



REGIONE SICILIANA



LIBERO CONSORZIO COMUNALE  
DI RAGUSA



# COMUNE DI VITTORIA

DIREZIONE URBANISTICA ed ECOLOGIA

Variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 26 L.R. n. 19 del 13/08/2020 relativa alla riqualificazione urbanistica di un'area, da "zona bianca" prima destinata a "Spazi Pubblici Attrezzati a Parco per il Gioco e lo Sport" a z.t.o "**Bs2\***", a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, di cui al Verbale del Commissario ad Acta del 19/10/2023, inerente il suolo sito in Vittoria, località Scoglitti, lungo la via Dei Granchi, distinto al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 165 particelle 3323 – 3324 – 3326 - 3327 della superficie catastale di mq 151,24 Ditta: Lunetta Salvatore e Galesi Anna Maria

	Elaborato 6	RELAZIONE DI VARIANTE	Data: APRILE 2024
--	-------------	-----------------------	----------------------

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Salvatore Lorefice

IL DIRIGENTE  
Arch. Emanuele Ciccirella

Elaborati Redatti dalla  
D&C – ARCHITETTURA E INGEGNERIA S.R.L.



# COMUNE DI VITTORIA

## DIREZIONE URBANISTICA ED ECOLOGIA

**OGGETTO:** Variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 26 L.R. n. 19 del 13/08/2020 relativa alla riqualificazione urbanistica di un'area, da "zona bianca" prima destinata a "Spazi Pubblici Attrezzati a Parco per il Gioco e lo Sport" a z.t.o "Bs2\*", a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, di cui al Verbale del Commissario ad Acta del 19/10/2023, inerente il suolo sito in Vittoria, località Scoglitti, lungo la via Dei Granchi, distinto al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 165 particelle 3323 – 3324 – 3326 - 3327 della superficie catastale di mq 151,24. Ditta : Lunetta Salvatore e Galesi Anna Maria.

### PREMESSA

In data 11/01/2021, con nota assunta al Protocollo Generale del Comune di Vittoria al n.1107, i signori **LUNETTA Salvatore** nato a VITTORIA il 11/11/1959 (CF: LNTSVT59S11Mo88X), e **GALESI Anna Maria** nata a VITTORIA il 09/05/1960 (CF: GLSNMR60E49Mo88T), coniugi residenti a Vittoria (RG) via Ugo La Malfa n.15, presentavano 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:

#### Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
165	2220		ENTE URBANO			2	52	Euro:		Area di enti urbani e promiscui
165	3320		SEMINATIVO	4			4	Euro:0,01	Euro:0,00	
165	3321		SEMINATIVO	4			16	Euro:0,03	Euro:0,01	
165	3323		SEMINATIVO	4			10	Euro:0,02	Euro:0,00	
165	3324		SEMINATIVO	4			60	Euro:0,12	Euro:0,03	
165	3326		SEMINATIVO	2			6	Euro:0,02	Euro:0,01	
165	3327		SEMINATIVO	2			91	Euro:0,31	Euro:0,12	

