



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 parcheggio a z.t.o Bs2, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, di cui al Verbale del Commissario ad Acta del 18/06/2021, e all'accordo perequativo sottoscritto in data 24/06/2021, inerente il suolo sito in Vittoria-Scoglitti, delimitato dalle vie Ustica, Elba, Capri, distinto al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 173 particella 907-908-1380-2645-2646, della superficie catastale di mq 1006,00.

	Elaborato 6	RELAZIONE DI VARIANTE	Data: 04/10/2022
--	-------------	-----------------------	---------------------

IL PROGETTISTA
Arch. Salvatore Galofaro

IL DIRIGENTE



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

OGGETTO: 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 parcheggio a z.t.o Bs2, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, di cui al Verbale del Commissario ad Acta del 18/06/2021, e all'accordo perequativo sottoscritto in data 24/06/2021, inerente il suolo sito in Vittoria-Scoglitti, delimitato dalle vie Ustica, Elba, Capri, distinto al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 173 particella 907-908-1380-2645-2646, della superficie catastale di mq 1006,00.

PREMESSA

In data 16/07/2019, con nota pec inviata al Protocollo Generale del Comune, dall'Avv. Giuseppe La Rosa, legale incaricato, i sig.ri **Giuseppe Fiorilla**, nato a Vittoria (RG) il 22/05/1963, ed ivi residente in Via Firenze n. 3 P.2 int.4 (C.F. FRLGPP63E22M088C), e **Giovanni Fiorilla**, nato a Vittoria (RG) il 30/10/1966 ed ivi residente in Via Firenze n.3 P.2 int.3 (C.F. FRL GNN 66R30 M088Q), 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:

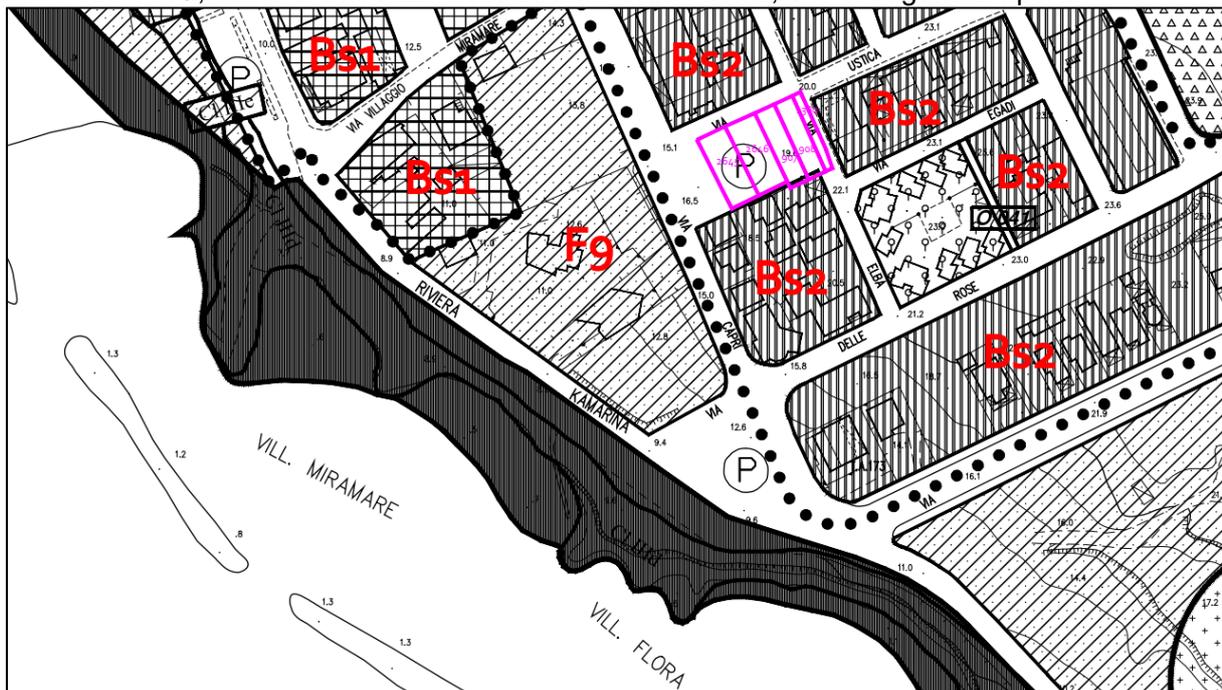
DATI IDENTIFICATIVI			CONS.	PROPRIETARI
N	Foglio	Particella	Sup.(m ²)	
1	173	907	182,00	FIORILLA Giovanni nato a VITTORIA il 30/10/1966 FRLGNN66R30M088Q; Proprietà per 1/2 FIORILLA Giuseppe Rita nato a VITTORIA il 22/05/1963 FRLGPP63E22M088C Proprietà per 1/2 ATTO PUBBLICO del 14/03/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/03/2017 Repertorio n.: 554 Rogante: PUGLISI DANIELE Sede: VITTORIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2894.1/2017)
		908	182,00	
		1380	86,00	

