



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 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 104 particelle 1-2714 e al foglio 103 particella 495, della superficie catastale di mq 16150,00.

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

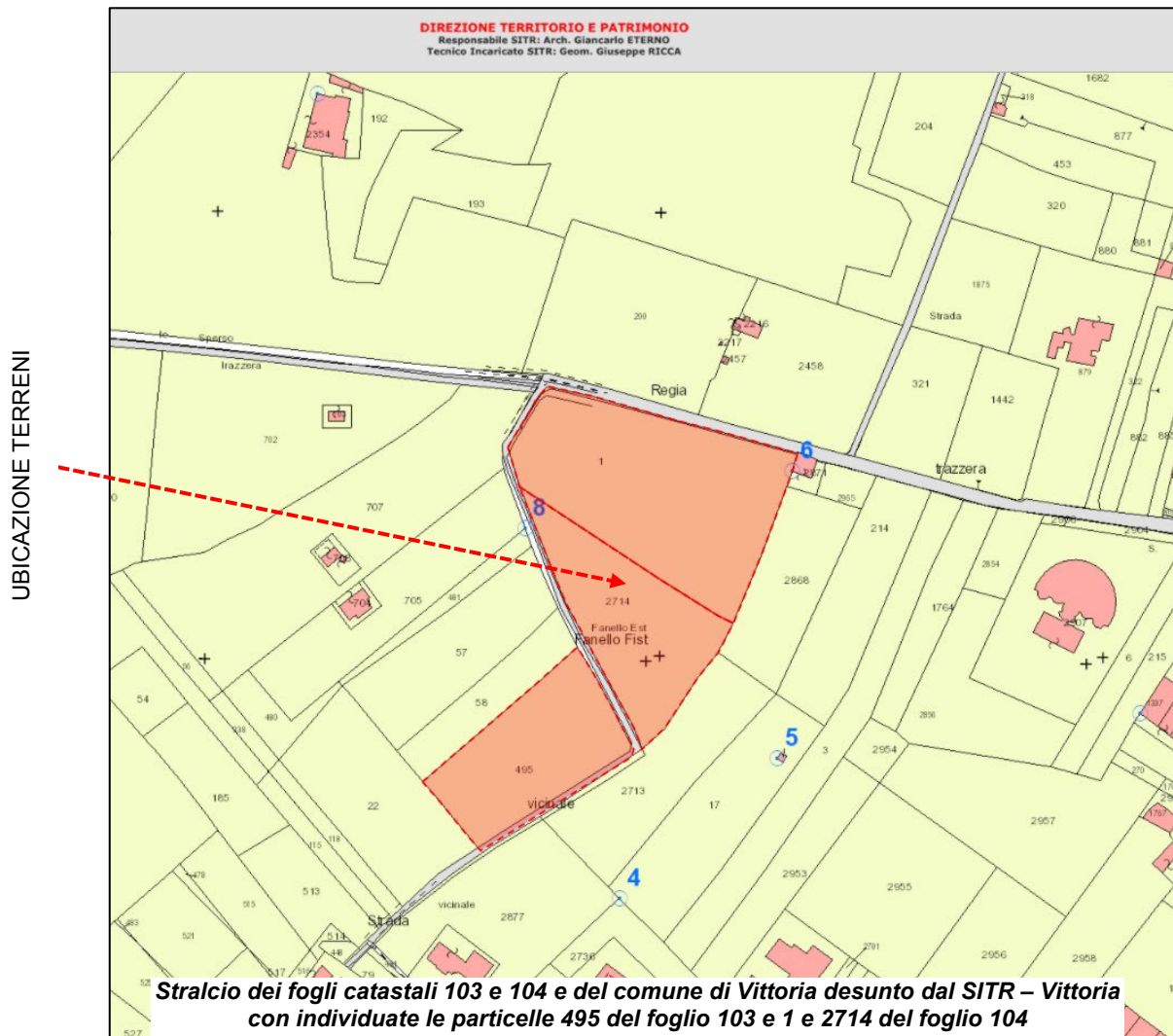
IL PROGETTISTA  
Arch. Salvatore Galofaro

IL DIRIGENTE

## Premessa

In data 16/09/2020, con nota inviata al Protocollo Generale, annotata al n.37728, la sig.ra Corbino Gaetana Maria, nata a Vittoria il 20/11/1957, (CF: CRBGNM57S60M088J), residente a Vittoria via Carlo Alberto n.249, 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:

