



REGIONE SICILIA



Libero Consorzio Comunale di Ragusa



COMUNE DI VITTORIA

DIREZIONE URBANISTICA ED ECOLOGIA

Variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 26 comma 3 L.R. n. 19 del 13/08/2020 relativa alla riclassificazione urbanistica a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, inerente il suolo sito in Vittoria, lungo la via Pier Paolo Pasolini, distinto al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 89 particelle 845 e 1629, della superficie catastale di mq 197,00.

Elaborato 0

RELAZIONE DI VARIANTE
Stato di fatto
Variante
Norme Tecniche Attuazione

Data:
APRILE 2023

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

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Salvatore Lorefice

V° IL COMMISSARIO AD ACTA
Ing. Salvatore Cirone



COMUNE DI VITTORIA

DIREZIONE URBANISTICA ED ECOLOGIA

OGGETTO: Variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 26 comma 3 L.R. n. 19 del 13/08/2020 relativa alla riclassificazione urbanistica a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, inerente il suolo sito in Vittoria, lungo la via Pier Paolo Pasolini, distinto al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 89 particelle 845 e 1629, della superficie catastale di mq 197,00.

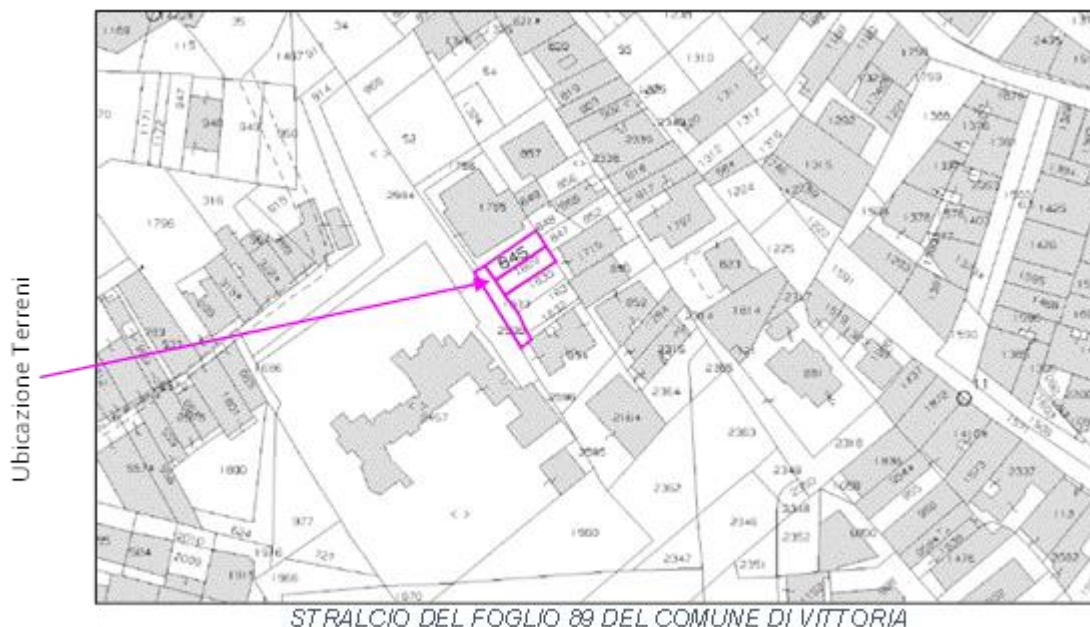
PREMESSA

In data 12/07/2021, con nota pec assunta al Protocollo Generale del Comune di Vittoria al n.27351, la sig.ra IACONA JENNIFER, nata a Vittoria il 17/04/1997 ed ivi residente nella via Guido Campailla n.4 (C.F. CNI JNF 97D57 Mo88M), ha presentato richiesta di nuova assegnazione 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
89	845		MANDORLETO	2			99	Euro:0,92	Euro:0,43
89	1629		MANDORLETO	2			98	Euro:0,91	Euro:0,43
89	1633		MANDORLETO	2			94	Euro:0,87	Euro:0,41

I predetti terreni, risultano di proprietà della richiedente in virtù dell'atto di vendita Repertorio n. 3063 del 25/06/2021, rogato dal dottor Daniele Puglisi Notaio in Vittoria, registrato a Vittoria in data 30/06/2021 al n. 1752.