DATI IDENTIFICATIVI			CONS.	PROPRIETARI
N	Foglio	Particella	Sup.(m ²)	
2	173	2645	273,00	FIORILLA Giovanni nato a VITTORIA il 30/10/1966 FRLGNN66R30M088Q; Proprietà per 1/2 FIORILLA Giuseppe nato a VITTORIA il 22/05/1963 FRLGPP63E22M088C Proprietà per ½ ATTO PUBBLICO del 23/05/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/05/2019 Repertorio n.: 1856 Rogante: PUGLISI DANIELE Sede: VITTORIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5664.1/2019)
		2646	283,00	
Sommano mq.			1.006,00	

I predetti terreni, secondo le previsioni del vigente PRG del Comune di Vittoria, risultano destinati a sede viaria e a sede viaria e/o parcheggi.

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 riclassificazione urbanistica, richiesta dai sig.ri Fiorilla, per i terreni di proprietà, è quella della zona territoriale omogenea confinante, appartenente alla Z.T.O Bs2, normata dall'art. 25 delle N.T.A del PRG, come si evidenzia nello stralcio della Tav.7s, che di seguito si riporta:



Con nota pec del 21/01/2020, i sig.ri Fiorilla, hanno richiesto l'intervento sostitutivo del Dipartimento dell'Urbanistica dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

In data 26.03.2020, con nota prot.5099, il Servizio 4 del Dipartimento Dell'Urbanistica dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, notificava il D.A. n.83/GAB dell'11/03/2020, successivamente prorogato con D.A. N.231 del 12/08/2020, D.A. N.289 del 23/11/2020 e D.A. N.75 del 10/05/2021, con il quale l'Ing. Salvatore Cirone, veniva nominato commissario ad acta,

per provvedere alla definizione di tutti gli adempimenti necessari alla riqualificazione urbanistica dei terreni di proprietà della Ditta Fiorilla Giuseppe e Giovanni.

Dopo l'insediamento, il Commissario ad acta, Ing. Salvatore Cirone, operando con personale della Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale, attivava una serie di incontri con i richiedenti la riqualificazione urbanistica, al fine di pervenire ad un accordo perequativo che potesse salvaguardare gli interessi pubblici, senza trascurare gli interessi privati dei ricorrenti.

In data 24/06/2021 veniva sottoscritto l'accordo perequativo tra la ditta ricorrente ed il Comune di Vittoria che, come da verbale del Commissario ad acta del 18/06/2021 e precedente, ha stabilito quanto di seguito:

- cessione gratuita delle strade esistenti con rinuncia ad ogni indennità passata e futura;
- riconoscere la classificazione in zona Bs2 una superficie massima di mq 450, una volumetria di mc $450 \times 3 = 1350$ da utilizzare in un unico intervento edificatorio, con possibilità di accesso e affaccio sul parcheggio pubblico;
- cessione gratuita della rimanente area a parcheggio pubblico con rinuncia ad ogni indennità passata e futura.

Inoltre veniva posto a carico della Ditta, l'onere della redazione del Rapporto Ambientale Preliminare e pagamento oneri per l'istruttoria per la procedura VAS; redazione della relazione geologica per l'acquisizione del parere del Genio Civile ex art.13 L.64/74; Redazione di quanto necessario all'acquisizione del parere della Soprintendenza BBCCAA; accollo delle spese per la pubblicazione dell'avviso su un giornale a tiratura regionale e sulla GURS; stampa manifesti murali.