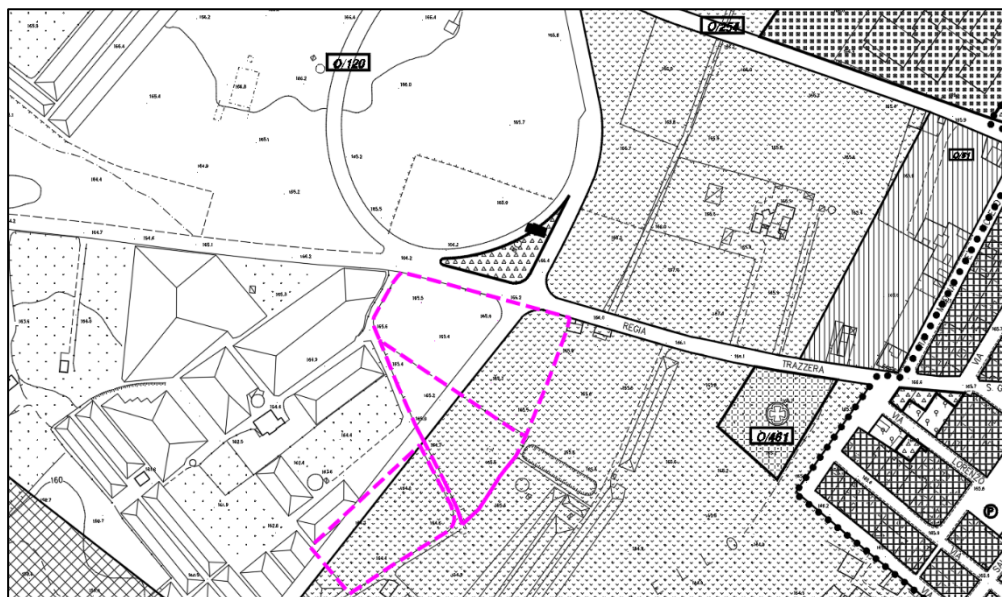
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
104	1		AGRUMETO	3		77		Euro:286,32	Euro:87,49
104	2714		SEMIN IRRIG	1		42	90	Euro:110,78	Euro:28,80
103	495		SEMIN IRRIG	1		41	60	Euro:107,42	Euro:27,93



I predetti terreni, della superficie complessiva di mq.16150, secondo le previsioni del vigente PRG, risultano interessati dall'attraversamento, quasi mediano, da una strada di previsione,

che divide l'unitarietà della superficie delle particelle in due relitti, con le destinazioni indicate nella tabella di seguito riportata:

DATI IDENTIFICATIVI			CONS.	DESTINAZIONI PREVISTE NEL PRG		
N	Foglio	Particella	Sup.(m <sup>2</sup> )	PORZIONE OVEST ZTO "E" (m <sup>2</sup> )	Strada di PRG (m <sup>2</sup> )	PORZIONE EST ZTO "E" (m <sup>2</sup> )
1	104	1	7700,00	3756,00	788,12	3.155,88
2	104	2714	4290,00	881,00	365,80	3.043,20
3	103	495	4160,00	68,00	694,77	3.397,23
Sommano.(m <sup>2</sup> )			16150,00	4.705,00	1.848,69	9.596,31



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 cavalcavia ferroviario 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 cavalcavia ferroviario 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,

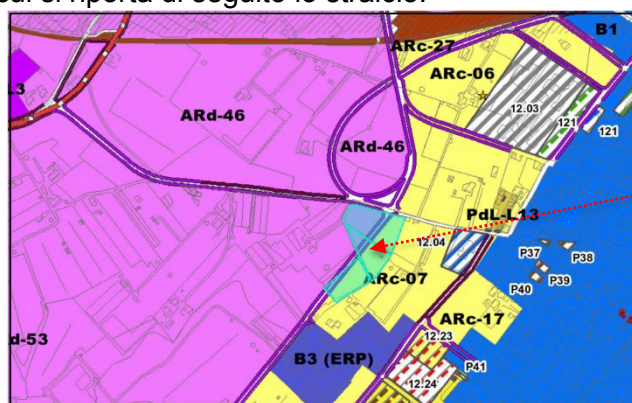
riproponendo la realizzazione del predetto cavalcavia ferroviario. Invero, argomentava inoltre la ditta ricorrente, che nel periodo di pubblicazione della revisione del vigente PRG, sono state presentate innumerevoli osservazioni di cui quattro, riportanti i nn.120-190-254-433, sono state accolte da 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 adottate da parte dei richiedenti, ed accolte dall'Assessorato, vengono richiamate dalla richiedente per l'eliminazione dell'asse viario previsto.

