



REGIONE SICILIA



Consorzio Comunale di Ragusa



COMUNE DI VITTORIA

DIREZIONE TERRITORIO E PATRIMONIO

SERVIZIO 3 - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 19/2020 per la riclassificazione della destinazione urbanistica di un'area bianca in Z.T.O. a seguito di decadenza dei vincoli espropriativi in

"B4" – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA
(sentenza TAR Catania n. 2351/2020 del 30/09/2020 - Ditta Giombattista La Terra Pirrè)

STATO DI FATTO	Elaborato 4	RELAZIONE DI VARIANTE	Data: Giugno 2022
----------------	-------------	-----------------------	----------------------

IL PROGETTISTA
Arch. Salvatore Galofaro

IL Delegato di Funzioni Dirigenziali

IL COMMISSARIO AD ACTA
Ing. Ignazio Alberghina



CITTA' DI VITTORIA
Direzione Territorio e Patrimonio
Servizio III – Pianificazione Urbanistica
Via Cacciatori delle Alpi n. 432 – Vittoria
email: dirigente.urbanistica@comunevittoria-rg.it
dirigente.urbanistica@pec.comunevittoria-rg.it

OGGETTO: Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 19/2020 per la riclassificazione della destinazione urbanistica di un'area bianca in Z.T.O. a seguito di decadenza dei vincoli espropriativi in "B4" – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA (sentenza TAR Catania n. 2351/2020 del 30/09/2020 - Ditta Giombattista La Terra Pirrè).

PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto la Variante parziale al PRG vigente (approvato in data 16 ottobre 2003, con Decreto Dirigenziale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n.1151) redatta ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 19 del 13/08/2020 relativa alla riclassificazione urbanistica del lotto sito nel comune di Vittoria, nella via Giuseppe Di Vittorio. Essa produce i suoi effetti a seguito della Sentenza n. 2351 del 30/09/2020 della Sezione Quarta del TAR di Catania sul ricorso numero di registro generale 1805 del 2019, proposto da Giombattista La Terra Pirrè contro il Comune di Vittoria per l'accertamento della illegittimità del silenzio e dell'obbligo di provvedere del Comune di Vittoria sulla diffida del ricorrente del 05/09/2019, relativa all'istanza di riqualificazione urbanistica dell'area di sua proprietà a seguito di decadenza di vincolo espropriativo.

L'area oggetto d'intervento è sita nel Comune di Vittoria, all'interno del nucleo urbano della città, nella via Giuseppe Di Vittorio ed è distinta al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio n. 88 particelle 783,823,824 e 825, della superficie catastale di mq 376,00, destinata dal vigente strumento urbanistico, in parte a parte a "sede viaria" ed in parte a Z.T.O. "B4".

A seguito della superiore sentenza è stato stabilito di adottare una variante puntuale per la variazione dell'attuale destinazione del suolo da Z.T.O. "B4" e "sede viaria", quest'ultima ora zona bianca a integrale ZTO "B4" - Zona Territoriale Omogenea Residenziale parzialmente edificata. La destinazione a "sede viaria" è da qualificare come vincolo a carattere espropriativo, soggetto pertanto al termine di decadenza quinquennale previsto dall'art. 9 D.P.R. 327/2001, recepito dalla Regione Siciliana dall'art. 36 della Legge Regionale n. 7/2002. Pertanto il vincolo derivante dal P.R.G. inerente la destinazione a "sede viaria" è decaduto il 16/10/2008 e la zona in questione è da considerarsi zona bianca in quanto non normata. Secondo la consolidata giurisprudenza amministrativa l'Ente è tenuto a procedere alla riclassificazione delle c.d. "zone bianche", tenendo conto della vocazione edificatoria, mediante nuova destinazione.

Per quanto in premessa si è ritenuto di procedere per variare la destinazione del suolo nella parte in cui questo è destinato a "sede viaria", attualmente "zona bianca", in ZTO "B4" - Zona Territoriale Omogenea Residenziale parzialmente edificata mantenendo inalterata la destinazione per la rimanente porzione a "B4".

Alla luce di quanto sopra stabilito risulta necessario acquisire i seguenti pareri:

- parere previsto dall'art. 13 della legge 2 febbraio 1974 n. 64 da parte dell'ufficio del Genio Civile di Ragusa in quanto propedeutico all'approvazione della variante;
- parere previsto dagli artt. 12 e 13 del d. lgs. 152/2006 per la procedura VAS; in questa sede si ritiene di procedere, ai sensi dell'art. 12 del citato D.Lgs., alla richiesta di esclusione a VAS ed eventuale relativa Valutazione d'Incidenza Ambientale;

I soggetti sopra citati unitamente ai soggetti competenti in materia ambientale e i rappresentanti degli enti territoriali e di tutte le amministrazioni pubbliche competenti al rilascio di altri pareri, concessioni, autorizzazioni, nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati saranno invitati a partecipare alla conferenza di pianificazione per valutare il quadro conoscitivo approfondito e completo del territorio e del suo sviluppo urbanistico in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica nonché di esprimere valutazioni condivise sulle scelte, sugli obiettivi e sui contenuti della pianificazione.

