresentante sig. La Rosa Mario nato a Vittoria il 18/09/1963, al fine di elaborare il progetto relativo al piano di lottizzazione da realizzare in Vittoria a confine con il prolungamento di via Palestro, la via G. Agnelli ed una nuova strada da PRG da nominare (non ancora realizzata), il sottoscritto dott. arch. Gabriele La Rosa, iscritto all'Albo degli Architetti di Ragusa al n.674 e con studio in Vittoria nella via C. Colombo 237, con la presente si pregia di esporre quanto segue.

Il piano di lottizzazione in progetto, prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica mirato alla collocazione di 30 alloggi di edilizia economica e popolare ai sensi della L. N. 457/78, autorizzato dalla Regione Sicilia "Assessorato Regionale delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti".

L'intervento oltre ad essere di tipo residenziale, riguarda anche la collocazione degli esercizi commerciali in grado di soddisfare le esigenze quotidiane dei residenti tipo generi alimentari, panetteria, bar, edicola, farmacia, tabacchi, abbigliamento, nonché centri socio-ricreativi e per il tempo libero, centri sportivi, campi gioco, circoli per anziani, cinema, etc., aree verdi e parchi, nursery, ristoranti, tavole calde e tutto ciò ritenuto funzionale ad una corretta e completa fruizione sociale degli alloggi. Si prevede inoltre l'urbanizzazione della zona con la realizzazione di strade, quale il prolungamento della via Palestro, della via Giovanni Agnelli e di una nuova strada da PRG da nominare e la realizzazione di un'area destinata a verde pubblico e servizi comuni.

L'area oggetto di intervento è sita nel Comune di Vittoria, censita al Catasto terreni al foglio n. 86 ed individuata con le particelle 1472, 2185, 2186, 2187, 2188 meglio di seguito descritte:

Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza
VITTORIA (RG) Sez.A	86	1472	SEMINATIVO	3	1 are 68 ca
VITTORIA (RG) Sez.A	86	2185	SEMINATIVO	3	43 are 88 ca
VITTORIA (RG) Sez.A	86	2186	SEMINATIVO	3	3 are 20 ca
VITTORIA (RG) Sez.A	86	2187	SEMINATIVO	3	10 ca
VITTORIA (RG) Sez.A	86	2188	SEMINATIVO	3	10 ca

della superficie totale di 4896 mq, situata a Nord-Ovest del centro abitato ai confini tra la via Palestro e la via Giovanni Agnelli.

Dal punto di vista altimetrico, il terreno si raccorda con l'incrocio tra la via Palestro e la via Giovanni Agnelli a quota 169,0 m s.l.m. e manifesta la sua pendenza naturale nel prolungamento della via Palestro con circa 2 metri di dislivello (quota finale circa 167,0 m s.l.m.), nel prolungamento della via Giovanni Agnelli con circa 2 metri di dislivello (quota finale circa 167,2 m s.l.m.) e nella realizzazione della nuova strada da nominare con alla fine della stessa circa 3 metri di dislivello (quota finale circa 166,0 m s.l.m.).

L'area di intervento è libera e risulta libera da corpi edilizi.

Il terreno, come sopra catastalmente individuato, è di proprietà della ITALIANA IMMOBILIARE Srl la quale nella persona del suo legale rappresentante sig. La Rosa Mario nato a Vittoria il 18/09/1963, ha dato piena disponibilità dell'area (impegnandosi alla cessione nei confronti della società EVEREST Srl) sottoscrivendo la richiesta.

In seguito all'approvazione del Consiglio Comunale dell'"Autorizzazione a procedere alla variante al P.R.G., dei terreni siti a Vittoria e posti sul prolungamento della Via Palestra ad angolo con Via G. Agnelli, censiti in catasto al foglio 86, part.lla nn. 2185, 2186, 1472,2187 e 2188, da zona territoriale "C3.3" a z.t.o. denominata "C3.3-Mev" - Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione-Miste, per la realizzazione di programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata" con Delibera di giunta n. 150/2017 del 03.08.2017, si sono determinati gli standard urbanistici come sotto riportato:

➤ **DENSITA' TERRITORIALE MASSIMA**

2,70 mc/mq

- a) TIPO EDILIZIO - Edifici residenziali ad edilizia convenzionata;
- b) DENSITA' FONDIARIA - massimo 5,25 mc/mq;
- c) DISTACCHI MINIMI - distacchi tra edifici pari a m 6,00;
- d) ALTEZZA MASSIMA - sarà pari a m 11,00 fuori terra con un massimo di quattro piani. Va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti; solo 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 2,70 purché questo presenti un fronte che prospetta sulla 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 inclinata di 45° che spiccata dalla gronda prospiciente la strada in corrispondenza del solaio di copertura del 3° piano intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano;
- e) SUPERFICI PER PARCHEGGI - vanno reperite superfici per parcheggio non inferiori a mq 1,00 per ogni mc 10 di volume edificato;

La Superficie Territoriale di mq 4.896,00 è quindi secondo lo strumento urbanistico vigente così ripartita:

- mq 3.325,00 individuati all'interno della Z.T.O. C3.3-Mev;
- mq 390,00 individuati all'interno delle Attrezzature pubbliche per l'istruzione;
- mq 1.181,00 interessati da sede viaria comunale.