## Catasto Fabbricati

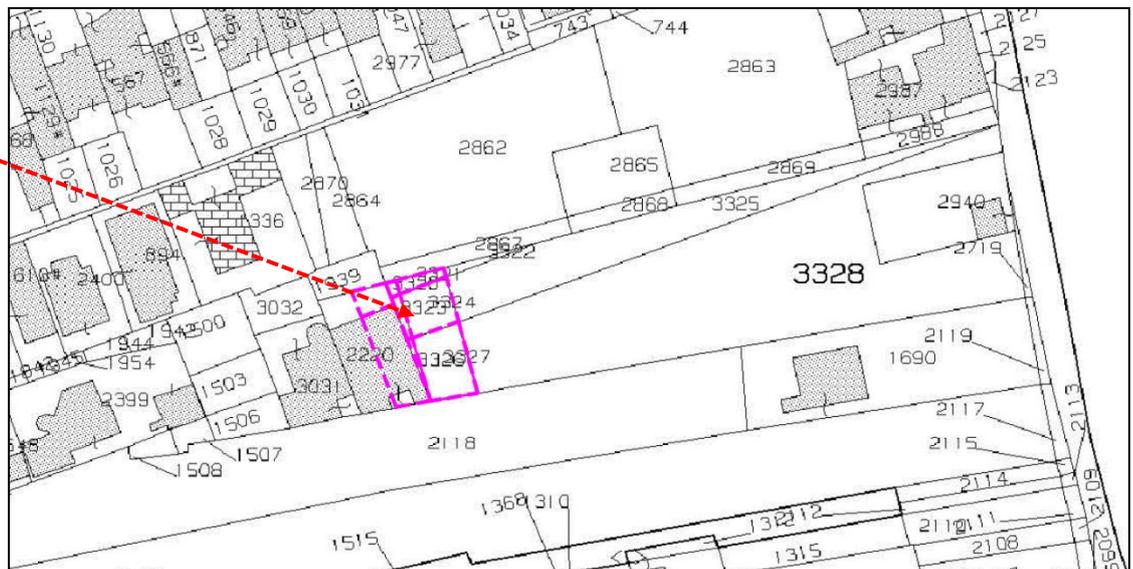
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
165	2220	1	VITTORIA VIA DEI GRANCHI, 53 Piano T	2	A/3	3	4 vani	Euro:165,06	

I predetti beni risultano di proprietà dei richiedenti in virtù dei seguenti atti:

- Relativamente al fabbricato sito in Scoglitti – Vittoria nella via Dei Granchi n.53 piano T, in catasto al foglio 165 mappale 2220 sub 1:
  - atto di compravendita Repertorio n. 93838 del 13/01/1995, notaio. Dottor GIOVANNI LONGOBARDO Notaio in Vittoria, registrato a Vittoria in data 30/01/1995 al n. 247 Serie 1T;
- Relativamente ai terreni, individuati in catasto sempre al foglio 165 particelle 3320-3321-3323-3324-3326-3327:
  - atto di vendita repertorio n.2531 del 29/07/2020, dottor Daniele Puglisi notaio in Vittoria, registrato a Vittoria il 03/06/2020 al n.1660 S. 1T

L'individuazione catastale è quella riportata nel foglio di mappa 165 del catasto di Vittoria che di seguito si riporta in stralcio:

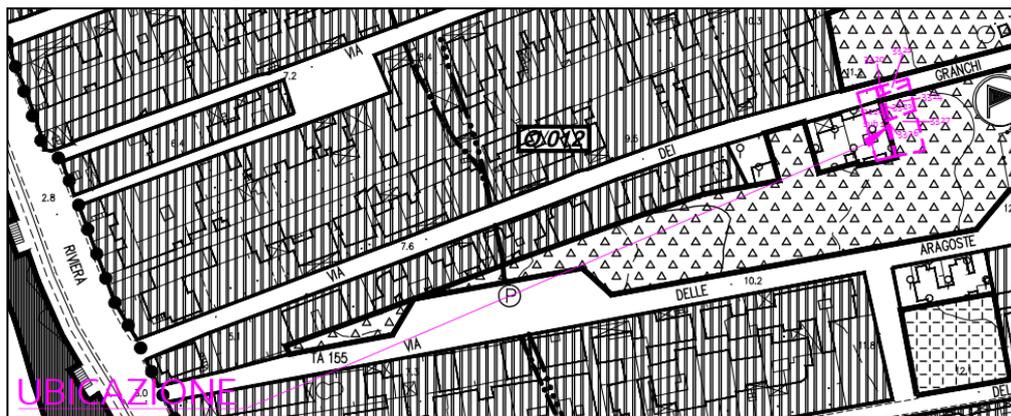
UBI  
CAZ  
ION  
E  
TER  
REN  
!



