



REGIONE SICILIA



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 destinata a sede viaria a Z.T.O. E, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, di cui ai verbali dei Commissari ad Acta del 13/04/2022, inerente il suolo sito in Vittoria, lungo la via San Giuseppe Lo Sperso, distinto al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 86 particelle 200, 2216, 2217, 2457, 2458, della superficie catastale di mq 10545,00.

STATO DI FATTO	Elaborato 6	RELAZIONE DI VARIANTE	Data: LUGLIO 2022
----------------	-------------	-----------------------	----------------------

IL PROGETTISTA
Arch. Salvatore Galofaro

IL DIRIGENTE

Premessa

In data 25/09/2020, con nota pec inviata al Protocollo Generale, annotata al n.339281, il sig. RECCA Giuseppe, nato a Vittoria (RG) il 7 giugno 1963, ivi residente in Via Cristoforo Colombo n. 215, codice fiscale RCC GPP 63H07 M088B, 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:

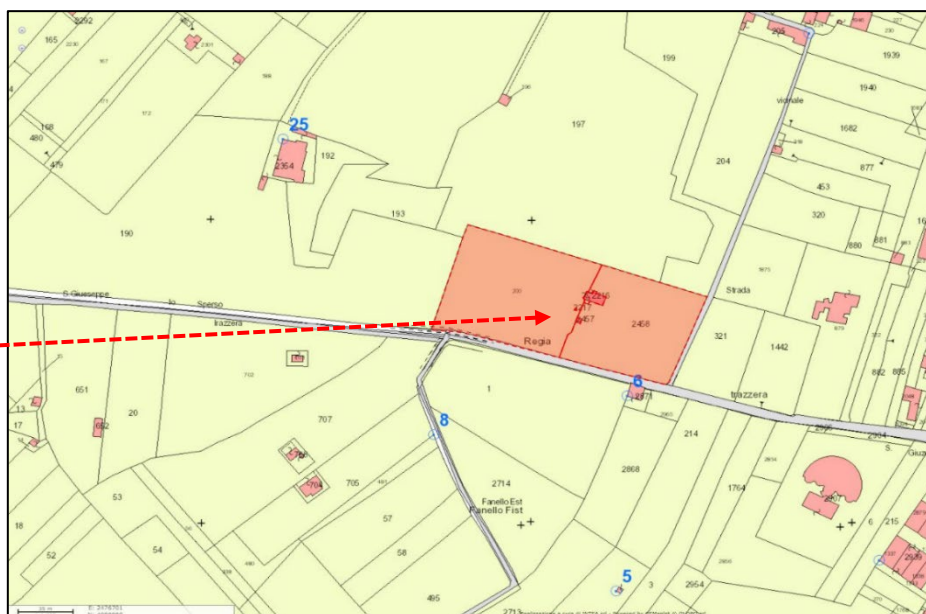
Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
86	200		AA	SEMINATIVO	3		54	86	Euro:12,75	Euro: 5,10
86	200		AB	AGRUMETO	2		4	54	Euro:22,51	Euro: 5,86
86	2458			AGRUMETO	2	0	45	0	Euro: 223,11	Euro: 58,10

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
86	2216	2	VITTORIA LOCALITA' SURDI, SNC Piano T	1	C/2	3	55 mq	Euro:161,91
86	2217	1	VITTORIA LOCALITA' SURDI, SN Piano T		F/2			
86	2457	1	VITTORIA LOCALITA' SURDI, SNC Piano T	1	C/2	3	6 mq	Euro:17,66

