



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 destinata a sede viaria a z.t.o E, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, di cui al Verbale del Commissario ad Acta del 23/02/2023 Prot.1072/U.E., inerente il suolo sito in Vittoria, lungo la via Pozzo Bollente e via Gen Cascino, distinto al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 86 partt. 50-51-52-1099-1508-1509-1510-1511, della superficie catastale di mq 9363,00.

Tavola
6.0

RELAZIONE

Data:

Scala

GIUGNO 2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Salvatore Galofaro

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

Premessa

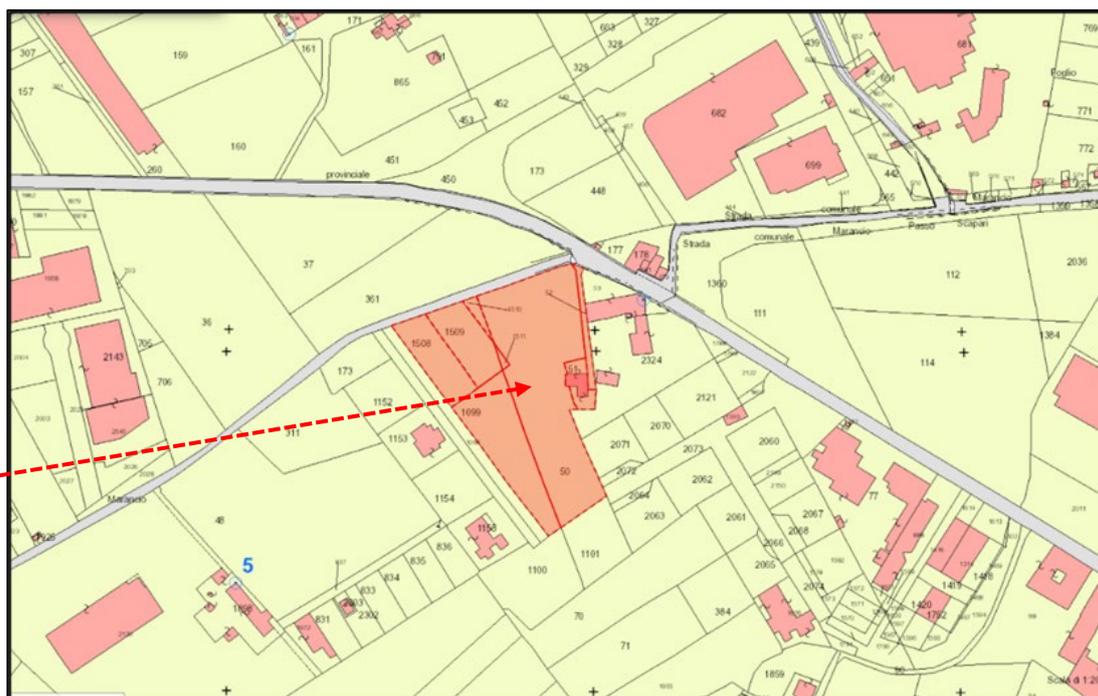
In data 17/07/2021, con nota inviata al Protocollo Generale, annotata al n.27892, i sig.ri: MANGIONE Salvatore, nato a VITTORIA il 15/08/1971, ivi residente in Via Montebello n. 184, codice fiscale MNGSVT71M15Mo88B;

MANGIONE Mario Massimiliano, nato a VITTORIA il 15/08/1971, ivi residente in via Giovanni Mangione s.n., codice fiscale MNGMMS71M15Mo88C;