L'individuazione catastale è quella riportata nel foglio di mappa 89 del catasto di Vittoria che di seguito si riporta in stralcio:



L'area oggetto di intervento è ubicata nella zona residenziale periferica, posta a Nord-Est dell'abitato di Vittoria, nell'isolato delimitato dalle vie Giovanni Verga, Mario Rapisardi, Don Pino Puglisi e via Pier Paolo Pasolini, su cui fa fronte.

Secondo le previsioni del vigente PRG del Comune di Vittoria, l'area risulta avere la seguente destinazione:

- le particelle 845 e 1629 del foglio 89, "area destinata ad **ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE O RISERVATE AD ATTIVITA' COLLETTIVE – ATTREZZATURE RELIGIOSE**";
- la particella 1633 ricade in "**SEDE VIARIA**" denominata via Pier Paolo Pasolini.

Tali destinazioni, erano già contemplate nel precedente PRG, adottato con Deliberazione consiliare n. 775 del 16 dicembre 1985 e approvato dall'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana con decreto n.1347 del 29 ottobre 1988.

La destinazione attuale del lotto 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. 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 una nuova destinazione.

A seguito della richiesta di intervento sostitutivo, inoltrata dalla ditta all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, tramite pec in data 02/09/2021 prot.13897 e della

successiva richiesta di nomina del Commissario ad Acta, di cui alla nota pec prot. 20390 del 13/12/2021, rimaste inevase, malgrado la diffida di cui alla nota pec prot.10370 del 16/06/2022, in data 27/10/2022, con nota prot.17076, il Servizio 4 del Dipartimento Dell'Urbanistica dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, notificava il D.A. n.250/GAB del 07/10/2022, con il quale l'Ing. Salvatore Cirone, veniva nominato Commissario ad Acta, per provvedere, in via sostitutiva, alla definizione di tutti gli adempimenti necessari alla riqualificazione urbanistica dei terreni di proprietà della Ditta Iacona Jennifer.

Dopo l'insediamento, il Commissario ad Acta, Ing. Salvatore Cirone, operando con personale della Direzione Urbanistica, attivava una serie di incontri con la ditta richiedente la riqualificazione urbanistica, rappresentata dall'arch. Angelo Dezio, quale tecnico di fiducia, al fine di pervenire ad un accordo perequativo che potesse salvaguardare gli interessi pubblici, senza trascurare gli interessi privati dei ricorrenti.

In data 02/03/2023, a seguito della convocazione del giorno 24/02/2023, dopo un sopralluogo nella zona ove ricadono i terreni oggetto di richiesta, il Commissario ad Acta, ascoltava la richiesta avanzata dall'arch. Angelo Dezio, ossia quella di assegnare la zto "B4" all'area, in considerazione della destinazione delle aree poste al contorno, destinate dal vigente PRG anch'esse a z.t.o. "B4".

Preso atto, in detta sede, di quanto espresso dal RP arch. Salvatore Lorefice, il quale, mette in evidenza che, tale lotto nella sua attuale destinazione, costituisce un errore materiale di rappresentazione nel vigente PRG, visto che la proprietà non era mai stata di un Ente ecclesiastico. Visto che, si dovrà comunque procedere alla riqualificazione urbanistica del lotto, che risulta essere "zona Bianca", per decorrenza dei termini di validità del PRG, si ritiene che la destinazione proposta risulti confacente allo stato urbanistico dei luoghi.

Pertanto il RP di concerto con il C. ad A., ritengono accoglibile, la proposta di ritipizzazione, considerata la esiguità del lotto che di fatto non consente una reale perequazione, proponendo a corredo che, la Ditta Iacona si faccia carico:

- della cessione a titolo gratuito e senza richiesta di indennizzo della quota parte della particella oggi interessata dalla sede stradale;
- della predisposizione del rapporto preliminare ambientale ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS di cui all' art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- del relativo pagamento degli oneri regionali;
- della redazione della relazione geomorfologica ai fini del rilascio del parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 e ss.mm.ii., il quale potrà essere reso in sede di conferenza di Pianificazione;
- della redazione degli elaborati di variante e di ogni altro onere connesso.

