



REGIONE SICILIANA



LIBERO CONSORZIO COMUNALE  
DI RAGUSA



# COMUNE DI VITTORIA

DIREZIONE TERRITORIO E PATRIMONIO

SERVIZIO 3 - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

Variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 26 comma 3 L.R. n. 19 del 13/08/2020 relativa alla ridefinizione della destinazione urbanistica di un'area, da "zona bianca" prima destinata ad "Attrezzature Pubbliche D'interesse Comune o Riservate Alle Attività Collettive" a z.t.o "B4\*", a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, di cui al Verbale del Commissario ad Acta del 23/02/2023 Prot.1052/U.E., inerente il suolo sito in Vittoria, lungo la via Filippo Morgante, distinto al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 120 part. 1497, della superficie catastale di mq 481,00

Tavola  
6  
Scala

RELAZIONE

Data:  
GIUGNO 2023

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
Arch. Salvatore Galofaro

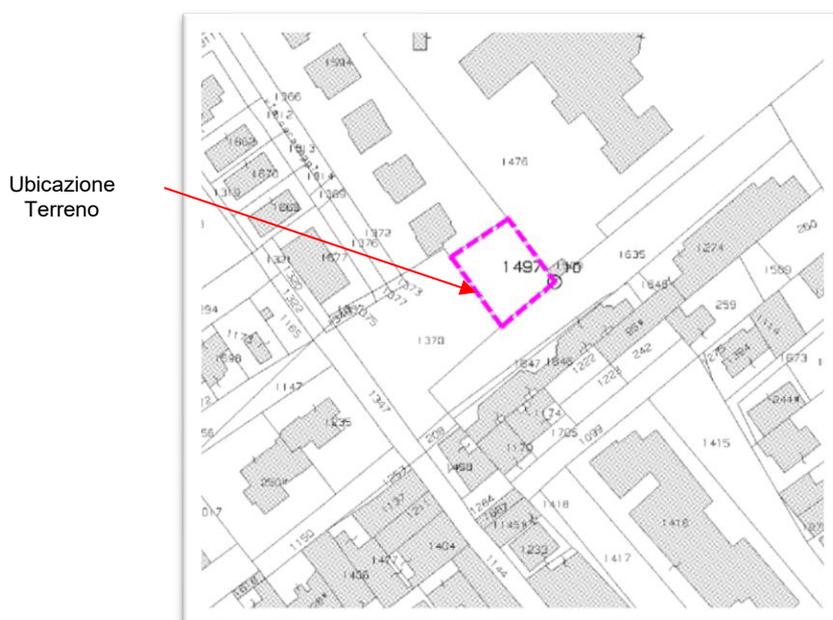
IL DELEGATO DI FUNZIONI DIRIGENZIALI  
Arch. Emanuele Ciccarella  
(D.D. 943/2023)

Elaborati Redatti dalla  
D&C – ARCHITETTURA E INGEGNERIA S.R.L.

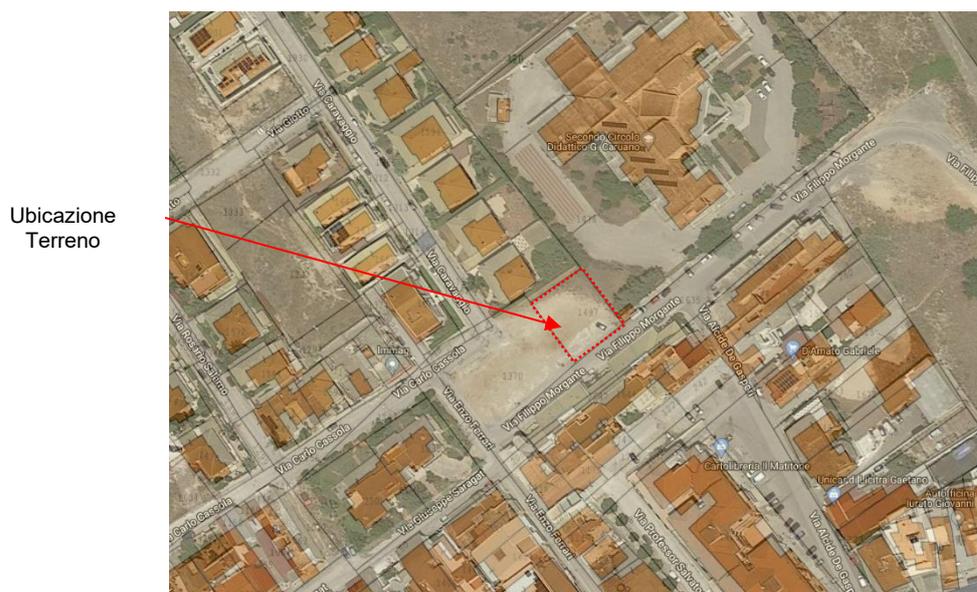
## Premessa

In data 10/06/2021, con nota inviata tramite pec al Protocollo Generale, annotata al n.23425, il sig. ARESTIA CARMELO, nato a Vittoria il 02/01/1952 ed ivi residente in Via Piero Calamandrei n. 44, (C.F. RST CML 52A02 M088C), ha richiesto la riqualificazione urbanistica, per decorrenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, imposti dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n.1151 del 16/10/2003 dell'ARTA, per i terreni di proprietà individuati in catasto come di seguito si rappresenta:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
120	1497		AGRUMETO	3		4	81	Euro:16,15 (*)	Euro:5,47

