



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 riclassificazione urbanistica del lotto sito nel nucleo urbano della frazione di Scoglitti distinto al catasto terreni del Comune di Vittoria al Foglio n. 166 nelle particelle n.ri 1636-1637-1640, della superficie territoriale di mq 1.055,00.

STATO DI FATTO	Elaborato 4	RELAZIONE DI VARIANTE	Data: Aprile 2022
----------------	-------------	-----------------------	-------------------------

IL PROGETTISTA
Arch. Salvatore Galofaro

IL COMMISSARIO AD ACTA
Ing. Ignazio Alberghina



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

OGGETTO: Variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 26 comma 3 L.R. n. 19 del 13/08/2020 relativa alla riclassificazione urbanistica del lotto sito nel nucleo urbano della frazione di Scoglitti distinto al catasto terreni del Comune di Vittoria al Foglio n. 166 nelle particelle n.ri 1636-1637-1640, della superficie territoriale di mq 1.055,00.

PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto la Variante al PRG vigente (approvato in data 16 ottobre 2003, con Decreto Dirigenziale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n.1151) redatta ai sensi dell'art. 26 comma 3 L.R. n. 19 del 13/08/2020 relativa alla riclassificazione urbanistica del lotto sito nel nucleo urbano della frazione di Scoglitti. Essa produce i suoi effetti a seguito della Sentenza N. 00222/2019 REG.PROV.COLL. sul ricorso numero di registro generale 804 del 2018, proposto da Mario Di Rosa, Adelina Di Rosa, Francesco Di Rosa contro il Comune di Vittoria per l'accertamento della illegittimità del silenzio e dell'obbligo di provvedere del Comune di Vittoria sulla diffida dei ricorrenti del 22.06.2017, relativa all'istanza di riqualificazione urbanistica dell'area di loro proprietà a seguito di decadenza di vincolo espropriativo.

L'area oggetto d'intervento è sito nel Comune di Vittoria, all'interno del nucleo urbano della frazione di Scoglitti, delimitato dalle vie: Plebiscito (ad ovest), Maltese (a nord), Martiri delle Foibe (a sud) e la prosecuzione di via Livorno (ad est). L'area è distinta al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio n. 166 nelle particelle n.ri 1636-1637-1640, della superficie territoriale di mq 1.055,00 destinata dal vigente strumento urbanistico, in parte a *“Spazi Pubblici Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport”* e in parte a *“Sedi viarie”*.

A seguito della superiore richiesta è stato stabilito di adottare una variante puntuale per la variazione dell'attuale destinazione del suolo oggetto della presente da *“Spazi Pubblici Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport”*, ora zona bianca, a *“ZTO BS₂ - Zona Territoriale*

Omogenea Residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti ". Le aree già destinate a viabilità dal vigente strumento urbanistico e poste all'interno delle citate particelle continueranno a mantenere la destinazione d'uso a viabilità attraverso cessione volontaria delle stesse al Comune di Vittoria previo riconoscimento del credito edilizio ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2016, che andrà a sommarsi al potenziale edificatorio riconosciuto per la zona *BS₂*.

Secondo il P.R.G. del Comune di Vittoria, approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16/10/2003 dell'A.R.T.A. e pubblicato sulla GURS n. 52 del 28/11/2003, il fondo di cui al predetto provvedimento era classificato con destinazione a *"Spazi Pubblici Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport"* (D.M. 1444/68 art. 3) e in parte a *"Sedi viarie"*. La destinazione del fondo 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 nuova destinazione.

Per quanto in premessa si è ritenuto di procedere per variare l'attuale destinazione del suolo da *"Spazi Pubblici Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport"* e in parte a *"Sedi viarie"* attualmente *"zona bianca"* a *"ZTO BS₂ - Zona Territoriale Omogenea Residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti"*, mantenendo inalterata la destinazione relativa alle sedi viarie.

Risulta altresì necessario acquisire i seguenti pareri:

- parere previsto dall'art. 13 della legge 2 febbraio 1974 n. 64 da parte dell'ufficio del Genio Civile di Ragusa in quanto propedeutico all'approvazione della variante;
- parere previsto dagli artt. 12 e 13 del d. lgs. 152/2006 per la procedura VAS; in questa sede si ritiene di procedere, ai sensi dell'art. 12 del citato d. lgs., alla richiesta di esclusione a VAS e relativa Valutazione d'Incidenza Ambientale;
- parere della soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa;

I soggetti sopra citati unitamente ai soggetti competenti in materia ambientale e i rappresentanti degli enti territoriali e di tutte le amministrazioni pubbliche competenti al rilascio di altri pareri, concessioni, autorizzazioni, nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati saranno invitati a partecipare alla conferenza di pianificazione per 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.