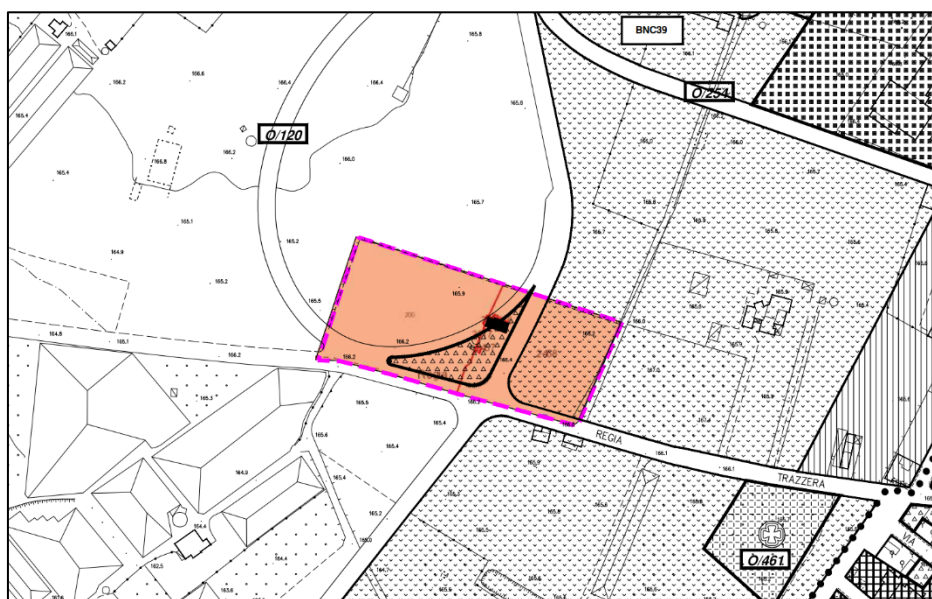
UBICAZIONE TERRENI E FABBRICATI



Stralcio dei fogli catastali 86-103 e 104 del comune di Vittoria desunto dal SITR – Vittoria con individuate le particelle 200-2458-2216-2217-2457 del foglio 86

I predetti terreni, della superficie catastale complessiva di mq. 10545, compreso l'area di sedime dei fabbricati, secondo le previsioni del vigente PRG, approvato con decreto n. 1151 del 16/10/2003, dal competente Assessorato Regionale, è destinata in parte a vincoli espropriativi, e in parte a zona territoriale omogenea "E" come meglio riportato nella tabella che segue:

DATI IDENTIFICATIVI			CONS.	DESTINAZIONI PREVISTE NEL PRG			
N	Foglio	Particella		Sup.(m ²)	STRADE di PRG (m ²)	VERDE di PRG (m ²)	ZTO "E" (m ²)
1	86	200	5940,00	1134,00	640,00	4166,00	5.940,00
2	86	2216 FR	95,00	33,00	62,00	0	95,00
3	86	2217 FR	1,00	0	1,00	0	1,00
4	86	2457 FR	9,00	0	9,00	0	9
5	86	2458	4500,00	1263,00	530,00	2707,00	4500,00
Sommano.(m ²)			10545,00	2.430,00	1.242,00	6.873,00	10.545,00



STRALCIO DELLA TAVOLA 12 DEL VIGENTE PRG DEL COMUNE DI VITTORIA CON INDIVIDUATO IL TERRENO

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.

Inoltre, evidenziava la ditta, che la previsione di tale nuovo asse viario di previsione, operata con lo strumento urbanistico "Susani", che prevedeva la realizzazione di un cavalca ferrovia sul versante Vittoria-Gela, a metri 450 circa, dal passaggio a livello sulla via Generale Cascino, rispondeva alla necessità di superare la discontinuità, fra la campagna e la Città, prodotta al