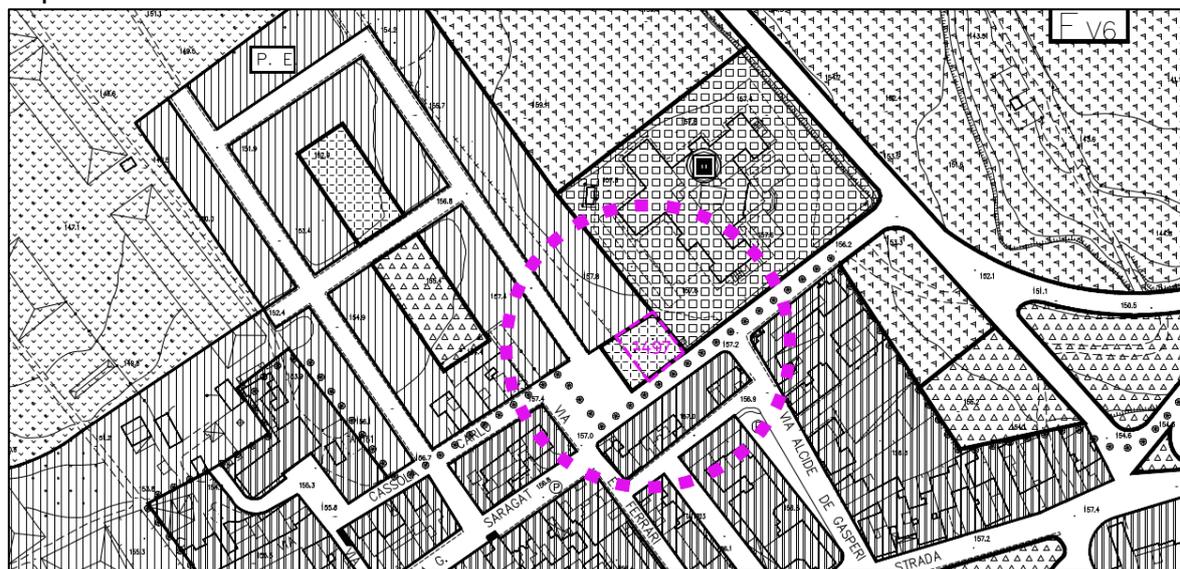


**Stralcio F. 120 del catasto di Vittoria**



**Stralcio F. 120 del catasto di Vittoria sovrapposto alla foto aerea con individuata la particella 1497**

Il predetto terreno, della superficie complessiva di mq.481,00, secondo le previsioni del vigente PRG, risulta interessato dalla destinazione ad – **“ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE COMUNE O RISERVATE ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE”** come riportato nella TAV.17 degli elaborati del PRG di cui di seguito si riporta lo stralcio



**STRALCIO DELLA TAVOLA 17 DEL VIGENTE PRG CON INDIVIDUATA LE PARTICELLE DEL FOGLIO 120**

Tale destinazione, era già contemplata nel precedente PRG, adottato con Deliberazione consiliare n. 775 del 16 dicembre 1985 e approvato con D.A. ARTA n.1347 del 29 ottobre 1988.

A motivo della richiesta di nuova destinazione urbanistica, la ditta adduceva la mancata attivazione di alcuna procedura espropriativa nel lungo tempo intercorso fra i due strumenti urbanistici che si erano succeduti 1988-2008, evidenziando altresì che la riproposizione del vincolo nello strumento urbanistico con validità 2003-2008, era intervenuta in dispregio della Sentenza della Corte Costituzionale del 20/05/1999 n.179, non avendo il Comune previsto, per la predetta riproposizione del vincolo, alcun indennizzo e ciò malgrado fosse stato abbondantemente superato il primo periodo decennale del vincolo.

In data 03/09/2021, con istanza inviata tramite pec all'ARTA, assunta al protocollo D.R.U. al n.13998, e per conoscenza al Comune, la Ditta Arestia Carmelo, richiedeva l'intervento sostitutivo dell'Assessorato, in considerazione del silenzio serbato all'istanza.

In data 13/12/2021, con nota prot.20399, inviata tramite pec, per conoscenza anche allo Studio D&C Architettura e Ingegneria, per conto della ditta Arestia Carmelo, il Servizio 4 del Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, richiedeva la trasmissione di dettagliata relazione sugli adempimenti posti in essere in ordine alla riqualificazione urbanistica richiesta dalla Ditta.

In data 31/05/2022, con nota prot.9261, inviata tramite pec, per conoscenza anche allo Studio D&C Architettura e Ingegneria, per conto della ditta Arestia Carmelo, il Servizio 4 del Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, attesa la mancata evasione della richiesta prot. 20399 da parte del Comune, provvedeva ad inviare diffida di provvedere, entro il termine di giorni 45 (scadenza 15/07/2022) a pena la nomina di un Commissario ad acta.

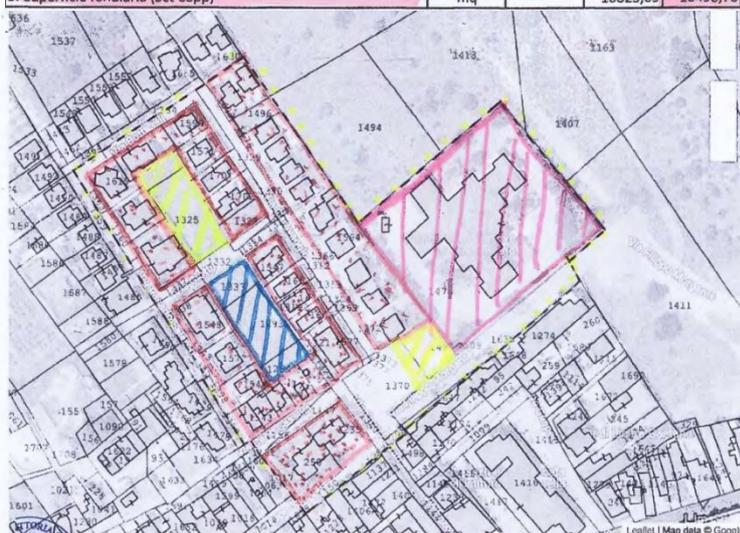
In data 27/10/2022 con nota prot.17076, il Servizio 4 del Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, notificava la copia del D.A. n.251/GAB del 07/10/2022, con il quale il Geom. Ignazio Ingrassia, Funzionario del Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, veniva nominato Commissario ad acta per provvedere, in via sostitutiva, previa verifica degli atti, alla definizione di tutti gli adempimenti necessari all'assegnazione della destinazione urbanistica del lotto di terreno sito in Vittoria lungo la via Filippo Morgante, nel catasto di Vittoria al foglio 120 particella 1497, di proprietà della Ditta Arestia Carmelo.

In data 10/11/2022, come risulta dal verbale di cui alla nota prot.6220, è avvenuto l'insediamento formale del Commissario ad acta, che effettuato l'insediamento onerava il responsabile del procedimento a predisporre ampia e dettagliata relazione esplicativa sull'iter della pratica esplicitando eventuali problematiche operative, al fine di attivare le procedure più idonee allo svolgimento dell'incarico.