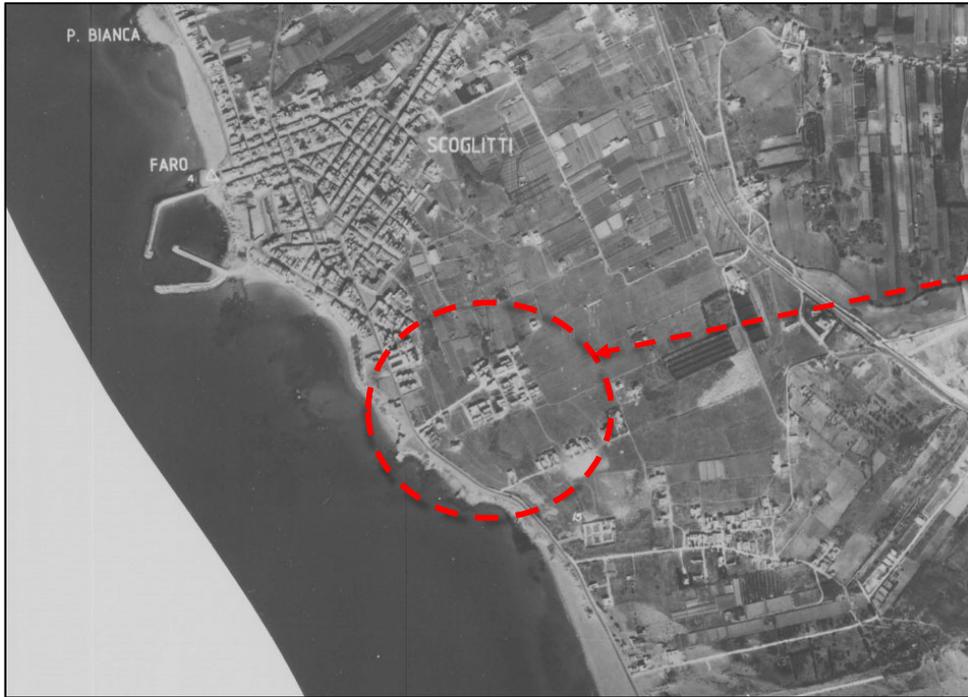
STATO DI FATTO PRG VIGENTE

Lo stato attuale della zona, in cui ricadono i terreni della Ditta Fiorilla Giuseppe e Giovanni, è quello rappresentato nelle ortofoto CTR Sezione 647100 anno 2013 di cui si riporta lo stralcio con individuate le particelle 907-908-1380-2645-1646 del foglio 173 del catasto di Vittoria;



UBICAZIONE TERRENI DITTA
FIORILLA GIUSEPPE E GIOVANNI

La zona, dove ricadono i predetti terreni, è posta nella cinta sud-est dell'abitato di Scoglitti, nel versante della "Riviera Cammarana", sorta, dal punto di vista edificatorio, intorno agli anni settanta dello scorso secolo.



ZONA DOVE RICADONO I TERRENI DELLA
DITTA FIORILLA

STRALCIO DEL FOTOPIANO SEZIONE N.647100 RIPRESA AEREA NOVEMBRE 1977



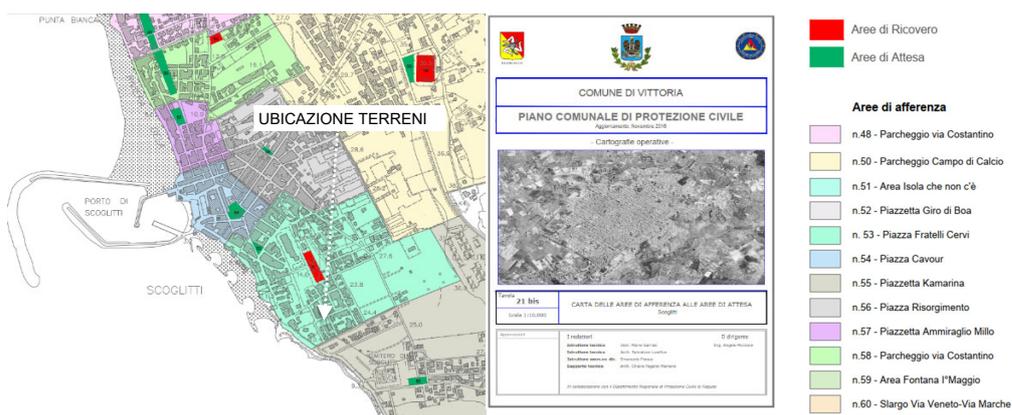
Secondo il profilo altimetrico, tracciato lungo l'asse della via Elba su cui si affacciano i terreni di proprietà della ditta Fiorilla Giuseppe e Giovanni, risulta che la giacitura degli stessi è posta ad una quota di metri 20 circa slm.