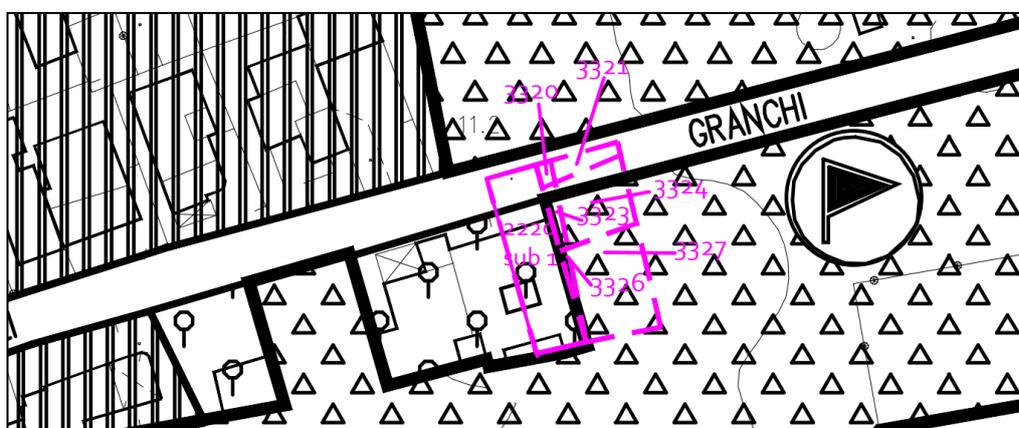
Stralcio del foglio 165 di Vittoria con individuate le particelle 3320-3321-3323-3324-3326-3327 oggetto di variante urbanistica

L'area delle predette particelle, secondo le previsioni del vigente PRG, approvato con decreto n. 1151 del 16/10/2003, dal competente Assessorato Regionale, è così destinata: relativamente al sub 1 del mappale 2220, per mq.92,00 in zona G6 e per la restante superficie in sede viaria costituita dalla via dei Granchi; relativamente alle particelle 3320 e 3321, in sede viaria; relativamente alle particelle 3323-3326-3327 in area destinata a "spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport"; relativamente alla particella 3324 ricade in parte in sede viaria della via dei Granchi e in parte, per la maggior quantità a "spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport", come risulta dallo stralcio della tavola

4/s degli elaborati del Piano Regolatore Generale che alla presente si allega e che di seguito si riporta:



STRALCIO DELLA TAV 4/S DEL PRG 2003 APPROVATO CON DDIr N.1151 DEL 16.10.2003



INGRANDIMENTO DELLO STRALCIO DELLA TAV 4/S DEL PRG

DATI IDENTIFICATIVI			CONS.	DESTINAZIONI PREVISTE NEL PRG			
N	Foglio	Part.Illa	Sup.(m <sup>2</sup> )	STRADE di PRG (m <sup>2</sup> )	ZTO "G6" (m <sup>2</sup> )	ZTO "SPAGS" (m <sup>2</sup> )	TOT. (m <sup>2</sup> )
1	165	2220/1	126,00	34,00	92,00	0	126,00
2	165	3320	4,00	4,00	0	0	4,00
3	165	3321	16,00	16,00	0	0	16,00
4	165	3323	10,00	0	0	10,00	10,00
4	165	3324	60,00	15,76	0	44,24	60,00
4	165	3326	6,00	0	0	6,00	6,00
4	165	3327	91,00	0	0	91,00	91,00
Sommano (m <sup>2</sup> )			313,00	69,76	92,00	151,24	313,00

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, con esclusione della porzione individuata dal sub 1 del mappale 2220 del foglio 165, 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.