Il Commissario Ad Acta con prot. gen. 5974 del 02/02/2023, acquisiva il computo degli standards urbanistici esistenti, eseguito dall'ufficio nell'ambito territoriale dell'area in esame, secondo quanto richiesto nel verbale del 19/01/2023, che di seguito si riporta:

			Necessario	Realizzato
Abitanti insediati (Vt/Vab)	ab		258,00	
Aree art. 3 punto a) DM 1444/68 - Istruzione	mq/ab	4,5	1161,00	10206,16
Aree art. 3 punto b) DM 1444/68 - Attr. Int. Comune	mq/ab	2	516,00	2063,75
Aree art. 3 punto c) DM 1444/68 - Spazi pubblici gioco sport	mq/ab	9	2322,00	1907,52
Aree art. 3 punto d) DM 1444/68 - Parcheggi	mq/ab	2,5	645,00	
Ass Aree totali art. 3 a)+b)+c)+d) DM 1444/68	mq/ab	18	4644,00	14177,43
			Necessaria	Realizzata
Sct Superficie catastale totale	mq		39101,33	39101,33
Sviab Superficie sedi varie	mq		8433,20	8433,20
Scn Superficie catastale al netto delle sedi varie	mq		30668,13	30668,13
Percentuale di cessione	%		30%	
Ac Aree da cedere	mq		9200,44	
St Superficie territoriale (Scn-Ac)	mq		21467,69	
Idt Indice di densità territoriale	mc/mq		1,2	
Ifab Indice di fabbricabilità fondiario risultante	mc/mq			
Vt Volume territoriale (St*Idt)	mc		25761,23	
Vab Volume per abitante	mc/ab		100	
Abitanti insediati (Vt/Vab)	ab		258,00	
Aree art. 3 punto a) DM 1444/68 - Istruzione	mq/ab	4,5	1161,00	10206,16
Aree art. 3 punto b) DM 1444/68 - Attr. Int. Comune	mq/ab	2	516,00	2063,75
Aree art. 3 punto c) DM 1444/68 - Spazi pubblici gioco sport	mq/ab	9	2322,00	1907,52
Aree art. 3 punto d) DM 1444/68 - Parcheggi	mq/ab	2,5	645,00	
Ass Aree totali art. 3 a)+b)+c)+d) DM 1444/68	mq/ab	18	4644,00	14177,43
SSpp Superfici pubbliche (Sviab+Ac+Ass)	mq		22277,64	22610,63
SF Superficie fondiaria (Sct-SSpp)	mq		16823,69	16490,70

257,61  
diff 9045,16  
diff 1547,75  
diff -414,48  
diff 9533,43  
diff 332,99





$$\begin{aligned} \text{Sct} &= \text{mq } 39.101,33 \\ \text{Sf} &= 1.844,88+4.848,46+4.226,38+5.570,98 = \text{mq } 16.490,70 \\ \text{Sic} &= 1.373,75+"690,00" = \text{mq } 2.063,75 \\ \text{Sverde} &= \text{mq } 1.907,52 \\ \text{Sistr} &= \text{mq } 10.206,16 \\ \text{Sviab} &= 39.101,33 - 30.668,13 = \text{mq } 8.433,2 \\ \text{Scn} &= \text{Sct-Sviab} = 39.101,33 - 8.433,20 = \text{mq } 30.668,13 \end{aligned}$$

Con Verbale n.4 del 02.02.2023, di cui alla nota prot.1052 del 23.02.2023, sottoscritto dall'Arch. Emanuele Ciccarella, Dirigente facente funzioni della Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di Vittoria, giusta Determina Dirigenziale n. 3177 del 12/08/2022; dall'Arch. Salvatore Galofaro, Funzionario Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale della Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di Vittoria; dal Sig. Carmelo Arestia, Ditta istante convocata con nota prot. 3169 del 19/01/2023; dall'Arch. Angelo Dezio della D&C Architettura e Ingegneria S.r.l., incaricata dalla ditta istante

il Commissario ad acta, esaminato il computo degli standards urbanistici esistenti, eseguito dall'ufficio, nell'ambito territoriale dell'area in esame, secondo quanto richiesto nel verbale del 19/01/2023, ed allegato alla nota prot.5974, sopra riportato

*"dal raffronto tra le aree necessarie e quelle realizzate, da cui si evince il soddisfacimento degli standards di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, si ritiene possa essere percorribile un'ipotesi di variante urbanistica dall'attuale "zona bianca" ad una nuova destinazione di tipo edificatorio, come emerso nel verbale del 19/01/2023;*

*La ditta istante chiede la possibilità di realizzare sull'area di cui alla richiesta di variante, censita in catasto al foglio 120 particella 1497 della superficie di mq 481, una cubatura di circa 1600 mc.*

*A seguito della superiore richiesta il Commissario Ad Acta interpella l'ufficio in merito alla densità fondiaria dell'adiacente zona "C3.3" e della vicina zona "B4"; l'ufficio riferisce che dalle Norme Tecniche di Attuazione al vigente PRG, in zona "C3.3" è prescritta una densità fondiaria massima pari a 3,00 mc/mq, mentre in zona "B4" va rispettata una densità fondiaria massima pari a 5 mc/mq.*

*Alla luce di quanto sopra, ritenendo di potere accogliere la richiesta della ditta istante nei limiti dei parametri previsti dalla adiacente zona C3.3 della quale il fondo in questione risulta essere un'area residua.*

*Atteso inoltre che nell'ambito in esame risultano soddisfatti gli standards urbanistici realizzati, il Commissario ad acta, ritiene di poter venire incontro alla richiesta della ditta nella misura massima della possibilità di attribuire alla particella 1497 una nuova destinazione urbanistica che abbia pertanto una densità fondiaria identica a quella della adiacente zona "C3.3" ed estesa a tutta la superficie fondiaria pari a 481,00 mq, proponendo di assegnare alla particella di che trattasi la denominazione di Z.T.O. "B4\*" trattandosi di edificabilità a completamento di quella già quasi del tutto realizzata all'interno dell'ambito in esame.*

*Per tale zona "B4\*" dovranno essere predisposte apposite norme tecniche di attuazione ed alla stessa si assegnano sin d'ora i parametri delle zone C3.3., pari a 3,00 mc/mq su un'altezza massima di 7,5 m.*