Il PRG vigente e lo stato di fatto

Nel vigente PRG i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti in data 16/10/2008, per cui oggi l'area individuata non risulta avere alcuna destinazione. La stessa, secondo le previsioni del vigente PRG risultava destinata a *“Spazi Pubblici Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport” e in parte a “Sedi viarie” e concorre alla quantificazione dei servizi obbligatori previsti in osservanza del D.M. 1444/68*. Di fatto, non risulta far riferimento ad alcun articolo dalle NTA a meno delle *“Sedi viarie”*, ricondotto all'art. 17 NTA *“la viabilità nel territorio comunale”*, ma essendo decaduti i vincoli per decorrenza quinquennale, oggi la zona è classificata *“zona bianca”*. La decadenza dei vincoli urbanistici comportano l'inedificabilità assoluta, ovvero privano il diritto di proprietà del suo sostanziale valore economico, determinata dall'inutile decorso del termine quinquennale di cui all'art. 2 c. 1 della legge 19 novembre 1968 n. 1187, decorrente dall'avvenuta approvazione del piano regolatore generale; tale fattispecie obbliga il comune a procedere alla nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica.

Per quanto sopra si è proceduto ad avviare la presente variante urbanistica dell'area in oggetto che permette di assegnare alla stessa la destinazione urbanistica richiesta nella riunione tenutesi in data 27/03/2021 nei locali dell'ufficio tecnico del Comune di Vittoria alla quale hanno preso parte il Commissario ad Acta Ing. Ignazio Alberghina, i sigg. (per la ditta Dott.ssa Adelina Di Rosa, e Dott. Mario Di Rosa e il legale di fiducia Avv. Salvatore Margani) e l'arch. Marcello Dimartino, allora Dirigente del Comune di Vittoria. L'avvio della variante risulta prioritario, soprattutto in considerazione del fatto che l'area insiste all'interno dell'ambito urbano della frazione di Scoglitti.

L'area in oggetto non è gravata da vincolo idrogeologico, né da aree a rischio e pericolosità idraulica e geomorfologica derivanti dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) come si evince dalle carte tecniche redatte dall'ufficio. L'area ricade in regime normativo di tutela Paesaggistica *“Livello 1”* contesto 2b *“Paesaggio costiero di Marina di Acate e Scoglitti. Aree di interesse archeologico comprese”*- Paesaggio Locale PL02 *“Macconi”* - Ambito paesaggistico 15-16-17 di Ragusa.