In data 26.02.2021, con nota inviata via pec al Servizio 4 del Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, annotata al n.3457 del 01.03.2021 e per conoscenza al Comune di Vittoria, veniva richiesto l'intervento sostitutivo, atteso il silenzio serbato dal Comune all'istanza di riclassificazione urbanistica;

in data 12.03.2021, con nota prot.4282, il Servizio 4 del Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, inviata via pec al Comune di Vittoria e per conoscenza allo Studio D&C Architettura e Ingegneria srl che agisce per conto della ditta Lunetta Salvatore, richiedeva dettagliata relazione sugli adempimenti posti in essere in ordine alla riqualificazione urbanistica dei terreni al foglio 165 particelle:2220-sub 1 e 3320-3321-3323-3324-3326-3327;

In data 18.03.2021, con nota prot.11295, inviata via pec alla ditta Lunetta Salvatore e per essa allo Studio D&C e al Dipartimento Urbanistica dell'ARTA, la Direzione Territorio e Patrimonio del Comune di Vittoria, comunicava l'intenzione di procedere con apposita variante, in applicazione dell'art.26 della LR n.19 del 13.08.2019, alla riclassificazione urbanistica dei terreni e con le semplificazioni di cui al comma 20 dello stesso articolo. Nella predetta nota inoltre venivano evidenziati i nove step della procedura che avrebbero dovuto essere eseguiti per pervenire alla riclassificazione dei terreni;

In data 06.10.2022, con nota pec inviata al Servizio 4 del Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, annotata al protocollo D.R.U. n.15950, e per conoscenza al Comune di Vittoria, in considerazione della mancata attivazione dei procedimenti di cui alla nota prot.11295 del 18.03.2021, la ditta Lunetta Salvatore e Galesi Anna Maria, avanzava richiesta a provvedere ai sensi dell'art.48 della L.R. 19/2020;

In data 17.10.2022, con nota prot. n.16535, inviata via pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria e per conoscenza alla ditta Lunetta Salvatore e Galesi Anna Maria e per essa allo Studio D&C Architettura e Ingegneria SRL, il Servizio 4 del Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, intimava al Comune di provvedere alla predisposizione degli atti necessari alla riclassificazione dei terreni a pena di intervento sostitutivo da parte dell'Assessore per il territorio e l'ambiente e per esso il dirigente generale del dipartimento regionale dell'urbanistica;

In data 31.01.2023, con nota prot.1519, inviata via pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria e per conoscenza alla ditta Lunetta Salvatore e Galesi Anna Maria e per essa allo Studio D&C Architettura e Ingegneria SRL, il Servizio 4 del Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, diffidava il Comune di Vittoria ad attivare, entro il termine di 45 giorni, a pena della nomina di un Commissario ad acta, le procedure per la riclassificazione dei lotti di terreno di cui alla richiesta della ditta Lunetta Salvatore e Galesi Anna Maria;

In data 05.04.2023, con nota pec inviata al Servizio 4 del Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA e per conoscenza alla Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di Vittoria, i

signori Lunetta Salvatore e Galesi Anna Maria hanno richiesto la nomina del Commissario ad acta per provvedere alla riclassificazione dei terreni di cui alla richiesta a suo tempo inoltrata; Con nota prot.27514 del 14.06.2023, la Direzione Urbanistica ed Ecologia del Comune di Vittoria comunicava, alla ditta Lunetta-Galesi, l'insediamento del Commissario ad Acta di cui alla nota da parte del Dirigente del Dipartimento dell'Urbanistica della Regione Siciliana del 08.06.2023, giusto D.A. n°.205/GAB del 05/06/2023, con il quale l'ing. Salvatore Cirone 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 Scoglitti C/da Lucarella via dei Granchi in catasto al foglio 165 particelle 2220 sub1 e 3320-3321-3323-3324-3326-3327-3327, di proprietà della ditta Lunetta Salvatore e Galesi Anna Maria.

### **Oggetto effettivo della ritipizzazione**

Dalla visione delle particelle indicate e dal PRG vigente si appura che la particella 2220 sub1 avente una destinazione urbanistica G6 e parte della stessa insiste su strada esistente non rientra nella ritipizzazione urbanistica.