*In considerazione poi che la particella 1497 è adiacente all' Istituto comprensivo "G. Caruano" e che si ritiene utile, ai fini di ridestinare una parte della stessa particella ad uso collettivo, assegnare ad una porzione della stessa la destinazione urbanistica a parcheggio, cioè a beneficio delle auto che necessitano di una breve sosta davanti all'ingresso della scuola. A tal fine si propone di lasciare una superficie utile alla realizzazione di n. 5 posti auto con una estensione di circa 62 mq (12,50 x 5,00) ma con credito volumetrico come sopra evidenziato.*

*L'area di sosta si intende attuabile con accesso dalla Via Filippo Morgante e fatta salva la possibilità di garantire l'ingresso dalla medesima strada al lotto della ditta Arestia, affianco alla stessa.*

*La ditta istante, esaminata col proprio tecnico la suindicata proposta del Commissario Ad Acta, manifesta formalmente il proprio assenso alla nuova ritipizzazione urbanistica prospettata.*

*L'ufficio, nel prendere atto di quanto sopra, illustra l'iter necessario alla definizione della procedura di variante che dovrà seguire l'iter di approvazione previsto dall'art. 26 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii.; in relazione al predetto iter procedurale di approvazione, le parti convengono sull'opportunità di una forma di collaborazione e partecipazione tra la ditta istante e l'Ente per l'abbattimento dei tempi amministrativi ed in particolare la parte istante rappresenta la disponibilità a farsi carico a proprie cure e spese dell'elaborazione degli elaborati tecnici costituenti la variante urbanistica, della redazione della Relazione Geomorfologica, necessaria per l'acquisizione del parere ex art. 13 della L. 64/74 del Genio Civile e del Rapporto Preliminare ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. per l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, corredato dal versamento del contributo per l'istruttoria a favore della Regione Siciliana oltre a quanto necessario nell'eventualità che la variante proposta sia assoggettata a VAS e delle eventuali spese di pubblicazione."*

Per quanto sopra esposto ed in esecuzione di quanto disposto con verbale congiunto del 23/02/2023, la ditta Arestia Carmelo, per il tramite del suo tecnico di fiducia, ha fatto pervenire gli elaborati richiesti di cui la presente relazione ne costituisce parte esplicativa.

## Il PRG vigente e lo stato di fatto

L'area di proprietà della ditta Arestia Carmelo è ubicata a Sud-Ovest dell'abitato di Vittoria, in zona di recente realizzazione sorta a ridosso dell'asse viario della ex SP. Vittoria-Scoglitti; è limitrofa alla all'Istituto Comprensivo "G. Caruano", vi si accede dalla via Filippo Morgante su cui si affaccia con un fronte di ml.20,00 e una profondità media di mq.24,00, per una superficie catastale di mq.481,00.



STRALCIO FOTO AREA A PANORAMICA DELLA ZONA SUD-OVEST DI VITTORIA CON INDIVIDUATO IL TERRENO OGGETTO DI VARIANTE

L'area è destinata dal PRG vigente, approvato con D.Dir. ARTA. n. 1151 del 16/10/2003, a **"ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE COMUNE O RISERVATE ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE"**; i predetti vincoli sono di natura espropriativa e sono decaduti in data 16/10/2008, per cui oggi, l'area risulta avere la destinazione urbanistica di "zona bianca";



STRALCIO DELLA TAV.2.0 DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE RIPORTANTE LO STRALCIO DELLA TAV.17 DEL PRG VIGENTE CON INDIVIDUATO IL TERRENO DELLA DITTA ARESTIA CARMELO

TERRENI DITTA ARESTIA CARMELO

L'area di cui sopra, ha superficie catastale di circa 481,00 mq, è censita in catasto al foglio 120 particelle 1497, non è gravata da vincoli sovraordinati come si evince dalle tavole grafiche allegate, in particolare i vincoli del Piano Paesaggistico, il vincolo idrogeologico, i vincoli del Piano di Assetto Idrogeologico e le aree SIC risultano distanti dalla zona interessata dalla variante.



Variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 26 comma 3 L.R. n. 19 del 13/09/2020 relativa alla ridefinizione della destinazione urbanistica di un'area, da "zona bianca" prima destinata ad "Alloggiature Pubbliche" Diversese Comune di Riservare Alle Attività Collettive" a "I.C. 1984", a seguito della discesa dei vincoli giuramentati preordinati all'esperto, di cui il Verbale del Commissario ad Acta del 23/02/2023 Prot. 10523/E, insieme il suolo sito in Vittoria, lungo la via Filippo Magro, censito al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 120 part. 1497, della superficie catastale di mq.481,00.

STATO DI FATTO	Terzo 4.5 Giugno 1993/200	REMOZIONE COLLISIONI IDROLOGICO/PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI RAGUSA	Data GIUGNO 2023
----------------	------------------------------------	---	---------------------

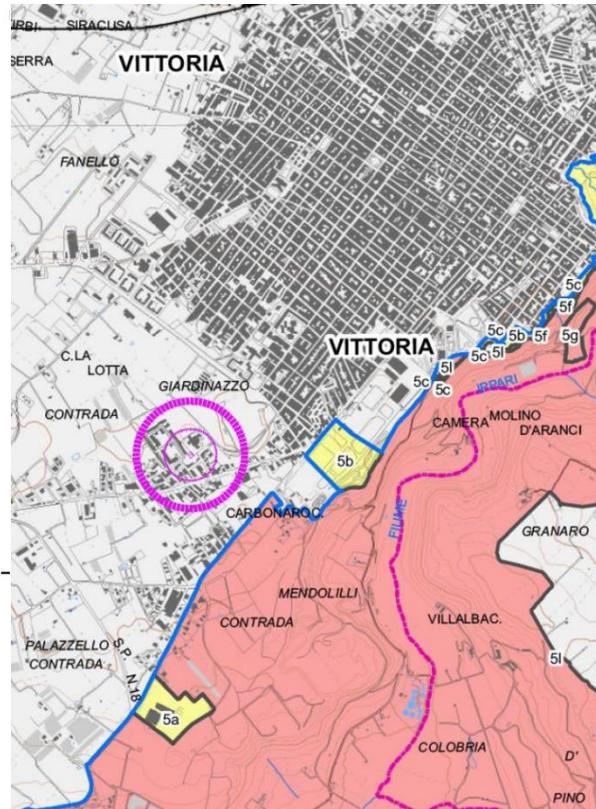
L'INDAGINIO RESPONSABILE  
Arch. Salvatore Gattino