TIPOLOGIA DEL VINCOLO

La tipologia dei vincoli imposti ai terreni di proprietà della ditta Fiorilla Giuseppe e Giovanni, con gli strumenti urbanistici precedentemente intervenuti, perduranti per più di un trentennio sono di natura espropriativa.

ALTRI VINCOLI

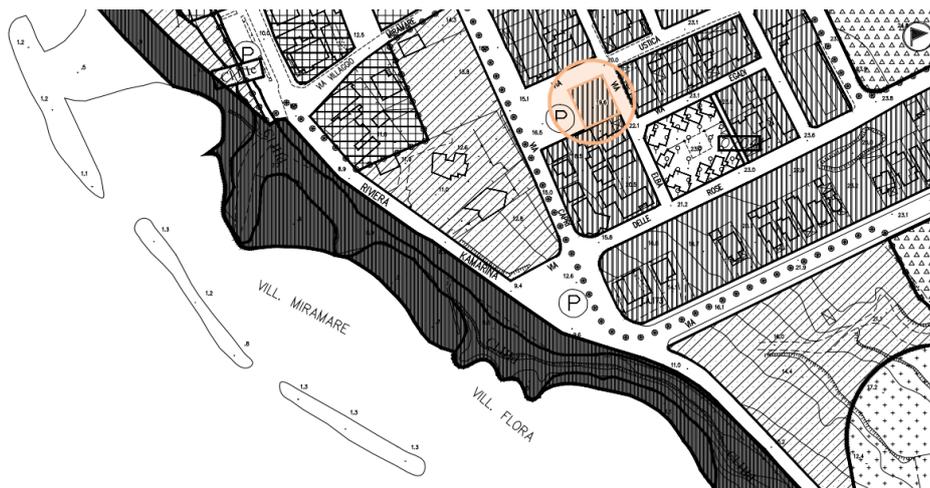
Come si evidenzia nelle tavole degli elaborati allegati alla variante, tutta l'area di proprietà della ditta Fiorilla Giuseppe e Giovanni è priva di vincoli idraulici e non ricade in zone SIC e ZPS; è individuata nell'area di afferenza n.53 - (P.zza F.lli Cervi), e non è interessata da aree di attesa, ammassamento o ricovero, previste nel Piano Comunale di Protezione Civile, come risulta dagli elaborati allegati al predetto piano, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.94 del 18.05.2018, di cui si allega lo stralcio della tav.21 bis:



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

I terreni individuati dalle particelle 907-908-1380-2645-2646 del foglio 173, ricadono in aree di interesse archeologico, come previsto dal Piano Paesaggistico degli ambiti 15-16-17, della Provincia di Ragusa, Tav.26.1 "Regime Normativo" Paesaggio locale 2 "Macconi" sottopaesaggi denominati 2b. Paesaggio costiero di Marina di Acate e Scoglitti.