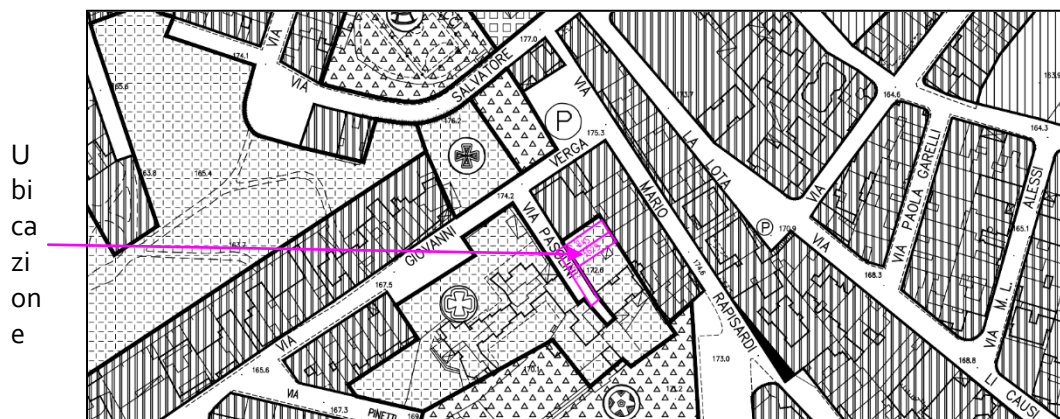
Il tecnico della parte ricorrente, dopo ampia discussione su quanto proposto dal Commissario, vista l'impossibilità di attuare una perequazione per la esiguità del lotto, ritiene, a nome della Ditta istante di potere accogliere la superiore proposta.

STATO DI FATTO PRG VIGENTE

Nel vigente PRG i vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti in data 16/10/2008, per cui oggi l'area individuata, di proprietà lacona, non risulta avere alcuna destinazione.

La stessa, secondo le previsioni del vigente PRG risultava destinata ad **"ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE O RISERVATE AD ATTIVITA' COLLETTIVE – ATTREZZATURE RELIGIOSE"**

Come risulta dallo stralcio della Tav.8 degli elaborati del PRG che di seguito si riporta:



STRALCIO DELLA TAV 8 DEL PRG 2003 APPROVATO CON D. Dir N.1151 DEL 16.10.2003



STRALCIO FOTO AEREA DELLA ZONA TRATTA DA GOOGLE

TIPOLOGIA DEL VINCOLO

La tipologia dei vincoli imposti ai terreni di proprietà della ditta lacona Jennifer, con gli strumenti urbanistici succedutesi, per più di un trentennio, sono di fatto di natura espropriativa.

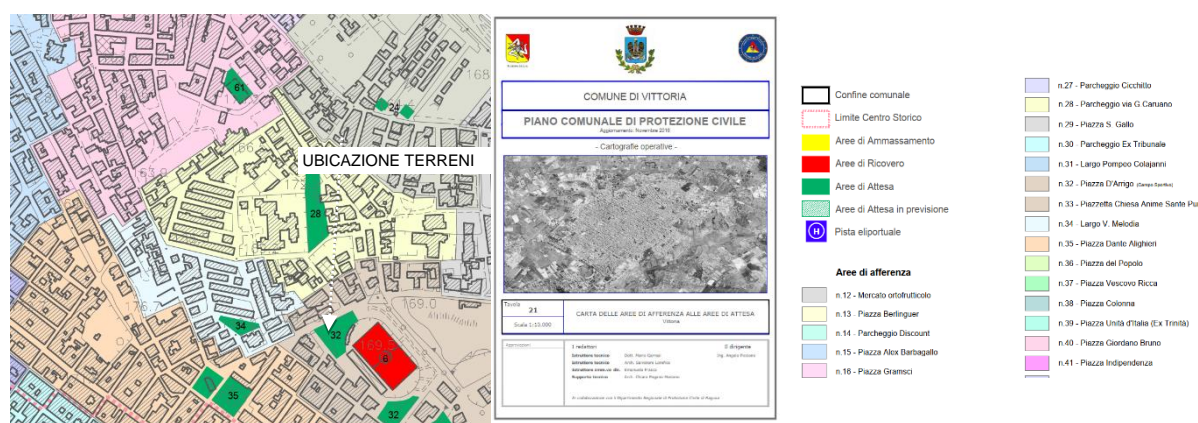
ALTRI VINCOLI

Come si rileva nelle tavole degli elaborati di variante, tutta l'area di proprietà della ditta lacona Jennifer non è gravata da alcun vincolo idrogeologico, né interessata da aree a rischio e pericolosità idraulica e geomorfologica derivanti dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) - vedi carte tecniche allegate; non ricade in zone SIC e ZPS, nello specifico la zona denominata SIC ITA080003 – Vallata del Fiume Ippari (Pineta di Vittoria), dalla quale dista circa 960 metri, in linea d'aria.