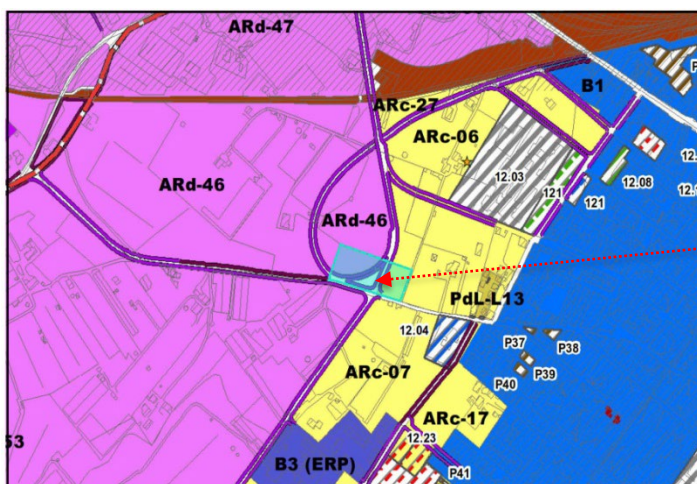
territorio dalla presenza della soluzione di continuità costituita dall'asse ferroviario Licata-Siracusa, era ormai superata dalla realizzazione del cavalca ferrovia realizzato, sulla via Pozzo Bollente, sullo stesso versante ferroviario, a circa 650 metri dal sito di previsione del sovrappasso ferroviario, e di cui la revisione del PRG, intervenuta nel 2003, non ne ha tenuto conto, riproponendo la realizzazione del predetto cavalca ferrovia. Invero, argomentava inoltre la ditta ricorrente, che nel periodo di pubblicazione della revisione del vigente PRG, sono state presentate innumerevoli osservazioni di cui quattro, riportanti i nn.120-190-254-433, sono state accolte da parte dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, con le condizioni fissate dai progettisti, come riportato nel D. Dir. n.1151 del 16.10.2003 (pagg. 7-8 del decreto). In particolare, con le quattro osservazioni accolte, i portatori di interessi legittimi, richiedevano che gli assi viari di previsione, che attraversavano i loro terreni, potessero ripercorrere le aree già destinate a sedi viarie esistenti, al fine di non smembrare l'unitarietà degli appezzamenti di proprietà. Le motivazioni, allora addotte da parte dei richiedenti, ed accolte dall'Assessorato, vengono richiamate dal richiedente per l'eliminazione dell'asse viario previsto.

In data 18/12/2020, con istanza inviata tramite pec all'ARTA, assunta al protocollo D.R.U. al n.17708 del 21/12/2020, e per conoscenza al Comune, annotata al Protocollo Generale al n.53559, la ditta Recca Giuseppe, richiedeva l'intervento sostitutivo dell'Assessorato, in considerazione del silenzio serbato all'istanza.

In data 25/02/2021, con nota pec Prot.3327, inviata per conoscenza anche allo Studio D&C Architettura e Ingegneria, per conto della Sig.ra Corbino Gaetana, 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.

Con la nota Prot.Gen.9778 del 08/03/2021, inviata tramite pec, alla ditta Recca Giuseppe e al Dipartimento Urbanistica dell'ARTA, veniva comunicato quanto di seguito si riassume:

- la richiesta di destinare l'intera proprietà a Zona C3.3 non è accoglibile in quanto nel vigente PRG l'area ricade interamente nella ZtO "E" e non è sottoposta a vincoli espropriativi decaduti;
- nello Schema di Massima della Variante Generale al PRG adottato dal Consiglio Comunale il 27/07/2017 con atto n. 147, (Schema di Massima ora revocato con deliberazione del Consiglio Comunale n.38 del 15/03/2022) le aree di cui alla richiesta sono individuate come **ARc-07** - risorse residenziali perequative ed in minima parte **ARd-46** - Aree perequative per attività produttive, come indicato nella tavola n.5C degli elaborati, di cui si riporta di seguito lo stralcio:



TERRENI DITTA RECCA GIUSEPPE

STRALCIO DELLA TAV.5C DELLO STUDIO DI MASSIMA DEL PRG ADOTTATO E REVOCATO CON INDIVIDUATI I TERRENI DELLA DITTA RECCA GIUSEPPE