In particolare si evidenzia che l'area oggetto dalla variante, destinata a Z.T.O. Bs₂, della superficie di mq.450,00, con possibilità di accesso e affaccio sul parcheggio pubblico, come descritta nell'accordo perequativo sottoscritto e come individuata negli elaborati allegati, ricade al di fuori della fascia dei 150 mt. dalla battigia (art.15 della L.R. 78/1976), mentre per la restante area, ricadente nella fascia dei 150 mt. dalla battigia, di proprietà della ditta Fiorilla Giuseppe e Giovanni, che sarà ceduta gratuitamente al Comune, è stata riconfermata la precedente destinazione a parcheggio, come indicato nella Tav.2.1 degli elaborati grafici allegati alla variante, di cui riporta lo stralcio:

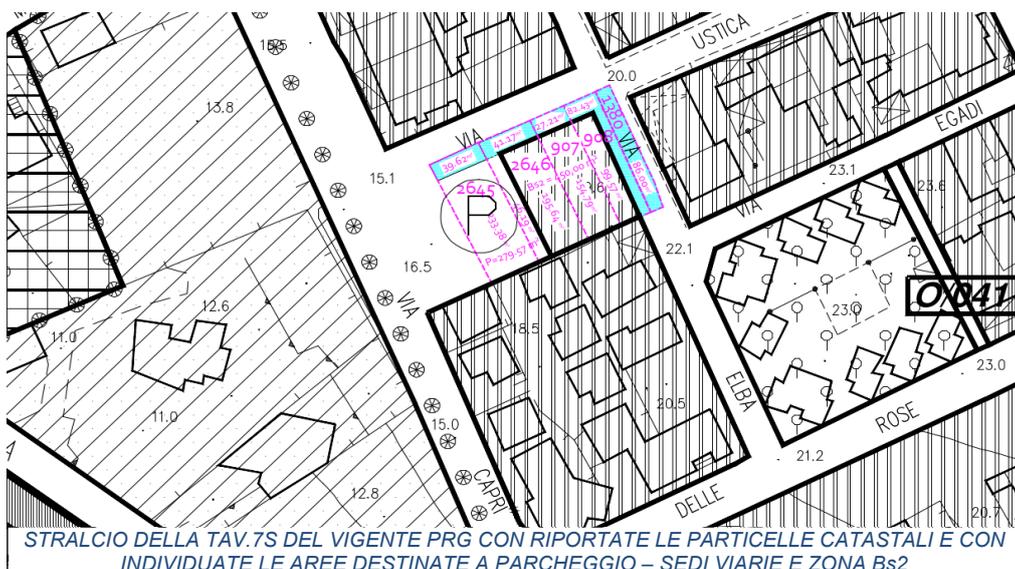


STRALCIO DELLA TAV.2.1 DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE CON INDIVIDUATA L'AREA DESTINATA A ZONA Bs2

L'individuazione catastale delle superfici, con le destinazioni ora intervenute, a seguito della variante, sono quelle individuate nella tabella che segue:

DATI IDENTIFICATIVI			CONS.	PARCHEGGIO DA CEDERE	SEDE VIARIA DA CEDERE	Bs2
N	Foglio	Particella	Sup.(m ²)	Sup.(m ²)	Sup.(m ²)	Sup.(m ²)
1	173	907	182,00		27,21	154,79
		908	182,00		82,43	99,57
		1380	86,00		86,00	
2	173	2645	273,00	233,38	39,62	
		2646	283,00	46,19	41,17	195,64
Sommano mq.			1.006,00	279,57	276,43	450,00

Come meglio individuate graficamente nello stralcio della Tav.7s del PRG, su cui sono state individuate le particelle e con l'individuazione della zona Bs2, pari a mq. 450,00, e le aree destinate a parcheggi e sedi viarie, rispettivamente di mq.279,57 e di mq.276,43, per complessivi mq. 556,00, che la Ditta Fiorilla Giuseppe e Giovanni cederanno gratuitamente al Comune:



STRALCIO DELLA TAV.7S DEL VIGENTE PRG CON RIPORTATE LE PARTICELLE CATASTALI E CON INDIVIDUATE LE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO - SEDI VIARIE E ZONA Bs2

LO STATO ATTUALE

Su parte dell'area oggetto della variante a Z.T.O Bs2, che interessa una superficie di mq.450,00, posta ad angolo fra la via Ustica e la via Elba, con lati rispettivamente di mt.20,00 sulla via Ustica e di ml.22,50 sulla via Elba, insiste una recinzione che occupa una superficie di mq.230 circa, con fronte sulla via Ustica di ml.10,23, di cui alla CILA presentata al Comune di Vittoria in data 20/07/2017 prot.n.31514, come si evidenzia nello stralcio della foto aerea tratta Google Earth che di seguito si riporta:



Allo stato la zona, ove ricade l'area oggetto di variante, risulta urbanizzata, già dotata delle opere di urbanizzazione primaria quali: strade, rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete elettrica, rete pubblica illuminazione.