Analogamente non rientrano nella ritipizzazione in quanto strade esistenti le porzioni delle rimanenti particelle 3324-3327-3323-3326.

Con verbale del 19.10.2023, il Commissario ad acta, ing. Salvatore Cirone, coadiuvato dall'arch. Salvatore Loreface, Responsabile del Procedimento, e in contraddittorio con l'arch. Angelo Dezio, in rappresentanza della Ditta, così determinava:

- **“Dopo ampia discussione anche con l'ausilio del responsabile del procedimento, considerata l'esiguità delle particelle da ritipizzare, si è dell'idea di proporre un accordo perequativo consentendo la destinazione della zona limitrofa BS2, alle particelle 3324-3327- 3323-3326 per la parte esterna alla strada esistente ancora di proprietà. Il tecnico concorda a titolo perequativo alla rinuncia ad ogni indennità ed alla cessione a titolo gratuito anche se non oggetto di ritipizzazione delle particelle di proprietà 3320-3321 -3323 e 2200 sub1 insistenti sulla strada.**
- **Quanto sopra è subordinato ad una verifica degli standard urbanistici relativi alla zona, verifica che si concorda venga effettuata dal responsabile del procedimento con l'ausilio del tecnico della Ditta.**
- **Si concorda che in caso di verifica positiva, la Ditta si rende disponibile, al fine di sgravare l'ufficio e il Comune, a predisporre:**
  - • **la relazione geologica ai fini geomorfologici;**
  - • **l'elaborato relativo all'invarianza idraulica;**
  - • **il Rapporto preliminare ai fini della verifica di cui all'art. 12 del D.Lvo 152/2006;**
  - • **gli elaborati grafici di variante;**
  - • **Il pagamento di ogni onere istruttorio.**

Con verbale del 26.03.2024, il Commissario ad acta, ing. Salvatore Cirone, coadiuvato dall'arch. Salvatore Loreface, Responsabile del Procedimento, con la presenza dell'arch. Angelo Dezio, in rappresentanza della Ditta, dopo quanto riferito dall'arch. Dezio, circa la predisposizione degli elaborati richiesti e la comunicazione dell'approntamento dell'elaborato relativo alla verifica degli standard appositamente predisposta, così determinava:

“Il Commissario acquisisce tale verifica e invita il responsabile del procedimento ad una valutazione nella considerazione della piccola superficie da ritipizzare ed invita il rappresentante della Ditta a predisporre, così come concordato, le tavole grafiche di variante in uno a tutti gli elaborati sia geologici, di invarianza idraulica ed il rapporto preliminare ambientale per la condivisione del Commissario.”

### **Verifica standard**

In particolare il Commissario con l'Ufficio ritiene, a prescindere dalle verifiche effettuate e data l'esiguità della superficie da ritipizzare con il conseguente ridotto carico urbanistico (4, 5 abitanti insediabili) il non interesse pubblico ad una eventuale reitera del vincolo e ciò anche nella considerazione che non esistono motivazioni rafforzate in tal senso, come tra l'altro evidenziato dalla giustizia amministrativa in diverse sentenze, per cui è legittimo non gravare ulteriormente la Ditta impedendo il godimento del bene e l'amministrazione.

### **STATO DI FATTO PRG VIGENTE**

Per completezza di esposizione si fa riferimento anche alle particelle, di proprietà della ditta che non sono oggetto di ritipizzazione.

Nel vigente PRG i vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti in data 16/10/2008, per cui oggi l'area individuata, di proprietà della ditta Laretta Salvatore e Galesi Anna Maria ed oggetto di ritipizzazione, non risulta avere alcuna destinazione.

La stessa, secondo le previsioni del vigente PRG risulta destinata a "G6" "- SEDE VIARIA DI PREVISIONE" e "SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORTO", nelle quantità già indicate nella su riportata tabella e come indicato nello stralcio della TAV. 2.0 – stato di fatto, degli elaborati grafici della variante che riporta la TAV.4s degli elaborati del PRG.