IL DELEGATO DI FUNZIONI ORDINAMENTALI  
Arch. Emanuele Coppola  
D. L. 8/03/2023

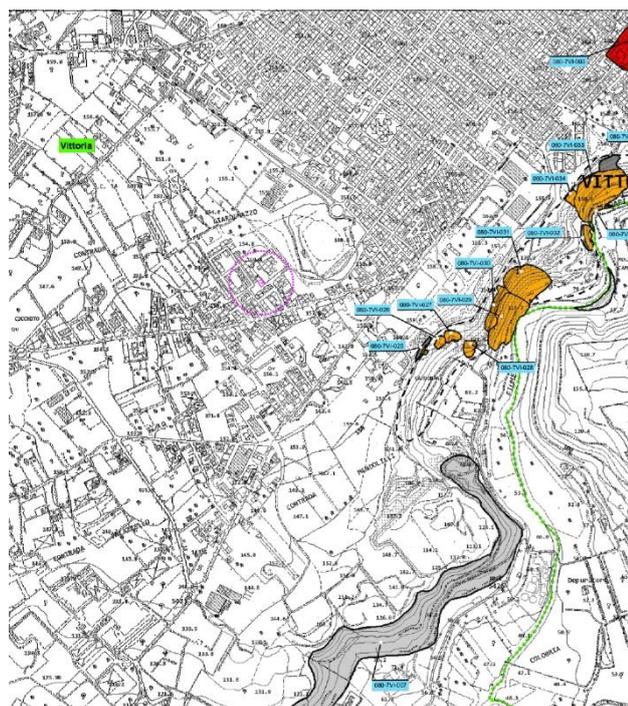
Elaborati: Daniele Costa  
DAC - ARCHITETTURA E INGEGNERIA S.R.L.

- Legenda**
- Area soggette a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati
- Aree con livello di tutela 1 - art.20 delle N.d.A.
  - Aree con livello di tutela 2 - art.20 delle N.d.A.
  - Aree con livello di tutela 3 - art.20 delle N.d.A.
  - Aree soggette a recupero - art.20 delle N.d.A.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (F.120 part.



STRALCIO DELLA TAV. 4 DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE RIPORTANTE LA TAV.26.2 REGIMI NORMATIVI DEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI RAGUSA



**COMUNE DI VITTORIA**  
DIREZIONE TERRITORIO E PATRIMONIO  
SERVIZIO 3 - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

Variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 26 comma 3 L.R. n. 19 del 13/09/2020 relativa alla ridefinizione della destinazione urbanistica di un'area, da "zona bianca" prima destinata ad "Alloggiature Pubbliche" Diversese Comune di Riservare Alle Attività Collettive" a "I.C. 1984", a seguito della discesa dei vincoli giuramentati preordinati all'esperto, di cui il Verbale del Commissario ad Acta del 23/02/2023 Prot. 10523/E, insieme il suolo sito in Vittoria, lungo la via Filippo Magro, censito al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 120 part. 1497, della superficie catastale di mq.481,00.

STATO DI FATTO	Terzo 4.5 Giugno 1993/200	REMOZIONE COLLISIONI IDROLOGICO/PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI RAGUSA	Data GIUGNO 2023
----------------	------------------------------------	---	---------------------

L'INDAGINIO RESPONSABILE  
Arch. Salvatore Gattino

IL DELEGATO DI FUNZIONI ORDINAMENTALI  
Arch. Emanuele Coppola  
D. L. 8/03/2023

Elaborati: Daniele Costa  
DAC - ARCHITETTURA E INGEGNERIA S.R.L.

**LEGENDA**

**LIVELLI DI PERICOLOSITA'**

- P3 basso
- P2 medio-basso
- P2 medio
- P2 medio-alto
- P2 alto
- P1 molto-alto
- P1 molto-alto

Piani di rischio per probabile innesco del dissesto  
 Aree di dissesto

**LIVELLI DI RISCHIO**

- P3 basso
- P2 medio-basso
- P2 medio
- P2 medio-alto
- P2 alto
- P1 molto-alto
- P1 molto-alto

Linee limite idrografiche  
 Linee limite amministrative  
 Linee comunali  
 Perimetri del Dissesto 060/700/000 in aggiornamento

AREA OGGETTO DI VARIANTE (F.120 PART. 1497)

STRALCIO DELLA TAV. 3 DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE RIPORTANTE LA CARTA DELLA PERICOLOSITA' E DEL RISCHIO GEOMORFOLOGICO DEL PAI SU CTR 647070






**COMUNE DI VITTORIA**  
 DIREZIONE TERRITORIO E PATRIMONIO  
 SERVIZIO 3 - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

Variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 23 comma 3, L. n. 48 del 28/06/2002  
 relativa alla modificazione della destinazione urbanistica e all'area di riserva  
 prima delimitata dal "Preliminare P.UB. L. n. 10 del 12/05/2004" e al "P.UB. L. n. 10 del 12/05/2004"  
 in attuazione del "P.UB. L. n. 10 del 12/05/2004" e del "P.UB. L. n. 10 del 12/05/2004"  
 di cui al verbale di approvazione del 22/05/2004  
 con il quale è stata approvata la Variante al PRG n. 10 del 12/05/2004  
 con il quale è stata approvata la Variante al PRG n. 10 del 12/05/2004  
 con il quale è stata approvata la Variante al PRG n. 10 del 12/05/2004  
 con il quale è stata approvata la Variante al PRG n. 10 del 12/05/2004

DATA DI FATTO: 21/05/2023  
 PER: AREA CIVILE E URBANISTICA  
 REVISIONE: 01/05/2023

IL PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 AREA COORDINATA

IL SERVIZIO 3 - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE  
 DEL COMUNE DI VITTORIA

REPLICAZIONE DEL PRG  
 DEL COMUNE DI VITTORIA

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**REGIONE SICILIANA**  
**ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE**  
 Direzione Territorio e Ambiente  
 Servizio 4 - Direzione Patrimonio Naturale