Il terreno individuato dalle particelle 845-1629 e 1633, quest'ultima destinata a sede viaria, del foglio 89, non è altresì interessato da vincoli o destinazioni di tutela Paesaggistica, come risulta dalla lettura della Tav. 26.2 – Regimi Normativi – del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, Ambiti Regionali 15,16 e 17.

Il lotto si colloca all'interno dell'area di afferenza n. 28 - (Parcheggio via G. Caruano), prevista nel Piano Comunale di Protezione Civile, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 18.05.2018 e non è, altresì interessato da vincoli sovraordinati quali aree di attesa, ammassamento o ricovero.

A tal proposito si allega lo stralcio della tav. 21 del PCPC:



STRALCIO DELLA TAV. N. 21 DEL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE CC 94/2018

LO STATO ATTUALE

Allo stato il lotto, individuato dalle particelle 845 e 1629 del foglio 89, risulta recintato con muri in conci di tufo e l'ingresso allo stesso situato in via Pier Paolo Pasolini, avviene attraverso un cancello metallico; l'area così recintata viene adibita a rimessa privata.

La zona, ove ricade l'area oggetto di variante, risulta urbanizzata e dotata delle opere di urbanizzazione primaria quali: strade, rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete elettrica, rete pubblica illuminazione; la stessa è inserita in un contesto urbano dotato di opere di urbanizzazione secondaria, nonché risulta servita del servizio di raccolta rifiuti, per cui la ritipizzazione urbanistica prevista non avrà alcun impatto antropico, vista la ridotta dimensione dell'insediamento abitativo.

PROPOSTA PROGETTUALE

In particolare, si evidenzia che l'area oggetto della variante, che sarà destinata a **Z.T.O. "B4" - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA**, della superficie di mq. 197,00, con possibilità di accesso e affaccio sulla via Pier Paolo Pasolini, è limitata solo alle particelle 845 e 1629; mentre la particella 1633, della superficie di mq 94,00 già destinata a sede viaria, secondo l'accordo perequativo in atto, dovrà essere ceduta a titolo gratuito e senza richiesta di indennizzo, alla Amministrazione.

In detta area, costituente di fatto, un lotto intercluso, già inserito nel contesto urbanistico della zona, potrà operarsi secondo quanto prescritto dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che, per la Z.T.O. B4 – Zona Territoriale Omogenea Residenziale Parzialmente Edificata, che prevede:

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 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 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.