Il PRG vigente e lo stato di fatto

Nel vigente PRG i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti in data 16/10/2008, per cui oggi parte dell'area individuata non risulta avere alcuna destinazione. La predetta, secondo le previsioni del vigente PRG risultava destinata in parte a "sede viaria" e concorre alla quantificazione dei servizi obbligatori previsti in osservanza del D.M. 1444/68. Della destinazione in precedenza citata si fa riferimento all'art. 17 delle Nelle Norme Tecniche di Attuazione al PRG vigente, ma essendo decaduti i vincoli per decorrenza quinquennale, oggi la zona è classificata "zona bianca". La decadenza dei vincoli urbanistici comportano l'inedificabilità assoluta, ovvero

privano il diritto di proprietà del suo sostanziale valore economico, determinata dall'inutile decorso del termine quinquennale di cui all'art. 2 c. 1 della legge 19 novembre 1968 n. 1187, decorrente dall'avvenuta approvazione del piano regolatore generale; tale fattispecie obbliga il comune a procedere alla nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica.

Per quanto sopra si è proceduto ad avviare la presente variante urbanistica della porzione di area destinata a "sede viaria" che permette di assegnare alla stessa la destinazione urbanistica individuata nell'Accordo Preliminare ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 sottoscritto con la ditta ricorrente in data 29/11/2021. L'avvio della variante risulta prioritario, soprattutto in considerazione del fatto che l'area insiste all'interno dell'ambito urbano della Città di Vittoria.

L'area in oggetto non è gravata da vincolo idrogeologico, né da aree a rischio e pericolosità idraulica e geomorfologica derivanti dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) come si evince dalle carte tecniche redatte dall'ufficio. L'area dal punto di vista paesaggistico ricade nel Paesaggio Locale PL04 "*Piana di Acate, Vittoria e Comiso*" - Ambito paesaggistico 15-16-17 di Ragusa e non è gravata da particolari regimi normativi di tutela.

L'area oggetto di variante risulta ubicata a distanza di oltre 1,5 km dall'area ZSC ITA080003 - Vallata del Fiume Ippari (Pineta di Vittoria) che risulta essere la ZSC più vicina è risulta in egual misura distante dall'RNO "Pino d'Aleppo". Ad oggi l'area è ineditata e di fatto rappresenta il tipico vuoto urbano.

Proposta progettuale

Nell'ambito della progettualità demandata al Servizio 3 - Pianificazione urbanistica e Territoriale del Comune di Vittoria, per le motivazioni sopra riportate è stato stabilito di ricorrere all'attivazione di una procedura di variante, specifica le porzioni dell'area soggetta a vincolo preordinato all'esproprio, come di seguito dettagliato.

L'area in oggetto, di forma pressochè regolare, è ubicata in una zona decentrata rispetto all'edificato principale della Città di Vittoria, prossima ai bordi del perimetro urbano a nord della città e nello specifico nella parte terminale di Via Giuseppe Di Vittorio. La Zona Territoriale Omogenea, attorno all'area interessata dalla variante, è la ZTO residenziale B4 con densità fondiaria massima pari a mc/mq 5,00 e altezza massima degli edifici pari a ml.11,00 e non più di tre piani fuori terra.

Detta area è censita in catasto al foglio n. 88 particelle 783,823,824 e 825, della superficie catastale di mq 376,00. Il lotto è facilmente raggiungibile vista la presenza di collegamenti viari e di servizi legati alla viabilità. L'ubicazione consente l'accesso da strada pubblica, tale da garantire la piena fruizione dei servizi e delle attrezzature previste.

La proposta progettuale prevede di destinare le porzioni delle predette particelle già destinate a "sede viaria" oggi "zona bianca" in Z.T.O. "B4" - Zona Territoriale Omogenea residenziale parzialmente edificata. Inoltre la porzione delle medesime particelle già occupata da sede viaria

di fatto e pari a circa mq 50,00 sarà ceduta dalla ditta proprietaria a titolo gratuito al Comune di Vittoria.

Norme tecniche di attuazione

A seguito dell'Accordo Preliminare ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 sottoscritto in data 29/11/2021 tra la ditta ricorrente, il Commissario ad Acta Ing. Ignazio Alberghina e l'Arch. Marcello Dimartino, allora Dirigente del Comune di Vittoria si è addivenuti alla necessità di assegnare al alle porzioni delle particelle in questione a suo tempo destinate a "sede viaria" di previsione, oggi "zona bianca", la destinazione urbanistica riconducibile alla zona "B4" - Zona Territoriale Omogenea residenziale parzialmente edificata, poiché corrispondente a quella rinvenibile nell'immediato intorno. Per maggior dettaglio, si riporta di seguito la relativa norma tecnica estratta dalle N.T.A. al P.R.G. vigente.