MANGIONE Gaetano nato a VITTORIA il 14/04/1962, residente in WEBSTER (USA), via 431 Bartell LN, codice fiscale MNGGTN62D14Mo88X;

hanno 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:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
					ha	are ca		Dominicale	Agrario
86	50	-		SEMINATIVO 3	49	11		Euro 11,41 L. 22.100	Euro 4,57 L. 8.840
86	51	-		FABB DIRUTO	03	00			
86	52	-		MANDORLETO 2	01	70		Euro 1,58 L. 3.060	Euro 0,75 L. 1.445
86	1099	-		VIGNETO 3	18	64		Euro 13,00 L. 25.164	Euro 7,22 L. 13.980
86	1508	-		VIGNETO 3	10	00		Euro 6,97 L. 13.500	Euro 3,87 L. 7.500
86	1509	-		VIGNETO 3	09	66		Euro 6,74 L. 13.041	Euro 3,74 L. 7.245
86	1510	-		VIGNETO 3	01	18		Euro 0,82 L. 1.593	Euro 0,46 L. 885
86	1511	-		SEMINATIVO 3	00	34		Euro 0,08 L. 153	Euro 0,03 L. 61



UBICAZIONE TERRENI

Stralcio del foglio catastali 86 del Comune di Vittoria desunto dal SITR – Vittoria con individuate le particelle 50-51-52-1099-1508-1509-1510-1511

I predetti terreni, della superficie complessiva di mq.9363,00, secondo le previsioni del vigente PRG, risultano interessati dalle destinazioni che si riportano nella seguente tabella:

DATI IDENTIFICATIVI			CONS. Sup.(m ²)	DESTINAZIONI PREVISTE NEL PRG					INTESTATARIO
N	Foglio	Particella		STRADE di PRG.(m ²)	STRADE. PRG ALL.(m ²)	ZTO "D1" (m ²)	ZTO "E" (m ²)	TOT. (m ²)	ESTREMI TIT
1	86	50	4911,00	1328,71	172,95	825,52	2583,82	4.911,00	MANGIONE Gaetano per 1/1- ATTO REP. 275912 DEL 30/05/1980 notaio Garrasi MANGIONE Gaetano per 1/1- ATTO REP. 275912 DEL 30/05/1980 notaio Garrasi MANGIONE Salvatore per 1/1 ATTO REP. 35129 DEL 09/03/1990 notaio Valentini MANGIONE Mario Massimiliano per 1/1 ATTO REP. 35129 DEL 09/03/1990 notaio Valentini MANGIONE Gaetano per 1/1- ATTO REP. 275912 DEL 30/05/1980 notaio Garrasi MANGIONE Mario Massimiliano per 1/1 ATTO REP. 35129 DEL 09/03/1990 notaio Valentini
2	86	51 (F. DIRUTO)	300,00	=	=	300,00	=	300,00	
3	86	52	170,00	=	25,00	145,00	=	170,00	
4	86	1099	1864,00	=	=	=	1864,00	1864,00	
5	86	1508	1000,00	=	116,79	=	883,21	1000,00	
6	86	1509	966,00	=	114,60	=	851,40	966,00	
7	86	1510	118,00	=	38,86	=	79,14	118,00	
8	86	1511	34,00	=	=	=	34,00	34,00	
Sommano.(m ²)			9363,00	1.328,71	468,20	1270,52	6295,57	9.363,00	



STRALCIO DELLA TAVOLA 7 DEL VIGENTE PRG DEL COMUNE DI VITTORIA CON INDIVIDUATO I TERRENI

In particolare, risulta che la particella 50, della superficie di mq. 4911,00, per mq.1328,71 risulta interessata, dall'attraversamento trasversale, da una strada di previsione del PRG, che divide l'unitarietà della superficie delle particelle in due relitti, inoltre, la stessa particella e le particelle 52, 1508, 1509 e 1510, risultano interessate dall'allargamento di previsione del PRG dell'esistente via Pozzo Bollente ex SP 112, già di fatto attuato, per le quantità come indicate nella superiore tabella.

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.

Inoltre, rilevavano i richiedenti, che parte delle aree di proprietà, per mq.1270,52, risultano destinati, sia dal PRG DA 1347/1988 sia dal PRG D.Dir. 1151/2003, a z.t.o "D1" - ZONE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E LA PICCOLA INDUSTRIA – che di fatto risultano inutilizzabili per la previsione dell'asse viario come riportato nelle tav.7 del PRG.