**SIC e ZPS**

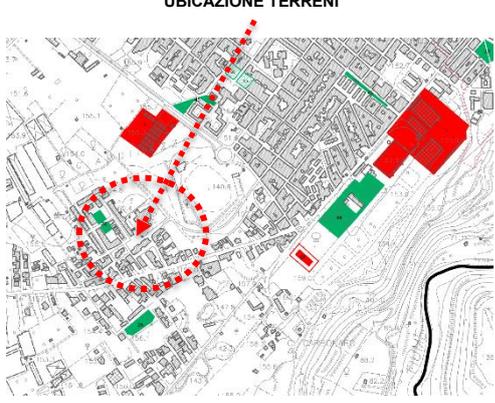
**CTR Sez. 647070**

**LEGENDA**  
 LINEE DEMARCATRICI  
 SIC  
 ZPS  
 AREA SOGGETTA DI VARIANTE (P.UB. PART. 1407)

STRALCIO TAV.5 DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE RIPIORTANTE LE ZONE SIC ZPS DELLA CTR SEZ.647070 DEL SERVIZIO 6° - PROTEZIONE PATRIMONIO NATURALE

Con riferimento al Piano di Protezione Civile del Comune di Vittoria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.94 del 18/05/2018, l'area oggetto di variante, non è interessata da aree di attesa, di ammassamento o ricovero, come risulta dalla Tav. 20 del predetto piano di cui di seguito si riporta lo stralcio:

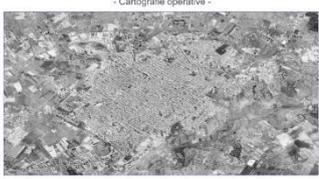
**UBICAZIONE TERRENI**







**COMUNE DI VITTORIA**  
**PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE**  
 aggiornamento dicembre 2018  
 - Cartografie operative -



**Figura 20**  
**CARTA DELLE AREE DI EMERGENZA**  
 Vittoria

Scala 1:100.000

I redattori: **Assessorato tecnico** (Dott. Paolo Cortese), **Assessorato tecnico** (Dott. Lorenzo Cortese), **Assessorato tecnico** (Dott. Lorenzo Cortese), **Assessorato tecnico** (Dott. Lorenzo Cortese)  
 I dirigenti: **Assessorato tecnico** (Dott. Paolo Cortese), **Assessorato tecnico** (Dott. Lorenzo Cortese), **Assessorato tecnico** (Dott. Lorenzo Cortese), **Assessorato tecnico** (Dott. Lorenzo Cortese)

In collaborazione con il Dipartimento Regionale di Protezione Civile di Regione Siciliana

Confine comunale  
 Limite Centro Storico  
 Area di Ammassamento  
 Area di Ricovero  
 Area di Attesa  
 Area di Attesa in previsione  
 Pista eliporistica

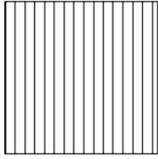
**Area di ammassamento**  
 n.1 - Piazza S. P. Nenni - Sup. 5.500 mq  
 n.2 - Piazza G. Matteotti - Sup. 1.600 mq  
 n.3 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.4 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.5 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.6 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.7 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.8 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.9 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.10 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.11 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.12 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.13 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.14 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.15 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.16 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.17 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.18 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.19 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.20 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.21 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.22 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.23 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.24 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.25 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.26 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.27 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.28 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.29 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.30 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.31 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.32 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.33 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.34 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.35 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.36 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.37 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.38 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.39 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.40 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.41 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.42 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.43 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.44 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.45 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.46 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.47 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.48 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.49 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.50 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.51 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.52 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.53 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.54 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.55 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.56 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.57 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.58 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.59 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.60 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.61 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.62 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.63 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.64 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.65 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.66 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.67 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.68 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.69 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.70 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.71 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.72 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.73 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.74 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.75 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.76 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.77 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.78 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.79 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.80 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.81 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.82 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.83 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.84 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.85 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.86 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.87 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.88 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.89 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.90 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.91 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.92 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.93 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.94 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.95 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.96 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.97 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.98 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.99 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq  
 n.100 - Piazza S. Maria - Sup. 2.000 mq

STRALCIO DELLA TAV. 20 DEL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE DEL COMUNE DI VITTORIA DEL. CC 94/2018

Le Zone Territoriali Omogenee, adiacenti all'area interessata dalla variante sono: la ZTO C3.3 - "NUOVE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE, e la ZTO "B4" - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA, le cui Norme di Attuazione rispettivamente prevedono:

## ART. 31 Z.T.O. C<sub>3.3</sub>

### NUOVE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.



C<sub>3.3</sub>

NUOVE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

art. 31

Le zone C<sub>3.3</sub> comprendono le parti del territorio destinate a nuova espansione residenziale e alle attrezzature connesse alla residenza.

***il volume residenziale massimo pro capite, come prescritto dal D.M. 1444/68, è fissato in 100 mc/ab.***

Nell'ambito delle zone C<sub>3.3</sub> l'edificazione avverrà tramite piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionati, che saranno redatti secondo le seguenti prescrizioni:

- a. TIPO EDILIZIO case unifamiliari o a schiera;
- b. DENSITA' FONDIARIA massima pari a mc/mq 3,00;
- c. PER I DISTACCHI MINIMI fra fabbricati fronteggianti va rispettato secondo quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96.
- d. LA SUPERFICIE COPERTA non deve superare 1/2 del lotto;
- e. L'ALTEZZA MASSIMA sarà pari a ml 7,50 e non più di due piani fuori terra; qualora il piano terreno dell'edificio venga destinato per il 50% a portico aperto alla pubblica circolazione e per il restante 50% a servizi ed impianti legati alla residenza, a negozi, magazzini e simili, sarà consentito edificare tre piani fuori terra per un'altezza massima di ml 11,00. Va comunque rispettato quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16.01.'96.
- f. NEL VOLUME COSTRUIBILE non sono comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma aperti (portici, logge ecc.);
- g. LE AREE DI PERTINENZA degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato o a verde attrezzato per lo sport e la ricreazione, anche d'uso collettivo, e comunque alberato;
- h. VANNO REPERITE SUPERFICI per parcheggi non inferiori a mq 1,00 per ogni mc 10 di volume edificato;
- i. VANNO REPERITE AREE per parcheggi non inferiori a mq 2,50 per ogni abitante, in applicazione di quanto disposto dal D.M. n°1444/'68;
- l. I PIANI PARTICOLAREGGIATI e i piani di lottizzazione convenzionati devono interessare una superficie minima d'intervento pari a mq 2000; vanno garantiti i collegamenti viari veicolari e pedonali fra la singola area di intervento e le aree per attrezzature previste nelle tavole di PRG;
- m. QUALORA L'EDIFICAZIONE sia conseguita attraverso un piano particolareggiato o un piano di lottizzazione esteso alla singola zona C<sub>3.3</sub> è consentita la modificazione delle localizzazioni delle aree per attrezzature previste nelle tavole del PRG, fermo restando il mantenimento delle quantità e delle destinazioni d'uso previste e per quanto riguarda le aree per l'istruzione garantendo i relativi raggi di influenza all'interno dell'area funzionale indicata nelle tavole del PRG;
- n. ***l'indice di densità territoriale viene fissato in 1,20 mc/mq.***