ART. 22 Z.T.O. B4 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA

Le zone B4 comprendono le parti periferiche del centro urbano di Vittoria parzialmente edificate.

Le zone B4 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 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* e nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona B4 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.

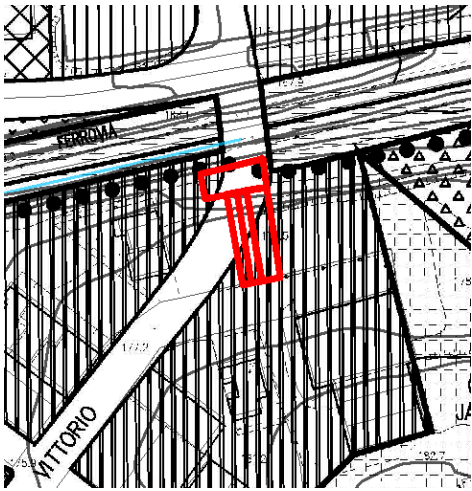
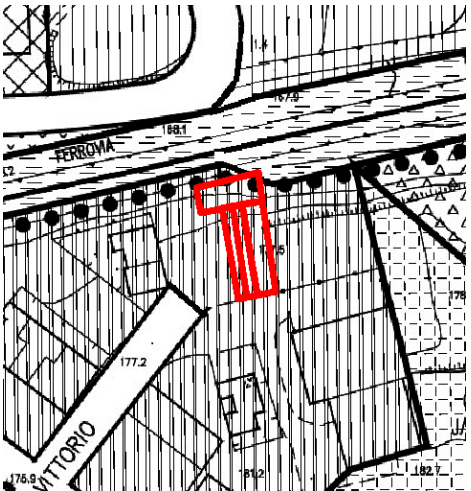


Per gli interventi di demolizione e riedificazione nonché di nuova edificazione, che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'articolo 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'articolo 39 della L.R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute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

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

Determinazione delle nuove zone urbanistiche

L'area oggetto di variante viene così destinata: le aree già interessate dalla Z.T.O. "B4" vengono mantenute mentre quelle destinate a "sede viaria" di previsione cambiano assumendo la destinazione a Z.T.O. "B4" - Zona Territoriale Omogenea residenziale parzialmente edificata, in analogia a quella prevista nell'immediato intorno, previa cessione volontaria al Comune di Vittoria di circa 50 mq di superficie corrispondente all'area occupata dalla sede viaria già realizzata.

Di seguito si riporta la rappresentazione delle aree secondo il PRG vigente destinate in parte a Z.T.O. "B4" e in parte a "sede viaria" di previsione "oggi "zona bianca" e la proposta con il cambio di destinazione per le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio da "sede viaria" di previsione a Z.T.O. "B4".

Stato di fatto	Proposta di variante
	
 Area oggetto di variante	 Nuova destinazione area in variante (B4)

Conclusioni

A seguito di quanto citato in premessa, ravvisata la necessità di ricondurre il procedimento a quello di una procedura di variante di cui all'art 26 della legge regionale n. 19/2020, l'ufficio, procedendo alla rideterminazione della destinazione urbanistica di quelle porzioni dell'area di cui alla presente destinate a "sede viaria" di previsione oggi "zona bianca", ha predisposto la presente relazione e gli atti tecnico amministrativi ad essa connessi, ha acquisito la relazione sulla conformità geomorfologica ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 e il Rapporto Preliminare ai sensi dell'art. 12 del d. lgs. 152/06 e ss.mm.ii., da sottoporre in prima istanza alla conferenza di pianificazione secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 19/2020, al fine di mettere in condizione gli stessi "di valutare il quadro conoscitivo approfondito e completo del territorio e del suo sviluppo urbanistico in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica nonché di esprimere valutazioni condivise sulle scelte, sugli obiettivi e sui contenuti della pianificazione". Ai sensi dell'art. 10 c. 4, "L'amministrazione procedente, nell'indire la Conferenza di pianificazione,

mette a disposizione dei soggetti partecipanti almeno trenta giorni prima della data fissata il progetto di piano corredato dagli elaborati per la valutazione ambientale strategica”.

Per quanto sopra, la presente relazione e gli elaborati tecnici allegati unitamente al rapporto preliminare redatto ai sensi dell’art. 12 del d. lgs. 152/2006 e alla relazione di conformità sulla situazione geomorfologica dell’area redatta ai sensi dell’art. 13 della l. 64/74, saranno trasmessi alla Conferenza di Pianificazione.

Il progettista

Arch. Salvatore Galofaro

Il Dirigente

Acrh. Emanuele Ciciarella

Il Commissario ad Acta

Ing. Ignazio Alberghina