### **TIPOLOGIA DEL VINCOLO**

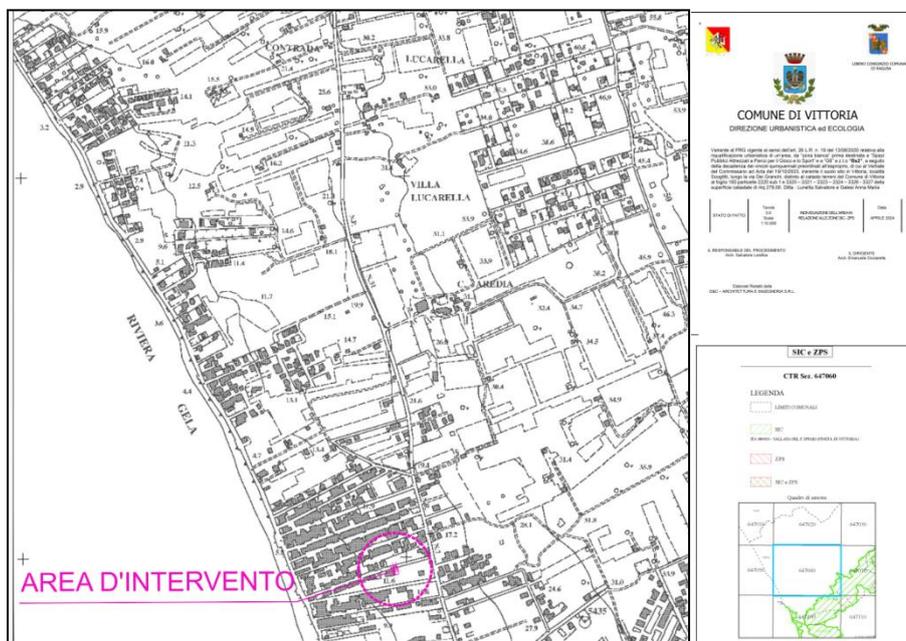
La tipologia dei vincoli imposti ai terreni di proprietà della ditta Lunetta\_Galesi., con gli strumenti urbanistici succedutesi, per più di un trentennio, sono di fatto di natura espropriativa.

### **ALTRI VINCOLI**

Come si rileva nelle tavole degli elaborati di variante, tutta l'area di proprietà della ditta Lunetta-Galesi non è gravata da alcun vincolo idrogeologico, né interessata da aree a rischio e pericolosità



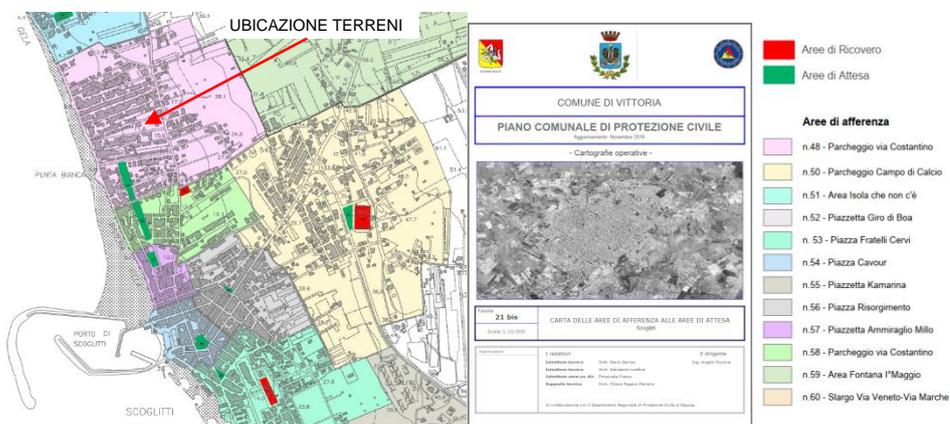
- non ricade in zone SIC e ZPS, nello specifico la zona denominata SIC ITA080003 – Vallata del Fiume Ippari (Pineta di Vittoria), dalla quale dista circa 900 metri, in linea d'aria, come risulta dalla verifica effettuata nella tav.5 degli elaborati di variante, riportante la Carta di Natura 2000 su CTR 647030, di cui si riporta lo stralcio:



STRALCIO TAV.5 DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE RIPORTANTE LE ZONE SIC ZPS DELLA CTR SEZ.647060 DEL SERVIZIO 6° - PROTEZIONE PATRIMONIO NATURALE

Il lotto si colloca all'interno dell'area di afferenza n. 63 - (Piazzale De Bus Via Milano)), 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 bis DEL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE CC 94/2018

## LO STATO ATTUALE

Allo stato i terreni, individuati dalle particelle 3320-3321-3323-3324-3326-3327 del foglio 165, al netto della superficie già occupata per la realizzazione della via dei Granchi, risultano delimitati da una recinzione realizzata con muretto in conci di tufo dell'altezza di metri uno, lungo il prospetto; e con muretto dell'altezza di m.0,45, con sovrastante recinzione con toghe correnti in legno di colore bianco, dell'altezza di m.1,35, per un'altezza complessiva di m.1,80, lungo i confini, posteriore e laterale sinistro. Il muretto di prospetto sulla via dei Granchi risulta rivestito in pietra; nello stesso risulta realizzato un cancello in legno ad anta unica scorrevole. Per la realizzazione della predetta recinzione è stato rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa Nulla Osta n.6216 del 25/08/2020. Per l'esecuzione dei predetti lavori veniva presentata, al Comune di Vittoria, in data 01.09.2020, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata CILA prot.4057/DPGT.

Il mappale individuato con il numero 2220 sub 1 del foglio 165 ( non oggetto di ritipizzazione ) è costituito da un'unità abitativa a piano terra con accesso dalla via dei Granchi n.53, per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Vittoria la Concessione Edilizia a Sanatoria n.314/SA del 11/08/2010, previo Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa Prot.2555 del 28/07/2010.

TE  
RR  
EN  
NO  
OG  
GE  
TT  
O  
DI  
RI  
QU  
ALI  
FIC  
AZI  
ON  
E



*FOTO DELLA VIA DEI GRANCHI N.53 – SCOGLITTI*

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 e risulta servita del servizio di raccolta rifiuti, per cui la ritipizzazione urbanistica prevista non avrà alcun impatto antropico, vista la ridotta dimensione dell'insediamento che viene consentito.

## PROPOSTA PROGETTUALE

L'area oggetto della variante, che sarà destinata a **Z.T.O. "BS2\* "** - **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE COMPRENDEnte IL NUCLEO URBANO DELLA FRAZIONE DI SCOGLITTI**, è una limitata porzione dei terreni, individuati dalle particelle 3323 per m<sup>2</sup> 10,00, 3324 per m<sup>2</sup> 44,24, 3326 per m<sup>2</sup> 6,00 e 3327 per m<sup>2</sup> 91,00, tutte del foglio 165. La superficie oggetto di riqualificazione è pari a mq. 151,24 – che costituiva la superficie già destinata dal PRG a vincolo espropriativo destinata a Spazi Pubblici Attrezzati per il Gioco e lo Sport. La superficie dell'unità abitativa individuata dal mappale 2220 sub 1 del foglio 165, con destinazione "G6" del PRG, avendo ottenuto la concessione edilizia a sanatoria non essendo la zona "G6" zona soggetta a vincolo espropriativo, non è oggetto di variante. Le aree delle particelle 2220/1 per m<sup>2</sup> 34,00, 3320 per m<sup>2</sup> 4,00 - 3321 per m<sup>2</sup> 16,00 - 3324 per m<sup>2</sup> 15,76 per complessivi m<sup>2</sup> 69,76 già di fatto, sede viaria della via dei Granchi e destinate quale sede viaria del PRG, la quale essendo già stata realizzata in vigore dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico, non è interessata dalla variante. La ditta rinuncia fin da ora al mancato indennizzo e si impegna dopo la approvazione della variante, a provvedere all'accatastamento delle particelle interessate, dalla viabilità a compensazione della volumetria realizzabile, sotto forma perequativa.