Sono indicate nelle tavole del PRG le zone C<sub>3.3</sub> già sottoposte a piani di edilizia economica e popolare residenziale (P.E.E.P.) di C.da "Cecchitto".

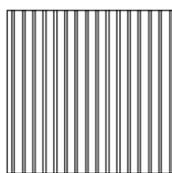
Nel caso di edifici non rientranti per le loro caratteristiche funzionali nelle condizioni prescritte nel presente articolo può essere autorizzata una soluzione edilizia differente purché venga presentato un

piano particolareggiato o un piano di lottizzazione convenzionato il quale interessi una superficie di almeno mq. 10.000, ferme restando le prescrizioni di cui ai punti b), d), e), f), g), h), l), m), n) del presente articolo; vanno in ogni caso garantiti i collegamenti viari veicolari e pedonali fra l'area oggetto del piano e le aree per attrezzature previste nelle tavole del PRG.

*Per gli edifici costruiti in data antecedente al 1° Settembre 1967, destinati a scopo abitativo e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente, è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente subordinatamente alla redazione del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionato e nei quali vengano reperite le aree per attrezzature pubbliche secondo il D.M. 1444/'68, in aggiunta a quelle indicate nelle tavole di PRG in rapporto alla volumetria che si intende ricostruire e nel rispetto delle presenti N.T.A.*

## ART. 22 Z.T.O. B<sub>4</sub>

### ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA



B<sub>4</sub>

ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE

art. 22

Le zone B<sub>4</sub> comprendono le parti periferiche del centro urbano di Vittoria parzialmente edificate.

Le zone B<sub>4</sub> sono destinate 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 o non confacenti alle caratteristiche ~~o non confacenti alle caratteristiche~~ residenziale della zona; 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 presente articolo~~ e nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona B<sub>4</sub> sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni senza vincoli tipologici precostituiti:

- **la densità fondiaria** massima sarà pari a mc/mq 5,00;
- **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 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 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 al quarto piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16/01/'96 e successive modifiche ad integrazioni;
- **nei casi di demolizione** e riedificazione, nonché di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1,00 ogni mc 20 di volume edificato;
- **le aree di pertinenza** dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione nonché di nuova edificazione, che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'articolo 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'articolo 39 della L.R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nel presente articolo.

Il rilascio della singola concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante).

### **Proposta progettuale**

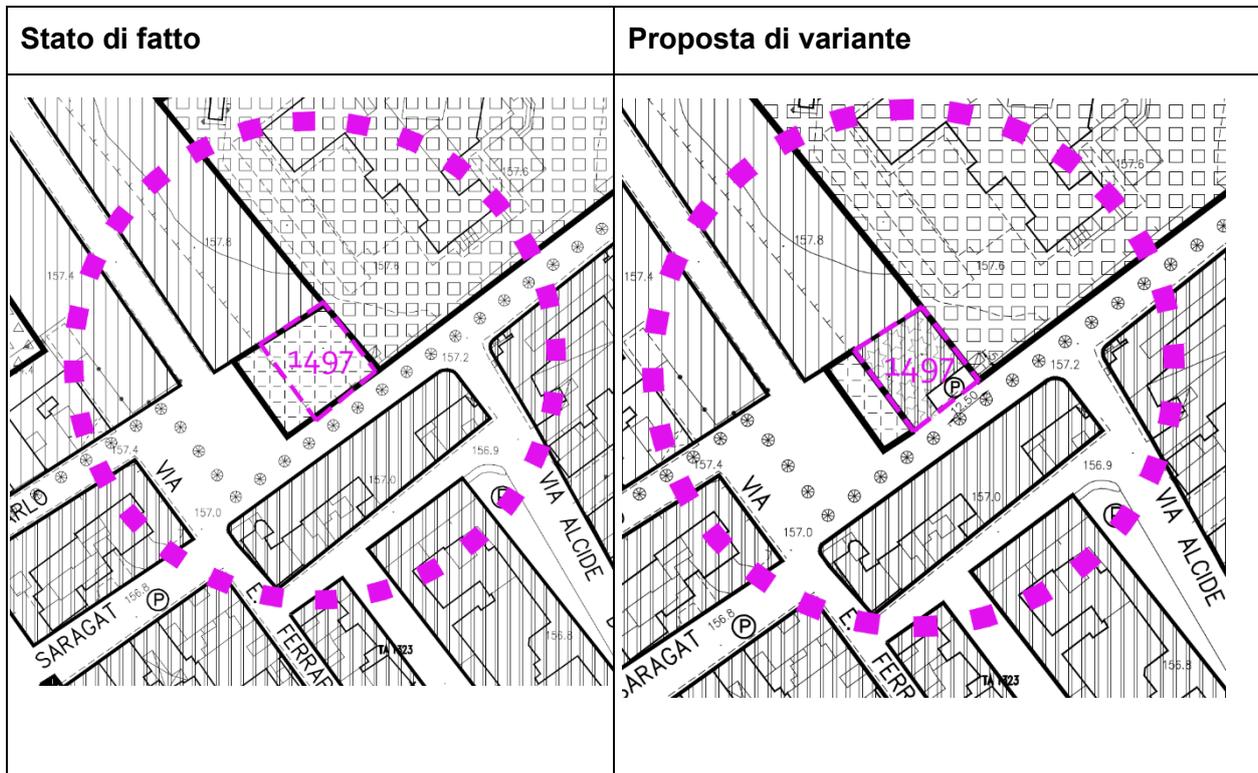
Per quanto riportato in precedenza, si è proceduto a redigere la presente variante urbanistica, secondo quanto determinato dal Commissario ad acta di cui al verbale n.4/2023, volta ad assegnare la destinazione urbanistica di zona **"B4\*\*"** all'area già destinata ad **"ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE COMUNE O RISERVATE ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE"**, che interessa il suolo censito in catasto al foglio 120 particelle 1497 ed i cui vincoli espropriativi sono decaduti.