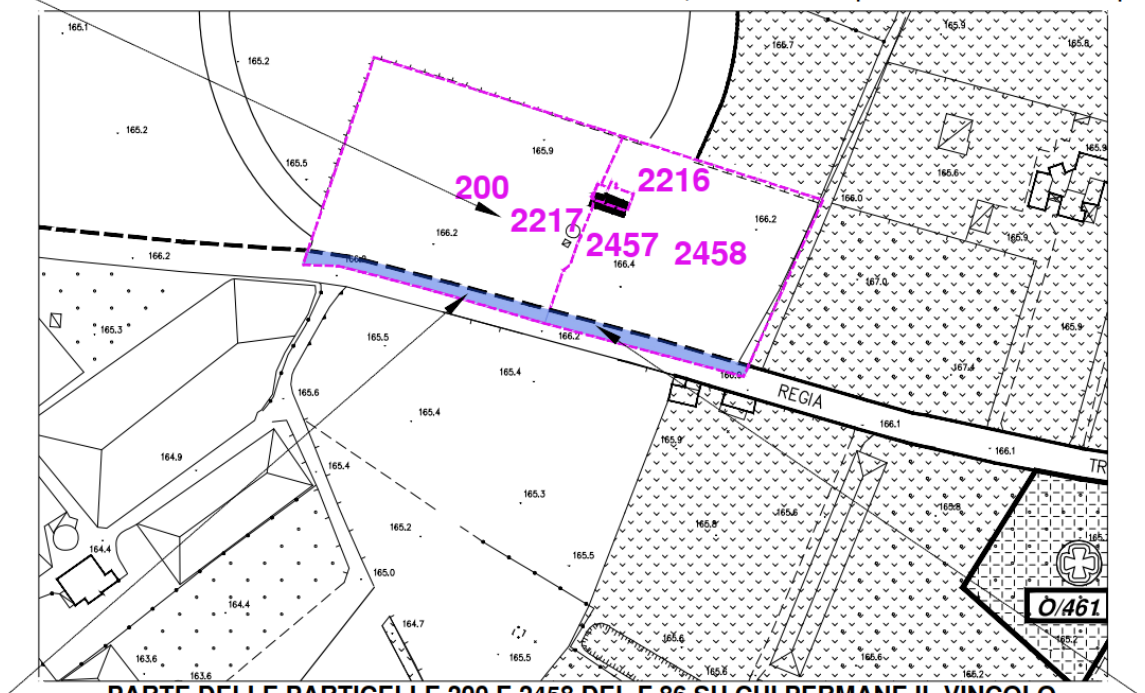
- In merito alla sede dell'asse stradale, l'area è già "zone, bianca" per legge ex art 9 DPR 380/2016 e non necessita di alcun intervento di questa Amministrazione;
- che considerato che l'asse stradale citato nel ricorso riveste notevole interesse per la viabilità comunale e tale destinazione è confermata nello Schema di Massima della Variante Generale al PRG adottato dal Consiglio Comunale il 27/07/2017 con atto n. 147. Per tale motivazione, si procederà alla riapposizione del vincolo preordinato all'esproprio, a mezzo di apposita variante urbanistica, che in applicazione dell'art. 26 della L.R. n. 19 del 13 agosto 2019, e con la semplificazione di cui al comma 20 dello stesso articolo. seguirà il seguente iter (si omette l'iter riportato nella nota).

Con nota pec Prot.9844 dell'11/06/2021, inviata per conoscenza anche alla Ditta, il Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, non ritenendo corretta la procedura indicata nella predetta nota 9778/2021, diffidava il Comune, entro i termini previsti dall'art.48 della LR n.19/2020, ad attivare le procedure di variante urbanistica per la riqualificazione urbanistica delle aree o per la riapposizione del vincolo preordinato all'esproprio, a pena la nomina, nel caso di risposte vaghe o incongruenti, di un Commissario come previsto dalla citata legge regionale 19/2020.