Si attribuisce la zona Omogenea BS2\*

Di seguito si riporta la tabella di raffronto delle destinazioni urbanistiche delle particelle, come previste nel PRG e come previste nella variante:

DATI IDENTIFICATIVI			CONS.	DESTINAZIONI PREVISTE NEL PRG				DESTINAZIONI PREVISTE CON LA VARIANTE			
N	Foglio	Part.IIIa	Sup.(m <sup>2</sup> )	STRADE di PRG .(m <sup>2</sup> )	ZTO "G6" (m <sup>2</sup> )	ZTO "SPAGS" (m <sup>2</sup> )	TOT. (m <sup>2</sup> )	STRADE di PRG .(m <sup>2</sup> )	ZTO "G6" (m <sup>2</sup> )	ZTO "BS2*" (m <sup>2</sup> )	TOT. (m <sup>2</sup> )
1	165	3323	10,00	0	0	10,00	10,00	0	0	10,00	10,00
2	165	3324	60,00	15,76	0	44,24	60,00	esistente	0	44,24	44,24
3	165	3326	6,00	0	0	6,00	6,00	0	0	6,00	6,00
4	165	3327	91,00	0	0	91,00	91,00	0	0	91,00	91,00
Sommano (m <sup>2</sup> )			313,00	15,76	0	151,24	167,00	0	0	151,24	151,24

In detta area, costituente di fatto, un lotto di completamento, già inserito nel contesto urbanistico della zona, potrà operarsi secondo quanto prescritto **dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che, per la Z.T.O. BS2 – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE COMPRENDEnte IL NUCLEO URBANO DELLA FRAZIONE DI SCOGLITTI** che prevede:

**ART. 25 Z.T.O. BS2 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE COMPRENDEnte IL NUCLEO URBANO DELLA FRAZIONE DI SCOGLITTI**

Le zone BS<sub>2</sub> comprendono le parti parzialmente edificate esterne al nucleo urbano della frazione di Scoglitti.

Le zone BS<sub>2</sub> sono destinate prevalentemente alla residenza degli abitanti di Scoglitti e alle attrezzature civili ad essa connesse, comprese le attività per il commercio al minuto, gli esercizi pubblici, gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e assicurative, della ristorazione, le attività ricettive turistiche, quali pensioni, locande e alberghi, nonché ogni altra attività anche produttiva, purché non pericolosa, nociva o molesta e non confacente con il carattere residenziale della zona. Qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili - nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona purché venga rispettato quando previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona BS<sub>2</sub> 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:

- a) nei lotti interclusi di superficie non superiori a mq 120 la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq sentito 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

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).

## **NORME TECNICHE ATTUAZIONE BS2\***

Per la presente Variante si applicano le norme di cui alla superiore zona BS2 con denominazione particolare BS2\* con permesso costruire singolo ed il seguente indice:

Superficie Lotto oggetto di riqualificazione: **m<sup>2</sup> 151,24**

Df = m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,00

Vf = m<sup>2</sup> 151,24 x 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> = **m<sup>3</sup> 453,72** (Volume edificabile nell'area oggetto di riqualificazione)

## **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 riportato, 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 LUNETTA-GALESI, secondo quanto determinato dal Commissario ad Acta e dal R.P. nei Verbali del 19.10.2023 e del 26.03.2024.

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

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 Lorefice

IL DIRIGENTE

Arch. Emanuele Ciccirella