In data 17/12/2020, con istanza inviata tramite pec all'ARTA, assunta al protocollo D.R.U. al n.17667 del 21/12/2020, e per conoscenza al Comune, annotata al Protocollo Generale al n.53277, la ditta Corbino Maria, richiedeva l'intervento sostitutivo dell'Assessorato, in considerazione del silenzio serbato all'istanza.

In data 25/02/2021, con nota pec, 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 nota Prot.Gen.9779 del 08/03/2021, inviata tramite pec, alla ditta Corbino Gaetana 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-53** - Aree perequative per attività produttive, come indicato nella tavola n.5C degli elaborati, di cui si riporta di seguito lo stralcio:



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

- 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).

Con nota pec Prot.9803 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 9779/2021, 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. 245/Gab del 22/11/2021, a seguito della richiesta presentata all'A.R.T.A. dalla ditta Corbino Gaetana Maria in data 21/12/2020, nella qualità di proprietaria dei terreni oggetto della presente, veniva 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 Ing. Salvatore Cirone 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 n. 104 particelle 1-2714 e al foglio di mappa 103 particella 495, divenute zone bianche per decadenza del termine quinquennale 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 ed 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 all'Ufficio di provvedere 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.

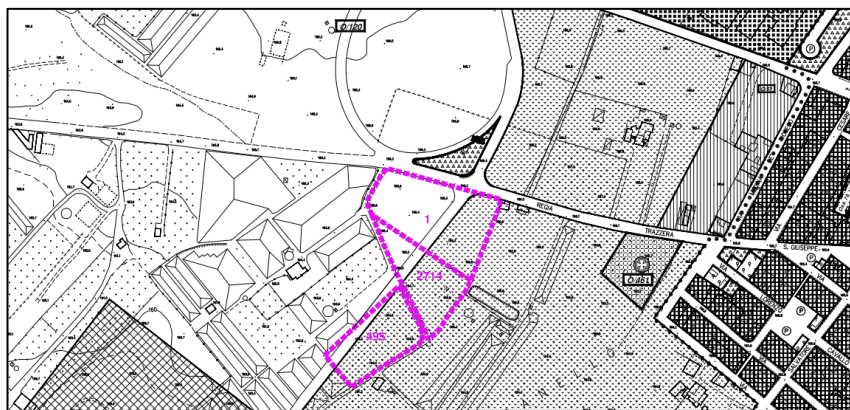
## Il PRG vigente e lo stato di fatto

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 delimitate a Nord dalla Via San Giuseppe Lo Sperso, e confinano a Est con la Strada Vicinale Fanello, e sugli altri lati con terreni della stessa ditta e con altri terreni privati.



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

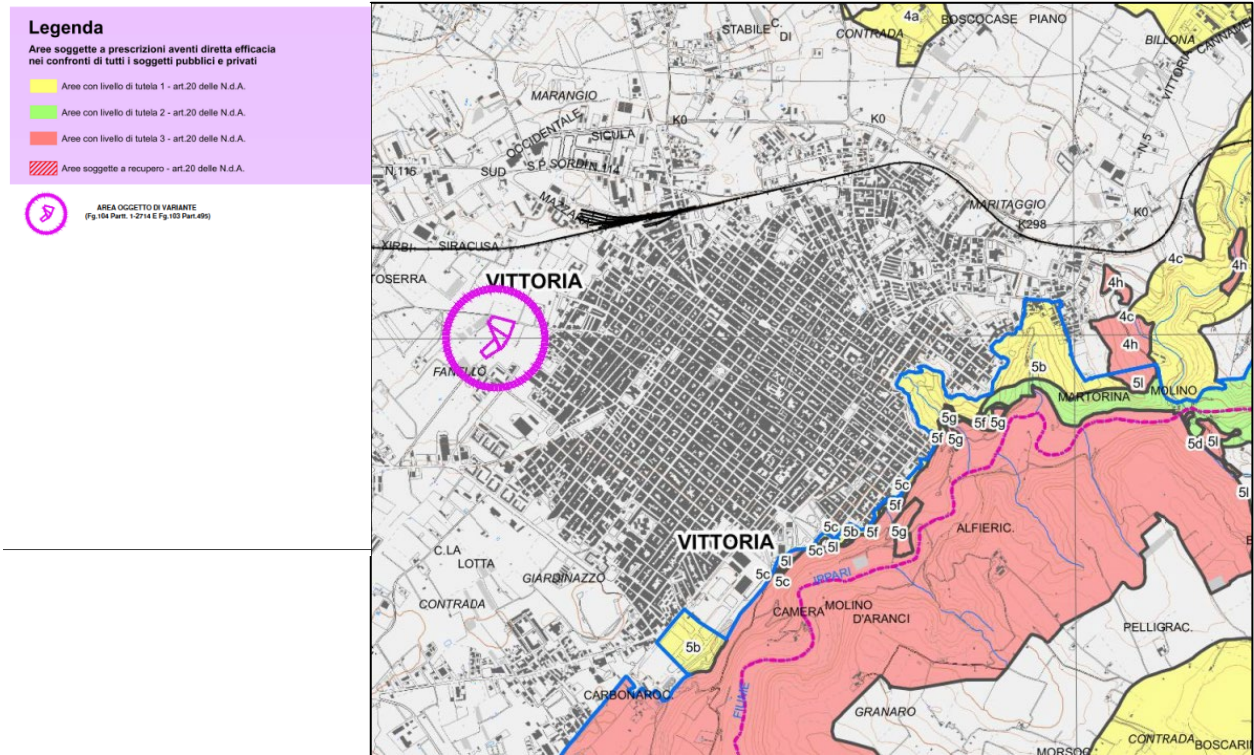
Le medesime aree sono destinate dal PRG vigente, approvato con D.Dir. ARTA. n. 1151 del 16/10/2003, in parte a zona "E", in parte a "sede viaria" e in parte a "G2" (fascia di rispetto secondo quanto previsto dal Codice della Strada); il vincolo destinato a sede viaria di natura espropriativa è decaduto in data 16/10/2008, per cui oggi risulta avere la destinazione urbanistica "zona bianca";