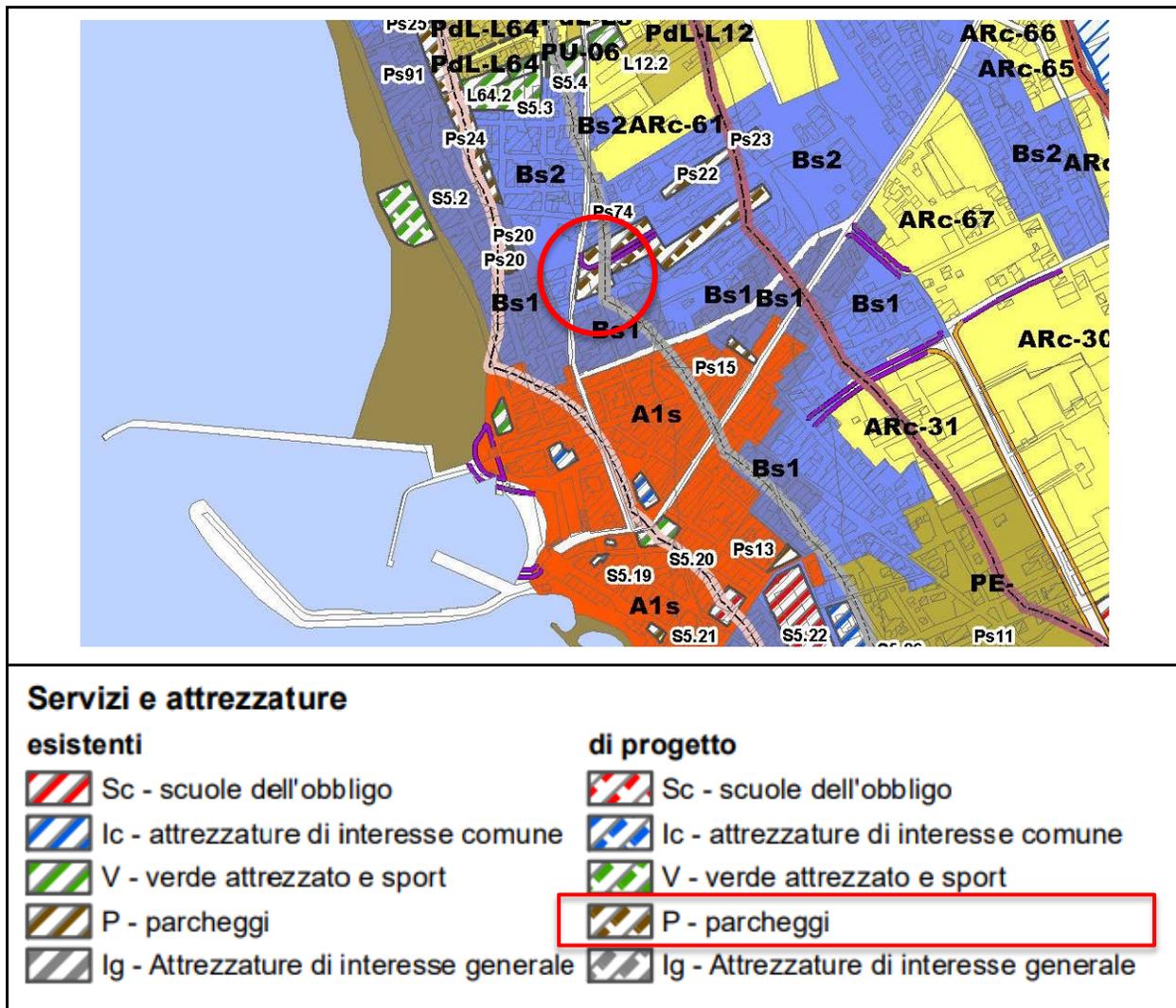
L'area oggetto di variante risulta ubicata a distanza di circa 800 m dall'area ZSC ITA080004 – Punta Braccetto, Contrada Cammarana, e a circa 2,6 Km dall'area ZSC ITA080003 - Vallata del Fiume Ippari (Pineta di Vittoria). In ultimo risulta ad una distanza di circa 2,3 Km dall'RNO *“Pino d'Aleppo”*. Ad oggi l'area è incolta e di fatto, in stato di abbandono.

Lo Schema di Massima del nuovo PRG

Lo schema di massima del nuovo PRG approvato con deliberazione del consiglio Comunale n. 147 del 27/07/2017 conferma l'area in oggetto come servizi e attrezzatura di progetto

classificando la stessa come parcheggi come si evince dalle immagini sotto riportate. Tale documento è stato revocato con Delibera di Consiglio n. 38 del 15/03/2022.

L'individuazione ad oggi non risulta più attuale e l'area di fatto oggi è nella piena disponibilità del proprietario.



Proposta progettuale

Nell'ambito della progettualità demandata al Servizio 3 - Pianificazione urbanistica e Territoriale della Direzione Territorio, per le motivazioni sopra riportate è stato stabilito di ricorrere all'attivazione di una procedura di variante, specifica per l'intera area, come di seguito dettagliato.

L'area in oggetto è ubicata in una zona centrale della frazione di Scoglitti, delimitato dalle vie: Plebiscito (ad ovest), Maltese (a nord), Martiri delle Foibe (a sud) e la prosecuzione di via Livorno (ad est) e per tre lati, confina con edifici privati destinati a residenza. La Zona Territoriale Omogenea, attorno all'area interessata dalla variante, è la ZTO residenziale BS₂ con

densità fondiaria massima pari a mc/mq 3,00 e altezza massima degli edifici pari a ml.11,00 e non più di tre piani fuori terra.