Con D.A. 243/Gab del 22/11/2021, su specifica richiesta presentata all'A.R.T.A. dalla ditta Recca Giuseppe in data 21/12/2020, nella qualità di proprietaria dei terreni oggetto della presente, è stato nominato quale Commissario ad Acta presso il Comune di Vittoria, ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 19 del 13/08/2020, il Dirigente del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica Arch. Rosa Anna Liggio con il compito di provvedere in via sostitutiva, previa verifica degli atti, alla definizione di tutti gli adempimenti necessari all'assegnazione della destinazione urbanistica delle aree individuate in catasto al foglio di mappa 86 particelle 200, 2216, 2217, 2457, 2458, divenute zone bianche per effetto della decadenza dei vincoli espropriativi .

In data 24/11/2021 presso i locali del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Vittoria si è insediato il predetto Commissario il quale, esaminata la documentazione posta agli atti, con verbale del 13/04/2022, congiunto con altro Commissario nominato per analoga problematica in area limitrofa, hanno concordato, previo contraddittorio con le rispettive ditte istanti, sull'opportunità di assegnare alle aree oggetto di riqualificazione urbanistica la destinazione di zona "E" di verde agricolo secondo quanto appresso si andrà a specificare, dando mandato allo scrivente Ufficio di procedere alla redazione degli atti e degli elaborati necessari e propedeutici all'attivazione delle procedure ex art. 26 della L.R. n. 19/2020 e secondo quanto stabilito dal paragrafo 1.5.3 dei Criteri metodologici approvati con D.A. n. 271 del 23/12/2021. Per quanto sopra ed in esecuzione di quanto disposto con verbale congiunto del 13/04/2022, l'Ufficio scrivente ha redatto gli elaborati richiesti di cui la presente relazione ne costituisce parte esplicativa. Inoltre, in data 14/07/2022, in sede di esame degli elaborati cartografici, predisposti dall'Ufficio, eseguito da parte del Commissario ad Acta, Arch. Rosa Liggio, del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale, Arch. Salvatore Galofaro e del Tecnico incaricato dalla ditta Recca Giuseppe, Arch. Angelo Dezio, emergeva che una porzione delle aree destinate a zona bianca ricadono nel previsto allargamento della Trazzera denominata via San Giuseppe Lo Sperso, pertanto convenivano, all'unanimità che tale destinazione, relativamente all'allargamento della sede viaria della via San Giuseppe Lo Sperso, debba essere mantenuta, stante l'importanza ai fini di una razionalizzazione della viabilità e della mobilità comunale. Del che si è provveduto a rielaborare la tavola n.2.1 degli elaborati grafici della variante, ove si è provveduto a individuare l'area su cui deve essere mantenuta tale destinazione di allargamento della sede viaria, come si riporta nello stralcio che segue:

NUOVA DESTINAZIONE AREA IN VARIANTE ZONA "E" (F.86 PARTT.200 in parte-2216-2217-2457-2458 in parte)



PARTE DELLE PARTICELLE 200 E 2458 DEL F.86 SU CUI PERMANE IL VINCOLO DI ALLARGAMENTO STRADALE DELLA VIA SAN GIUSEPPE LO SPERSO

Il PRG vigente e lo stato di fatto

Le aree di proprietà della ditta ricorrente sono ubicate in una zona decentrata rispetto all'edificato principale della Città di Vittoria; prossime ai bordi del perimetro urbano ad ovest della città, sono limitrofe a Sud con la Via San Giuseppe Lo Sperso, sono confinanti ad est con Strada Vicinale e sugli altri lati confinano con terreni privati.