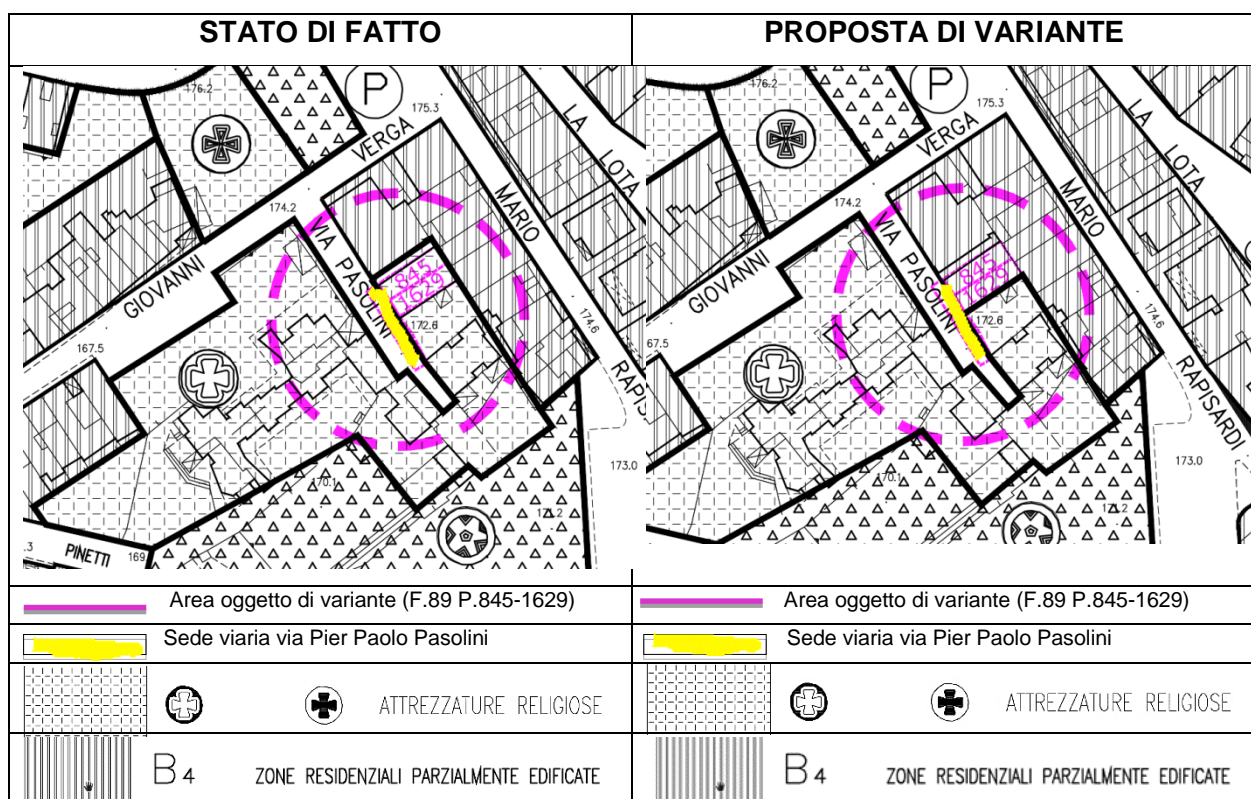
Il rilascio della singola concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante).

Sulla scorta degli indici fissati nella superiore norma, i dati di utilizzazione del lotto sono quelli che di seguito si riportano:

Superficie Lotto: mq. 197,00
 Df = mc/mq 5,00
 Vf = mq.197,00 x 5 mc/mq = **mc. 985,00 (Volume edificabile)**

DETERMINAZIONE DELLA NUOVA ZONA URBANISTICA

Di seguito si riporta la rappresentazione dell'area, oggetto di variante che dalla attuale destinazione di zona "ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE O RISERVATE AD ATTIVITA' COLLETTIVE – ATTREZZATURE RELIGIOSE", diventa a seguito della nuova destinazioni proposta, z.t.o. "B4" e Sede Stradale.



SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLA VARIANTE

In fase di approvazione del Permesso di Costruire, relativo all'intervento che sarà localizzato nell'ambito dell'area oggetto di variante, il relativo progetto dovrà essere redatto in conformità del nuovo Regolamento Edilizio Tipo, recepito ed adottato dal Comune di Vittoria con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 27/10/2022 ed in particolare nel rispetto dell'art. 33, che prescrive i requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica, al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici, idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.

CONCLUSIONI

A seguito di quanto citato, 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 dell'area, ha predisposto la presente relazione e gli atti tecnico amministrativi ad essa connessi, avvalendosi, per la redazione degli elaborati della variante di tecnici incaricati dalla ditta Iacona Jennifer, secondo quanto determinato dal Commissario ad Acta e dal R.P.

Inoltre saranno prodotti a completamento degli elaborati, la relazione geomorfologica ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 ed il Rapporto Preliminare Ambientale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., nonché il pagamento degli oneri regionali.

Tutti gli elaborati, saranno sottoposti in prima istanza, alla Conferenza di Pianificazione, secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 19/2020, al fine di mettere in condizione gli stessi componenti *“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, della citata L.R. *“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 ambientale, redatto ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 ed alla relazione geomorfologica dell'area, redatta ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, saranno trasmessi, nel rispetto dei tempi previsti dalla normativa, ai soggetti componenti la Conferenza di Pianificazione.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Salvatore Loreface



IL DELEGATO DI FUNZIONI DIRIGENZIALI

Arch. Emanuele Ciccirella

(D.D. 943/2023)