In atto la predetta zona, già urbanizzata ed abitata, risulta servita del servizio di raccolta differenziata dei rifiuti, che non subirà un carico eccessivo dal nuovo insediamento abitativo, in considerazione del trascurabile apporto di abitanti in rapporto alle implicanze prodotte dal suolo allo stato attuale che risulta abbandonato e ricettacolo di deposito di rifiuti indiscriminati.

LE PREVISIONI

LA VARIANTE URBANISTICA

La variante assegna all'area, come sopra individuata, la destinazione di zona territoriale omogenea Bs2 "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE COMPREDENTE IL NUCLEO URBANO DELLA FRAZIONE DI SCOGLITTI", normata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, che fissa le seguenti prescrizioni:

- a) nei lotti interclusi di superficie non superiori a mq 120 la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 9,00; nei lotti interclusi superiori ai 120 mq e non superiori a mq 200 il volume massimo consentito sarà pari a mc 1000; nei lotti interclusi superiori a mq 200 e non superiori a mq 1000 la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 3.00;
- b) l'altezza sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16/01/'96;
- c) negli interventi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1,00 per ogni mc. 20 di volume edificato;
- d) le aree di pertinenza degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato;
- e) 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° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del terzo piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del quarto piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16/01/'96 e successive modifiche ed integrazioni.

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 e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alle lettere b), c), d), e) del presente articolo e con una densità fondiaria massima pari a mc/mq 3,00.

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

In rapporto alle predette norme e a quanto stabilito nell'accordo perequativo sottoscritto, la volumetria massima realizzabile nell'area oggetto di variante è pari a mc. $450 \times 3 = 1350$ mc; in rapporto a tale volume realizzabile, si determina il numero degli abitanti insediabili che risultano così determinati:

$$\text{mc.}1350 / 100\text{mc}/\text{ab} = \text{ab } 13,50;$$

in rapporto agli abitanti insediabili, la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, ai sensi dell'art. 3 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, fissata in mq 18 per abitante, viene così determinata:

$$\text{ab } 13,50 \times \text{mq } 18/\text{ab} = \text{mq } \mathbf{243,00}$$

La dotazione minima di spazi pubblici, pari a mq.243,00, risulta soddisfatta poiché nella variante, di cui all'accordo perequativo, l'area riservata a servizi (parcheggio), che sarà ceduta a titolo gratuito da parte della Ditta Fiorilla Giuseppe e Giovanni, è pari a mq.279,57 > di mq.243,00.

Inoltre, in rapporto alla cessione delle aree destinate a sede viaria, come previsto nel vigente PRG, che risulta pari a **mq. 276,43**, che sarà ceduta a titolo gratuito da parte della Ditta Fiorilla, viene determinato l'indice di cessione/perequazione che risulta così determinato:

$$\text{Superficie di cessione} / \text{Superficie totale} = \text{mq } (279,57+276,43)/\text{mq } 1006 = 0,55$$

L'indice di cessione così determinato è pari al 55%.

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, qualora il relativo progetto non ne contesse già la previsione, si provvederà a prescrivere quanto segue:

- utilizzazione di pavimentazione esterna in materiali permeabili;
- sistema di raccolta delle acque meteoriche con grondaie, pluviali, caditoie e quant'altro necessario, con recapito finale in opportuno serbatoio interrato di accumulo con sistemi di filtraggio e sistema di riutilizzo delle acque per scarichi WC, irrigazione prati e zone verdi;
- piantumazione delle aree a verde qualora non pavimentate per spazi di parcheggio e/o camminamenti;
- previsione dell'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento nei valori di potenza indicati nell'allegato 3 (art.11, comma1) del d.lgs 28/2011, calcolata con la seguente formula:
 - $P = 1/K * S$
 - Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m², e K è un coefficiente (m²/kW) che assume il seguente valore: c) K=50.

Il progettista

Arch. Salvatore Galofaro

Il Dirigente