Detta area è censita in catasto al foglio n. 166 nelle particelle n.ri 1636-1637-1640, della superficie territoriale di mq 1.055,00. Il lotto è facilmente raggiungibile vista la presenza di collegamenti viari e di servizi legati alla viabilità. L'ubicazione consente l'accesso da strada pubblica, tale da garantire la piena fruizione dei servizi e delle attrezzature previste.

La proposta progettuale prevede che le aree già destinate a viabilità e poste all'interno delle citate particelle continueranno a mantenere la destinazione d'uso a viabilità attraverso cessione volontaria delle stesse al Comune di Vittoria previo riconoscimento del credito edilizio, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2016 che andrà a sommarsi al potenziale edificatorio riconosciuto per la zona BS₂. Pertanto la presente variante è finalizzata ad assegnare la zona urbanistica BS₂ alle particelle 1636-1637-1640 del foglio 166 così come specificato e rappresentato nei successivi paragrafi. Si riporta di seguito il conteggio urbanistico per le aree oggetto di variante.

Conteggi Urbanistici

Sup. Territoriale	mq	1.055,00
Viabilità	mq	320,00
Sup. netta (mq 1055-mq 320)	mq	735,00
Df.	mc/mq	3,00
Volume	mc	2.205,00
Abitanti	Ab	22,00
Standard DM 1444/68		396,00
Sup. fondiaria (mq 735-mq 76)		659,00
Volume edificabile su BS2	mc	1.977,00
Volume compensativo per cessione viabilità	mc	960,00
Totale Volume edificabile	mc	2.937,00
Indice Fabbricabilità fondiaria effettivo	mc/mq	4,46

Reperimento aree DM 1444/68

		Necessari	=	Reperiti
Area per la pubblica istruzione	mq	99,00	=	
Area a parcheggi	mq	55,00	<	76,00
Servizi Comuni e verde pubblico	mq	242,00	<	320,00
TOTALE	mq	396,00	=	396,00

Norme Tecniche di Attuazione

A seguito delle riunioni tenutesi presso i locali dell'ufficio tecnico del Comune di Vittoria alla quale hanno preso parte il Commissario ad Acta Ing. Ignazio Alberghina, i sigg. (per la ditta Dott.ssa Adelina Di Rosa, e Dott. Mario Di Rosa e il legale di fiducia Avv. Salvatore Margani) e

l'arch. Marcello Dimartino, allora Dirigente del Comune di Vittoria si è addivenuti alla necessità di assegnare al lotto in oggetto la destinazione urbanistica riconducibile alla zona "BS₂ - Zona Territoriale Omogenea Residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti, poiché corrispondente a quella rinvenibile nell'immediato intorno. Per maggior dettaglio, si riporta la norma tecnica in calce al paragrafo.

ART. 25 Zona "BS₂" - Zona Territoriale Omogenea Residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti.

Le zone BS₂ comprendono le parti parzialmente edificate esterne al nucleo urbano della frazione di Scoglitti.

Le zone BS₂ sono destinate in parte a spazi pubblici ed in parte 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 BS₂ 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 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.I.L.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.

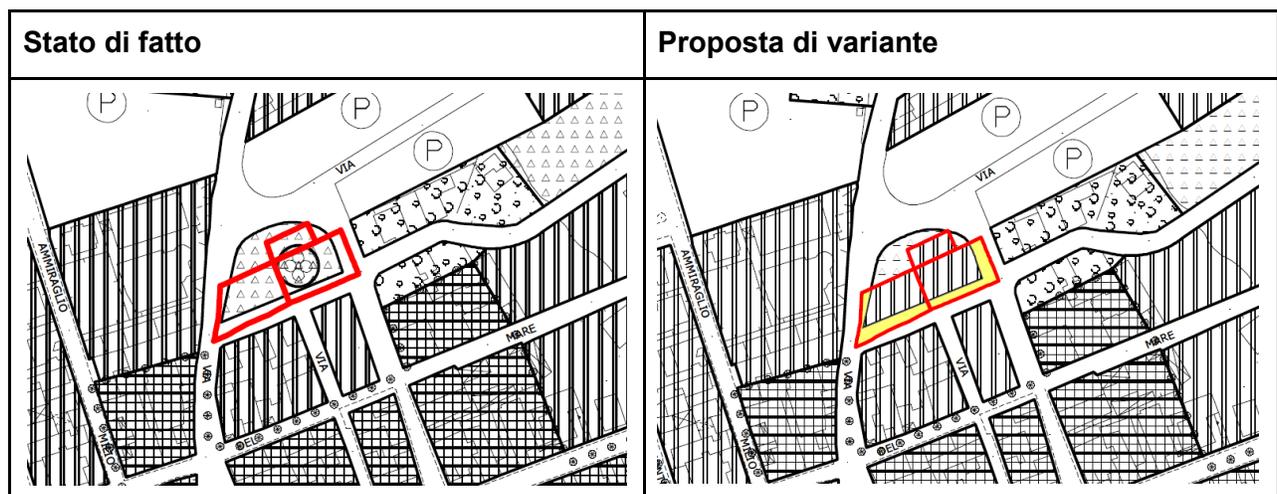
Per gli interventi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione, che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'articolo 21 della L.R. 71/78 e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alle lettere b), c), d), e) del presente articolo e con una densità fondiaria massima pari a mc/mq 3,00.