In data 02/09/2021, con istanza inviata tramite pec all'ARTA, assunta al protocollo D.R.U. al n.14000 del 03/09/2021, e per conoscenza al Comune, annotata al Protocollo Generale al n.33336 del 03/09/2021, la ditta F.Ili Mangione, richiedeva l'intervento sostitutivo dell'Assessorato, in considerazione del silenzio serbato all'istanza.

In data 13/12/2021, con nota prot.20350, inviata tramite pec, per conoscenza anche allo Studio D&C Architettura e Ingegneria, per conto della ditta F.Ili Mangione, 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.9244, inviata tramite pec, per conoscenza anche allo Studio D&C Architettura e Ingegneria, per conto della ditta F.Ili Mangione, il Servizio 4 del Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, attesa la mancata evasione della richiesta prot.20350 da parte del Comune, provvedeva a diffidarlo di provvedere a dare riscontro entro il termine di 45 giorni (scadenza 18/07/2022) a pena la nomina di un Commissario ad acta.

In data 07/10/2022, con nota pec inviata al Dipartimento Urbanistica dell'ARTA e al Comune di Vittoria, la ditta F.Ili Mangione, richiedeva la nomina del 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.249/GAB del 07/10/2022, con il quale il Geom. Luigi Ingrassia, 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 dei lotti di terreno siti in Vittoria in C.da Serra Roveti - Marangio, lungo la via Pozzo Bollente, nel catasto di Vittoria al foglio 86 particelle 50-51-52-1099-1508-1509-1510-1511, di proprietà della Ditta MANGIONE Salvatore, MANGIONE Mario Massimiliano, MANGIONE Gaetano

In data 17/11/2022, come risulta dal verbale di cui alla nota prot.6359, 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.

In data 23/02/2023, il Commissario ad acta, con verbale n. 3 prot.1072, sottoscritto dal Funzionario Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale della Direzione Urbanistica ed Ecologia del Comune di Vittoria, dal Dirigente delegato della Direzione Urbanistica ed Ecologia del Comune di Vittoria, giusta Determina Dirigenziale n. 491 del 21/02/2023, e dal Tecnico incaricato dalle ditte ricorrenti, avendo acquisito dall'Ufficio comunale la relazione tecnica prot. n. 3072 del 19/01/2023, rilevato che la richiesta formulata dalle ditte ricorrenti MANGIONE Salvatore, MANGIONE Mario Massimiliano, MANGIONE Gaetano assistite dalla D&C – Architettura e Ingegneria S.r.l., oltre che interessare aree già destinate a viabilità, del vigente PRG ed oggi divenute zona bianca per effetto della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, interessano anche zone aventi destinazione ad uso agricolo di margine urbano con colture pregiate, zona "D1" per insediamenti artigianali e per la piccola industria e nonché zona agricola "E" per le quali non è dovuto alcun obbligo di ritipizzazione, e che pertanto l'attività commissariale potrà riguardare esclusivamente la porzione di area ricadente in zona bianca (ex sede viaria di previsione del PRG), assegnando a quest'ultima la destinazione agricola "E" coerente con le adiacenti aree ricomprese nel lotto di proprietà dei Sigg. Mangione. Mentre, per quanto riguarda le porzioni delle particelle che occupano parte delle sedi stradali delle già realizzate via Pozzo Bollente (ex SP 112) e Via Generale Cascine (ex SP 114), le cui effettive ubicazioni si ritiene siano da accertare prescindendo dall'esito di eventuali verifiche dei confini del lotto, andrà mantenuta in ogni caso la destinazione urbanistica a sede viaria.

È stato convenuto tra le parti che, nel procedimento di variante, che dovrà seguire le procedure previste dall'art.26 della L.R. 19/2020, conseguente alle determinazioni Commissariali assunte, la ditta F.Ili Mangione dovrà fornire, a propria cura e spese, gli elaborati tecnici costituenti la variante urbanistica nonché farsi carico delle eventuali spese di

pubblicazione e quanto eventualmente dovesse essere necessario per la definizione dell'iter di approvazione della variante stessa.