Pertanto si avranno i seguenti conteggi:

➤ SUPERFICIE TERRITORIALE	4.896,00 mq
➤ SUPERFICIE DESTINATA A STRADE	1.181,00 mq
➤ SUPERFICIE TERRITORIALE NETTA DISPONIBILE	3.715,00 mq
➤ DENSITA' TERRITORIALE MASSIMA	2,70 mc/mq
➤ VOLUME TERRITORIALE (3.715,00 mq x 2,70 mc/mq)	10.030,50 mc
➤ SUPERFICIE TOTALE DESTINATA A SERVIZI	1.804,00 mq
di cui:	
○ SUPERFICIE DESTINATA A VERDE E SPAZI COMUNI	1.100,00 mq
○ SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO	254,00 mq
○ SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI SCOLASTICI	450,00 mq

Sottraendo dalla superficie territoriale le superfici destinate a strade ed a servizi si otterrà:

$$(4.896,00 - 1.181,00 - 1.804,00) \text{ mq} =$$

➤ SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE

Si avrà dunque che il totale di aree da cedere al Comune di Vittoria sarà pari a:

$$(1.181,00 + 1.804,00) \text{ mq}$$

➤ SUPERFICIE TOTALE DA CEDERE 2.985,00 mq

Si precisa che la superficie da cedere relative a sede viaria è come detto pari a 1.181 mq ma la superficie di strada realizzata sarà superiore in quanto verrà realizzata anche una porzione di sede viaria su terreno di proprietà della G.I.CA SRL di circa 320 mq per il completamento del prolungamento della via Palestro.

I lavori di urbanizzazione per la realizzazione delle sedi viarie e dell'area verde e relativi impianti sono stati stimati in circa € 250.000,00 (oltre iva) come da dettagliato computo metrico.

Si specifica a maggiore delucidazione di quanto esposto sopra, che la ditta ad oggi ha ottenuto tutti i pareri necessari dagli enti preposti al rilascio relativi a :

-Parere dei VV.UU;

-Parere del Genio Civile di Ragusa;

-Parere rilasciato dal Setto Cottimi a Manutenzioni;

-Esclusione VAS rilasciato dalla Dipartimento di Urbanistica della Regione Sicilia  
I pareri sopra descritti sono già in possesso dell'ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria



**CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE N°** \_\_\_\_\_

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 11 DELLA L.R. N.44/91 E SS.MM.II.

**SI CERTIFICA**

CHE COPIA DELLA PRESENTE DELIBERAZIONE È PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO

DAL 13 AGO. 2018 AL 27 AGO. 2018

REGISTRATA AL N. \_\_\_\_\_ REG. PUBBLICAZIONI

DALLA RESIDENZA MUNICIPALE, LI' 13 AGO. 2018 SI DISPONE LA PUBBLICAZIONE

VITTORIA, LI' \_\_\_\_\_

IL MESSO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO \_\_\_\_\_



**CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE N°** \_\_\_\_\_

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 11 DELLA L.R. N.44/91 E SS.MM.II.

**SI CERTIFICA**

CHE COPIA DELLA PRESENTE DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO

DAL 13 AGO. 2018 AL 27 AGO. 2018

**CHE SONO/NON SONO PERVENUTI RECLAMI**

DALLA RESIDENZA MUNICIPALE, LI' \_\_\_\_\_

IL MESSO

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SOTTOSCRITTO SEGRETARIO GENERALE, VISTI GLI ATTI D'UFFICIO,

**ATTESTA**

CHE LA DELIBERAZIONE È DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA \_\_\_\_\_ PER:

AI SENSI DELL'ART. 12 COMMA 1 DELLA L.R. N°44/91 E SS.MM.II.

DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ AI SENSI DELL'ART. 12 COMMA 2 DELLA L.R. N°44/91 E SS.MM.II.

VITTORIA, LI' \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

PER COPIA CONFORME PER USO AMMINISTRATIVO

DALLA RESIDENZA MUNICIPALE, LI' \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO DELEGATO