STRALCIO FOTO AREA A VOLO D'UCCELLO DELLA ZONA OVEST DI VITTORIA CON INDIVIDUATI I TERRENI OGGETTO DI VARIANTE

Le medesime aree sono destinate dal PRG vigente, approvato con d.a. n. 1151 del 16/10/2003, in parte a zona "E", in parte a "sede viaria", in parte a "verde pubblico di arredo urbano" e in parte a "G2" (fascia di rispetto secondo quanto previsto dal Codice della Strada); i vincoli destinati a sede viaria e verde pubblico di arredo urbano, di natura espropriativa, sono decaduti in data 16/10/2008, per cui oggi risultano avere la destinazione urbanistica "zona bianca";

Le aree di cui sopra, hanno superficie catastale di circa 10545 mq, sono censite in catasto al foglio di mappa 86 particelle 200, 2216, 2217, 2457, 2458, e non sono gravate da vincoli sovraordinati come si evince dalle carte tecniche redatte dall'ufficio, 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, di cui di seguito si riportano gli stralci delle relative tavole:

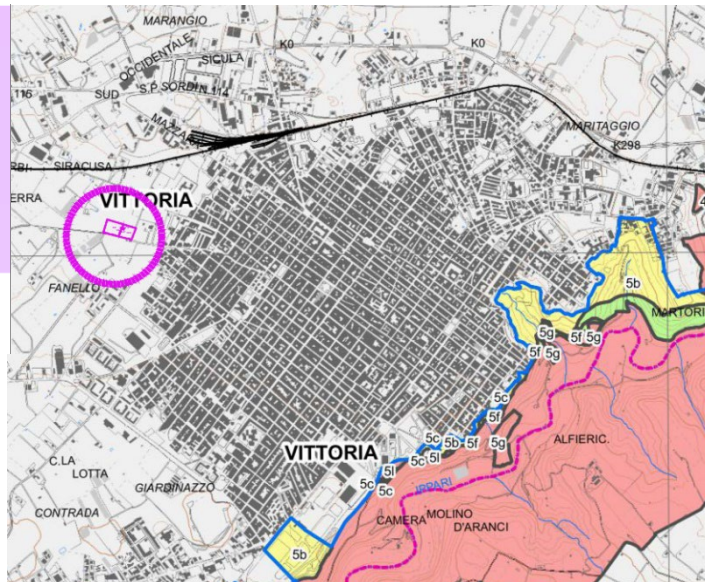
Legenda

Aree 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.



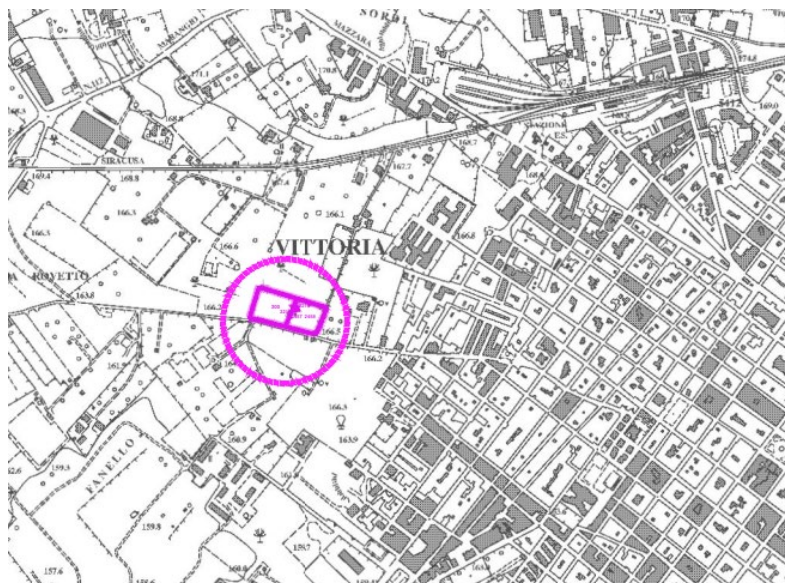
AREA OGGETTO DI VARIANTE
(Fig.86 Partt. 200-2216-2217-2457-2458)