La proposta progettuale prevede la possibilità di variare i 481,00 mq di superficie catastale che interessano l'area in questione, destinando la stessa a Z.T.O. **"B4\*\*"** predisponendo per la stessa, apposite Norme Tecniche di Attuazione con i parametri delle zone C3.3, con indice di densità territoriale pari a 3 mc/mq su un'altezza massima di 7,5 m.

Inoltre, secondo quanto stabilito nel predetto verbale n.4/2023, poiché la particella 1497 è adiacente all'Istituto comprensivo "G. Caruano", una parte dell'area, dell'estensione di mq.62,00 (12,50 x 5,00) deve essere ridestinata ad uso collettivo con destinazione a parcheggio per n.5 posti auto, a beneficio delle auto che necessitano di una breve sosta davanti all'ingresso della scuola, con accesso dalla via Filippo Morgante e con possibilità di garantire l'ingresso dalla medesima strada al lotto della ditta Arestia. A favore del lotto ora destinato a zona **"B4\*\*"** viene riservato il credito volumetrico relativo all'area destinata a parcheggio.

La proposta, così come sopra evidenziata, è stata graficamente rappresentata nella TAV.2.1 degli elaborati di variante, introdotta nella TAV. 17 delle tavole grafiche del PRG vigente.

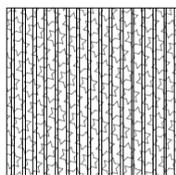
Di seguito si riporta lo stralcio della TAV.2.0 – stato di fatto raffrontato con la TAV.2.1 – stato di progetto:



In conseguenza della variante, di seguito si riportano le Norme di Attuazione relative alla nuova ZTO “B4\*”, cui è stato destinato il terreno di proprietà della ditta Arestia Carmelo:

### Z.T.O. B<sub>4</sub>\*

#### ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE DELLA VARIANTE F.120 P.1497



B<sub>4</sub>\*

ZONA DELLA VARIANTE F.120 P. 1497

La zona B<sub>4</sub>\* comprende l'area del lotto individuato in catasto al foglio 120 del comune di Vittoria particella 1497.

Nell'ambito della zona B<sub>4</sub>\* è consentito, previo rilascio di Permesso di Costruire, la nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. **TIPO EDILIZIO** case unifamiliari o a schiera;
- b. **DENSITA' FONDIARIA** massima pari a mc/mq 3,00;
- c. **PER I DISTACCHI MINIMI** fra fabbricati fronteggianti va rispettato secondo quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96.
- d. **LA SUPERFICIE COPERTA** non deve superare 1/2 del lotto;
- e. **L'ALTEZZA MASSIMA** sarà pari a ml 7,50 e non più di due piani fuori terra; qualora il piano terreno dell'edificio venga destinato per il 50% a portico aperto alla pubblica circolazione e per il restante 50% a servizi ed impianti legati alla residenza, a negozi, magazzini e simili, sarà consentito edificare tre piani fuori terra per un'altezza massima di ml 11,00. Va comunque rispettato quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16.01.'96.
- f. **NEL VOLUME COSTRUIBILE** non sono comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma aperti (portici, logge ecc.);

- g. **LE AREE DI PERTINENZA** degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato o a verde attrezzato per lo sport e la ricreazione, anche d'uso collettivo, e comunque alberato;
- h. **VANNO REPERITE SUPERFICI** per parcheggi non inferiori a mq 1,00 per ogni mc 10 di volume edificato;
- i. **RECUPERO VOLUMETRICO** nei confronti del lotto di cui al foglio 120 particella 1497, è consentito il recupero volumetrico afferente all'area destinata a parcheggio di mq. 62,00 (12,50 x 5,00), posto lungo la via Filippo Morgante, a beneficio delle auto che necessitano di una breve sosta davanti l'ingresso della scuola;
- j. **ACCESSO AL LOTTO** nei confronti del lotto come sopra individuato deve essere comunque garantito l'accesso dalla via via Filippo Morgante.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante).

### **Sostenibilità Ambientale Della Variante**

In fase di approvazione del Permesso di Costruire, relativo all'intervento che sarà localizzato nell'ambito dell'area oggetto di variante, qualora il relativo progetto non ne contesse già la previsione, si provvederà a prescrivere quanto segue:

- utilizzazione di pavimentazione esterna in materiali permeabili;
- sistema di raccolta delle acque meteoriche con grondaie, pluviali, caditoie e quant'altro necessario, con recapito finale in opportuno serbatoio interrato di accumulo con sistemi di filtraggio e sistema di riutilizzo delle acque per scarichi WC, irrigazione prati e zone verdi;
- piantumazione delle aree a verde qualora non pavimentate per spazi di parcheggio e/o camminamenti;
- previsione dell'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento nei valori di potenza indicati nel D.lgs 199/2021,

Il suddetto decreto, oltre ad imporre una percentuale di copertura del fabbisogno dei servizi energetici presenti nell'edificio (riscaldamento, acqua calda e raffrescamento), prescrive una potenza elettrica minima degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, pari a:

$$P \text{ (kW)} = S / K$$

dove:

S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno (m<sup>2</sup>);

K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) che assume i seguenti valori:

K= 60 per edifici privati;

K= 65 per edifici pubblici.

### **Conclusioni**

In conseguenza delle determinazioni assunte dal Commissario ad acta, di ricondurre il procedimento a quello della variante di cui all'art 26 della legge regionale n. 19/2020, è stata predisposta la presente relazione, gli elaborati tecnici, il RAP, che sono stati approntati dal tecnico incaricato dalla ditta Arestia Carmelo a proprie spese, nonché lo studio

geomorfologico, per l'acquisizione del parere del Genio Civile ai sensi dell'art.13 della L. 64/74.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Arch. Salvatore Galofaro

IL DELEGATO DI FUNZIONI DIRIGENZIALI

Arch. Emanuele Ciccirella

(D.D. 943/2023)