Inoltre, il Commissario ad acta ha determinato che: **“Ai fini della approvazione della superiore variante urbanistica proposta, ex art. 26 della l.r. n.19/2020, considerati i contenuti del D.A. n. 271/Gab del 23/12/2021 e della nota DRU prot. 12020 del 19/7/2022 e visto che la variante in argomento non comporta una modifica ai parametri urbanistici, poiché ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistica/edilizia nelle zone bianche è ammessa un’edificabilità di 0,03 mc/mq identica a quelle ammissibili in zona agricola, si ritiene che tra le procedure da attivare possano essere tralasciate quelle previste dall’art. 12 del D. Lgs n. 152/2006 e per le stesse motivazioni ci si potrà avvalere degli studi geologici redatti per tutta l'estensione del territorio comunale e datati 2018 ai fini dell’acquisizione del parere ex art. 13 della L. 64/74 del Genio Civile”.**

Per quanto sopra esposto ed in esecuzione di quanto disposto con verbale congiunto del 23/02/2023, la ditta F.lli Mangione, 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

Le aree di proprietà della ditta F.lli Mangione sono ubicate in una zona posta a Nord della Città di Vittoria; l’ungo la direttrice proveniente da Gela SS 115, sono delimitate a Nord dall’ex SP 112 via Pozzo Bollente_Marangio, a Est con la via G. Cascino, a sud con proprietà di terzi e ad Ovest con strada via Pozzo Bollente.



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

Le medesime aree sono destinate dal PRG vigente, approvato con D.Dir. ARTA. n. 1151 del 16/10/2003, in parte a zona “E”, in parte a zto “D1”, in parte a “sede viaria” di previsione; il vincolo destinato a sede viaria di natura espropriativa è decaduto in data 16/10/2008, per cui oggi risulta avere la destinazione urbanistica “zona bianca”;

- 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.;

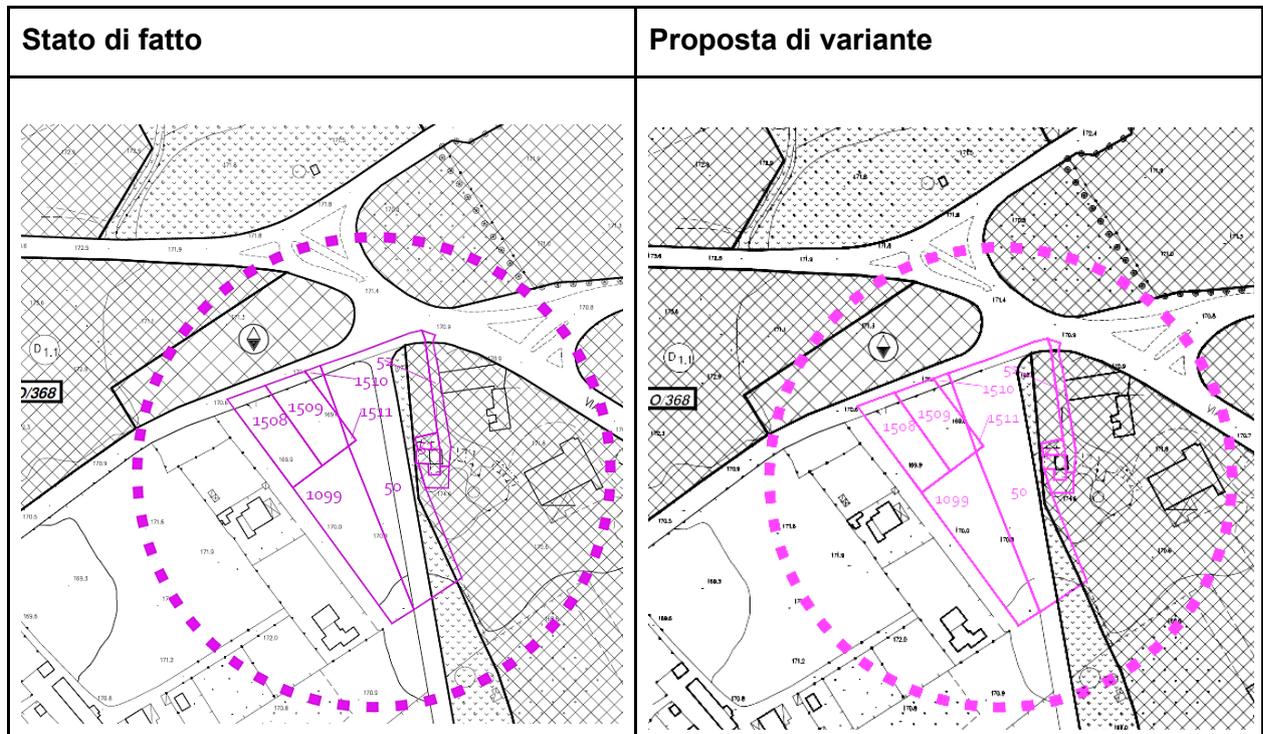
- b) *la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;*
- c) *la costruzione 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 variare i 1328,71 mq che si arrotonda a 1.329,00 di superficie catastale che interessano parte delle aree in questione, da "sede viaria" 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, così come specificato e rappresentato nei successivi stralci:



In conseguenza della variante, le destinazioni dei terreni di proprietà dei fratelli Mangione, prima riportate a pag.2 della presente relazione, risultano modificate solo relativamente alla particella 50 che risulta ora destinata a zona “E” – Verde Agricolo, come si evidenzia nella tabella che segue:

DATI IDENTIFICATIVI			CONS. Sup.(m ²)	DESTINAZIONI PREVISTE NEL PRG				DESTINAZIONI A SEGUITO DELLA VARIANTE			
N	F.	Particella		STRADE di PRG .(m ²)	STRADE. PRG ALL.(m ²)	ZTO “D1” (m ²)	ZTO “E” (m ²)	STRADE di PRG .(m ²)	STRADE. PRG ALL.(m ²)	ZTO “D1” (m ²)	ZTO “E” (m ²)
1	86	50	4911,00	1328,71	172,95	825,52	2583,82	0	172,95	825,52	3.912,53
2		51 (F. DIRUTO)	300,00	=	=	300,00	=	=	0	300,00	0
3		52	170,00	=	25,00	145,00	=	=	25,00	145,00	0
4		1099	1864,00	=	=	=	1864,00	=	0	0	1864,00
5		1508	1000,00	=	116,79	=	883,21	=	116,79	0	883,21
6		1509	966,00	=	114,60	=	851,40	=	114,60	0	851,40
7		1510	118,00	=	38,86	=	79,14	=	38,86	0	79,14
8		1511	34,00	=	=	=	34,00	=	0	0	34,00
Sommano.(m ²)			9363,00	1.328,71	468,20	1270,52	6295,57		468,20	1.270,52	7.624,28
SOMMANO						9.363,00				9.363,00	

Conclusioni

In conseguenza delle determinazioni assunte dal Commissario ad acta, di ricondurre il procedimento a quello di una variante di cui all'art 26 della legge regionale n. 19/2020, è stata predisposta la presente relazione e gli elaborati tecnici, che sono stati predisposti dal tecnico incaricato dalla ditta F.Ili Mangione, a propria cura e spese.

Relativamente alla predisposizione delle procedure previste dall'art.12 del D.Lgs n.152/2006, così come determinato dal Commissario ad acta, poiché la variante comporta, per i terreni interessati, la stessa edificabilità di quella prevista per le zone bianche, che è pari allo 0,03 mc/mq, uguale a quella della zona agricola, che è la nuova destinazione dell'area, prima destinata a sede viaria dal PRG, lo stesso ha ritenuto che possano essere tralasciate le

predette procedure. Per le stesse motivazioni, Il Commissario ad acta ha determinato che nel procedimento di variante ci si potrà avvalere degli studi geologici, redatti per tutta l'estensione del territorio comunale, datati 2018 ai fini dell'acquisizione del parere del Genio Civile ex art.13 della L.64/74.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Salvatore Galofaro

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