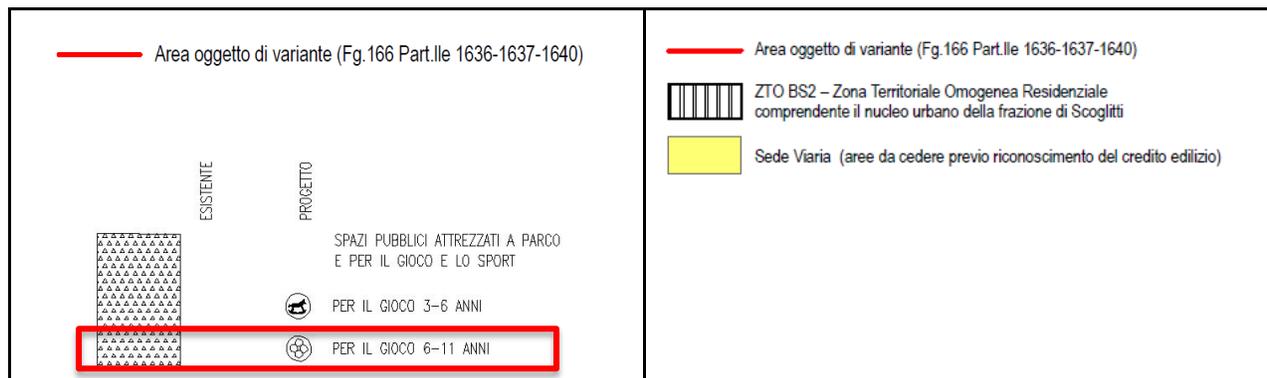
Il rilascio della singola concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante).

Determinazione delle nuove zone urbanistiche

L'area oggetto di variante viene così destinata: la parte di mq 735,00 a ZTO "BS₂" che disciplina zona territoriale omogenea residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti; la superficie di mq 320,00 a viabilità, previa cessione volontaria della stessa al Comune di Vittoria previo riconoscimento del credito edilizio, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2016 che andrà a sommarsi al potenziale edificatorio riconosciuto per la zona BS₂ pari a complessivi 2.937 mc di volume edificabile.

Di seguito si riporta la rappresentazione dell'area oggetto di variante con la destinazione di zona "Spazi Pubblici Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport" decaduta e adesso "zona bianca" e con le nuove destinazioni proposte a zona BS₂ e Viabilità.





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, procedendo alla rideterminazione della destinazione urbanistica dell'area, ha predisposto la presente relazione e gli atti tecnico amministrativi ad essa connessi, procedendo agli incarichi a tecnici esterni per la redazione della relazione sulla conformità geomorfologica ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 e del Rapporto Preliminare ai sensi dell'art. 12 del d. lgs. 152/06 e ss.mm.ii., 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”*. Ai sensi dell'art. 10 c. 4, *“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 redatti ai sensi dell'art. 12 del d. lgs. 152/2006 e alla relazione di conformità alla situazione geomorfologica dell'area redatta ai sensi dell'art. 13 della l. 64/74, saranno trasmessi alla Conferenza di Pianificazione.

IL PROGETTISTA
Arch. Salvatore Galofaro

IL COMMISSARIO AD ACTA
Ing. Ignazio Alberghina