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



STRALCIO DELLA TAV. 3 DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE RIPORTANTE LA CARTA DELLA PERICOLOSITA' E DEL RISCHIO GEOMORFOLOGICO N.8 DEL PAI SU CTR 647030



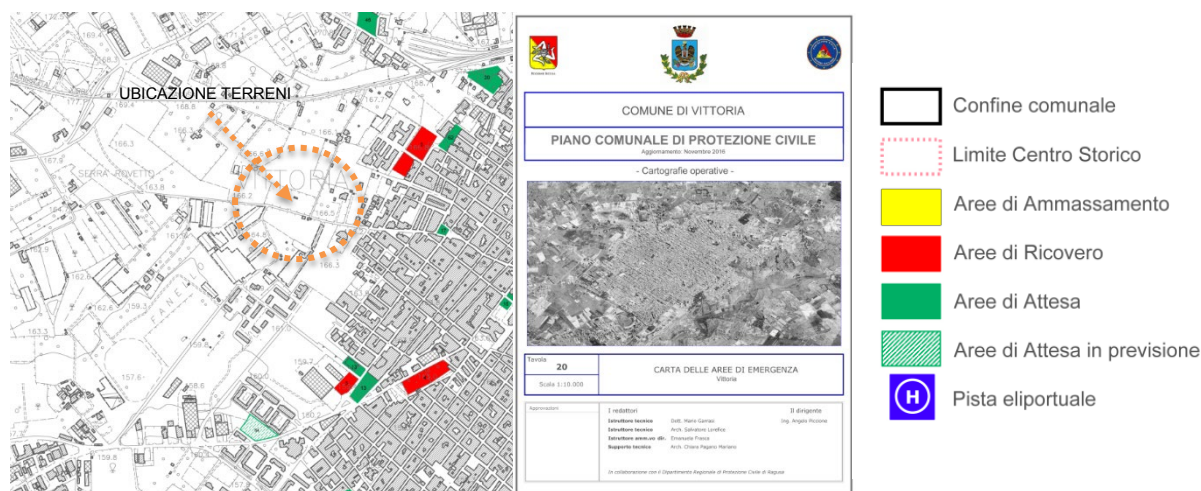
REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE  SICILIANA
ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE
Dipartimento Territorio e Ambiente
Servizio 6° - Protezione Patrimonio Naturale

A MISURA
DI NATURA
SIC e ZPS



STRALCIO TAV.5 DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE RIPORTANTE LE ZONE SIC ZPS DELLA CTR SEZ.647030 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:



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

Secondo costante giurisprudenza, la decadenza dei vincoli urbanistici comporta per l'amministrazione l'obbligo di procedere alla riqualificazione urbanistica delle aree già vincolate dagli strumenti urbanistici.

Per quanto riportato in precedenza, si è proceduto a redigere la presente variante urbanistica volta ad assegnare la destinazione urbanistica di zona "E" verde agricolo alle aree già destinate a viabilità e verde pubblico di arredo urbano, che interessano parte dei suoli censiti in catasto al foglio di mappa 86 particelle 200, 2216, 2217, 2457, 2458, ed i cui vincoli espropriativi sono decaduti. Mentre viene mantenuto il vincolo a viabilità all'area destinata all'allargamento della sede viaria della via San Giuseppe Lo Sperso, per una superficie di proprietà della ditta Recca Giuseppe di circa mq.662,00, ricadente per circa mq.349,00, della particella 200 del foglio 86 e per mq.313,00 della particella 2458, secondo la tabella che di seguito si riporta:

DATI IDENTIFICATIVI			CONS.	DESTINAZIONI PREVISTE NEL PRG		
N	Foglio	Particella	Sup.(m²)	STRADE di PRG (m²)	ZTO "E" (m²)	TOT. (m²)
1	86	200	5940,00	349,00	5.591,00	5.940,00
2	86	2216 FR	95,00	0	95,00	95,00
3	86	2217 FR	1,00	0	1,00	1,00
4	86	2457 FR	9,00	0	9,00	9
5	86	2458	4500,00	313,00	4.187,00	4500,00
Sommano.(m²)			10545,00	662,00	9.883,00	10.545,00

La Zona Territoriale Omogenea, attorno alle aree interessate dalla variante, è la ZTO "E" che come riporta l'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione al PRG vigente è caratterizzata dalle seguenti prescrizioni:

La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nelle zone "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00.

Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dai conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura.

Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;

b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;

c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495;
- parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15;

d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità.

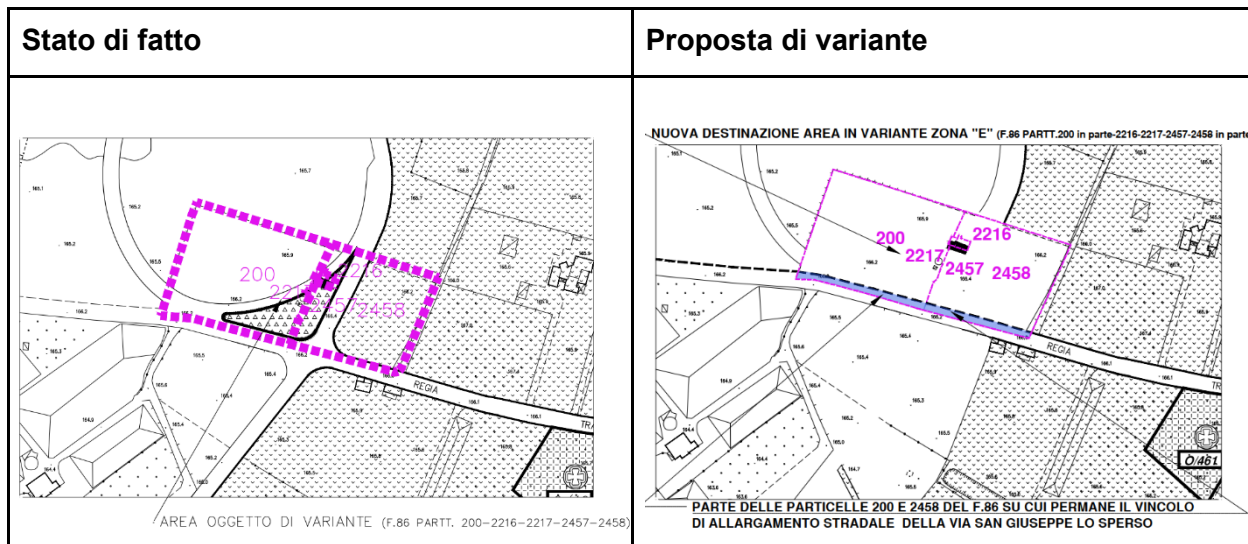
Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi:

- nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;
- per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc.
- per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico 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.

Proposta progettuale

La proposta progettuale prevede la possibilità di modificare i circa 3010,00 mq di superficie catastale che interessano parte delle aree in questione, da "sede viaria" e "verde pubblico di arredo urbano" attualmente "zona bianca" a Z.T.O. "E" Zona Territoriale Omogenea destinata agli usi agricoli già normata dal sopra citato art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione al PRG vigente; mantenere in vincolo a sede viaria alla superficie di mq.662,00, destinata all'allargamento

della sede viaria della via San Giuseppe Lo Sperso, costituita per mq.349,00 dalla particella 200 e per mq.313 dalla particella 2458 così come specificato e rappresentato negli stralci successivi:



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, ha predisposto la presente relazione e gli atti tecnico amministrativi ad essa connessi, procedendo con la redazione della relazione sulla conformità geomorfologica ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 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".

Per quanto sopra, la presente relazione e gli altri atti di variante saranno trasmessi alla Conferenza di Pianificazione.

Il Progettista
Arch. Salvatore Galofaro

Il Dirigente