*STRALCIO DELLA TAV.2 DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE RIPORTANTE LO STRALCIO DELLA TAV.12 DEL PRG VIGENTE CON INDIVIDUATI I TERRENI DELLA DITTA*



Le aree di cui sopra, hanno superficie catastale di circa 16150 mq, sono censite in catasto al foglio 104 particelle 1-2714 e al foglio 103 particella 495 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.

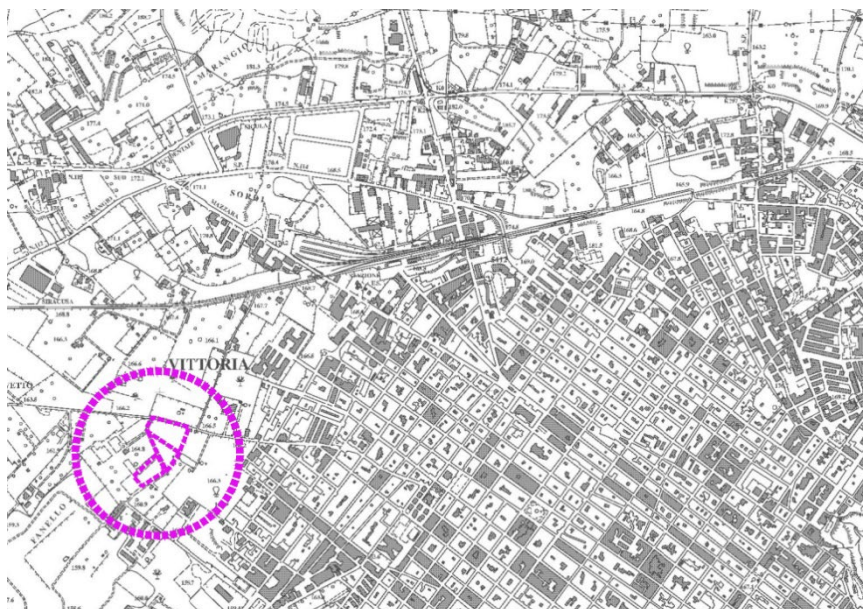


STRALCIO DELLA TAV. 4 DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE RIPORTANTE LA TAV.26.2 REGIMI NORMATIVI DEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI RAGUSA



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



SIC e ZPS

**CTR Sez. 647030**

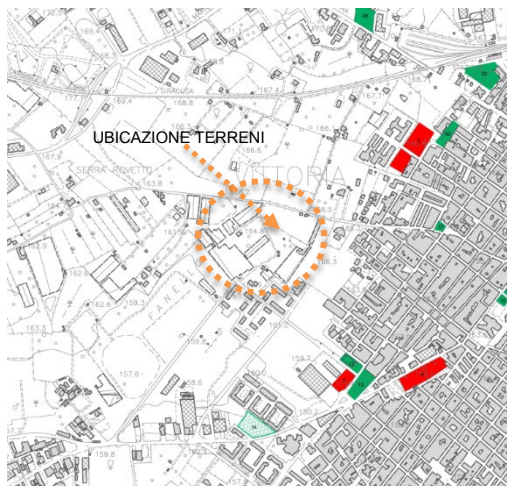
**LEGENDA**

- LIMITI COMUNALI
- SIC  
ITA 080003 - VALLATA DEL F. IPPARI (PINETA DI VITTORIA)
- ZPS
- SIC e ZPS

**AREA OGGETTO DI VARIANTE**  
(Fg.104 Partt. 1-2714 E Fg.103 Partt.495)

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:



COMUNE DI VITTORIA

PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE  
 Aggiornamento: novembre 2018  
 - Cartografie operative -

Scala: 1:10.000

CARTA DELLE AREE DI EMERGENZA  
 Vittoria

Coordinamento: I. Modificati: D. Dirigente

Elaborazione tecnica: G. Di. Maria Corallo  
 Elaborazione tecnica: Arch. Salvatore Lombari  
 Elaborazione cartografica: Elisabetta Frasca  
 Supporto tecnico: Arch. Chiara Pagano Marano

In collaborazione con il Dipartimento Regionale di Protezione Civile di Ragusa

- Confine comunale
- Limite Centro Storico
- Aree di Ammassamento
- Aree di Ricovero
- Aree di Attesa
- Aree di Attesa in previsione
- Pista eliportuale

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, che interessano parte dei suoli censiti in catasto al foglio 104 particelle 1-2714 e al foglio 103 particella 495 ed i cui vincoli espropriativi sono decaduti.

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.*

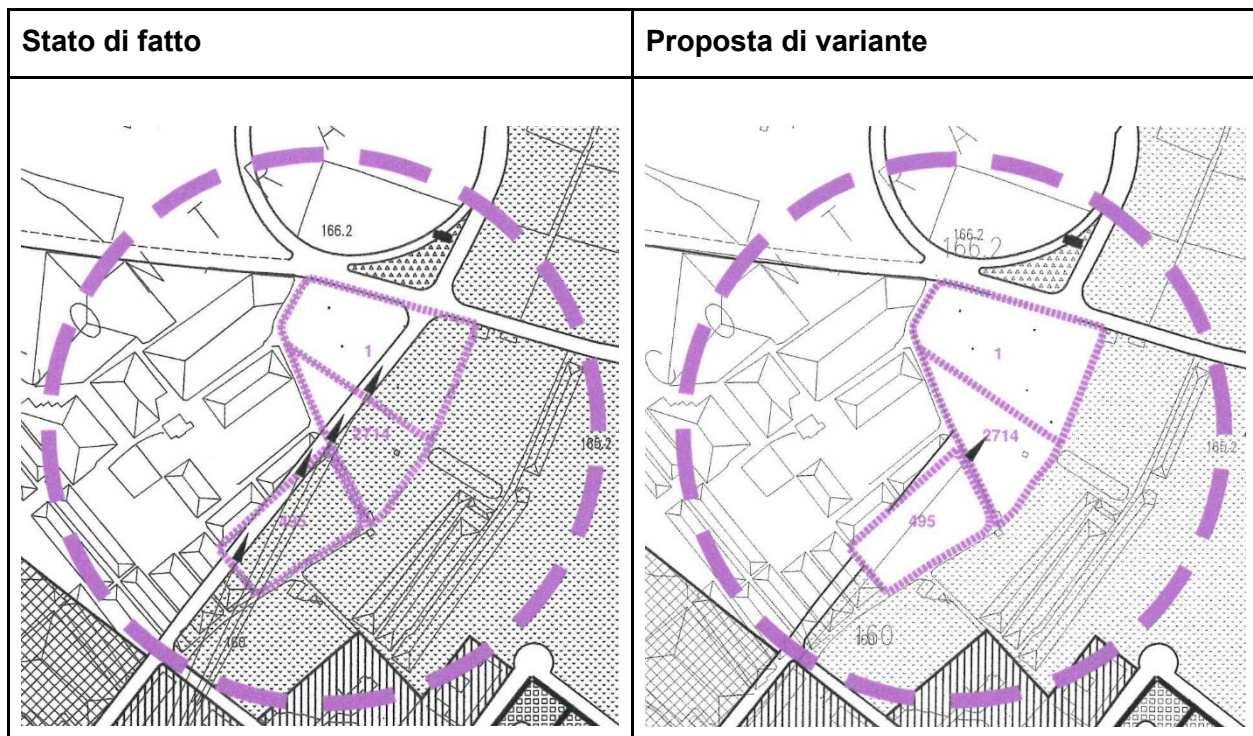
*Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi:*

- *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 1.848,69 mq che si arrotonda a 1.849,00 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 ne successivi stralci:



## 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