

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE  
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA  
IL DIRIGENTE GENERALE

**VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;

**VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTI** i DD.MM. 1 aprile 1968, n 1404 e 2 aprile 1968, n 1444;

**VISTA** la L.R. 27 dicembre 1978, n.71 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** l'art. 3 comma 4° della Legge 7 agosto 1990, n. 241;

**VISTA** la L.R. 30 aprile 1991, n. 15 ed in particolare l'art. 2;

**VISTO** l'art. 68 della L.R. 27 aprile 1999, n. 10;

**VISTO** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità approvato con D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.lgs. n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 2. agosto 2002 come integrato dall'art. 24 della L.R. 19 maggio 2003 n. 7;

**VISTO** l'art. 59 della L.R. 14.05.2009 n. 6 così come modificato dall'art.13 della L.R. n. 13 del 29.12.2009 recante "disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica" nonché la deliberazione n. 200 del 10.06.2009 con la quale la Giunta Regionale ha approvato il "modello metodologico" di cui al comma 1 della medesima norma, nonché il D.P.R.S. n. 23/2014 pubblicato in G.U.R.S. n. 39 del 19.09.2014;

**VISTO** l'articolo 68 della L.R. 19 agosto 2014, n 21;

**VISTA** la Deliberazione della Giunta di Governo n 60 del 13.02.2018 con la quale è stato conferito incarico di Dirigente Generale del D.R.U. al dr. Salerno Giovanni;

**VISTO** il Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria (Rg) approvato con Decreto 16.10.2003 i cui vincoli, preordinati all'esproprio, risultano decaduti;

**VISTO** il foglio prot. n. 9070 del 5.03.2019 assunto al n 5118 del protocollo del DRU in data 15.03.19 con il quale il Comune di Vittoria (RG) ha trasmesso atti ed elaborati relativi alla "Variante al P.R.G. per la ridefinizione urbanistica di un'area a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, giusta sentenza TAR di Catania n 2834/2015 della Ditta THIS IS s.r.l.: Rideterminazione della destinazione urbanistica con la previsione di z.t.o. C3.3MV zona territoriale omogenea residenziale di espansione mista a spazi pubblici" adottata con Delibera di Commissario ad acta n 2 del 20.09.2018.

**VISTO** la nota prot. n 6326 del 2.04.2019 con il quale il Servizio 4/DRU ha trasmesso alla Segreteria del Consiglio Regionale dell'Urbanistica la proposta di parere n 2 dell'1.04.19 che, di seguito, si trascrive:

**"(...OMISSIS...)**

**"Premesso che:**

*Con foglio prot. n 9070 del 5.03.2019 assunto al n 5118 del protocollo del D.R.U. in data 15.03.2019 il Comune di Vittoria (Rg) ha chiesto a questo Dipartimento, ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 71/78 l'approvazione della variante in oggetto indicata adottata con Delibera di Commissario ad acta n. 2 del 20.09.2018.*

*Allegata a detto foglio comunale è stata trasmessa, in duplice copia, la sotto riportata documentazione:*

*1) Sentenza TAR Catania n 2834/2015;*

*2) Adempimenti Sentenza n 2834/2015 e nomina Commissario ad acta, delega Dirigente Generale D.R.U. prot. n 12868 del 20.06.2016;*

*3) Verbali n 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del Commissario ad acta;*

*4) Accettazione proposta di Variante da parte del rappresentante legale della società This is s.r.l.;*

*5) Parere favorevole con prescrizioni prot. n 48517 del 2.03.2017 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa sulla Variante in argomento;*

- 6) *Relazione Tecnica redatta dalla Direzione Urbanistica Servizio III U.O. Ufficio del Piano;*
- 7) *Relazione geomorfologica, fase preliminare (B1);*
- 8) *Relazione geomorfologica, fase di dettaglio (B2);*
- 9) *Rapporto Ambientale Preliminare;*
- 10) *Nota DRU prot. n 20752 del 16.11.2017 di notifica al Comune del D.A. n 454/Gab del 15.11.2017 con il quale il procedimento in argomento è stato escluso dalla procedura VAS ex artt. da 13 a 18 del D.lgs 152/06;*
- 11) *Delibera di Commissario ad acta n. 2 del 20.09.2018 avente per oggetto "Variante al P.R.G. per la ridefinizione urbanistica di un'area a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, giusta sentenza TAR di Catania n 2834/2015.*  
*Ditta: THIS IS s.r.l.: Rideterminazione della destinazione urbanistica con la previsione di z.t.o. C3.3MV zona territoriale omogenea residenziale di espansione mista a spazi pubblici.";*

12) Atti di pubblicità:

- *Avviso di deposito atti ed elaborati;*
- *Manifesto murale;*
- *Stralcio del "Quotidiano di Sicilia" del 16.11.2018;*
- *Stralcio GURS parte II n 40 del 5.10.2018;*
- *Attestazione del Segretario Comunale di deposito atti e di mancata presentazione di osservazioni e/o opposizioni per sessanta giorni nonché nei dieci successivi alla scadenza del periodo di deposito.*

**Rilevato:**

*Dalla documentazione trasmessa e da quanto agli atti di questo Dipartimento risulta che:*

*Con Decreto Assessoriale n 1151 del 16 ottobre 2003 è stata approvata la Revisione del Piano Regolatore Generale, le Prescrizioni esecutive e il Regolamento Edilizio del comune di Vittoria (Rg).*

*Con sentenza n 2834/2015 il TAR Sicilia, sez. di Catania, ha accolto il ricorso n 1560 del 2015 proposto dalla ditta This is s.r.l. per la mancata riqualificazione, a seguito di istanza avanzata al Comune, dell'area della ricorrente assegnando al Comune il termine di 180 giorni.*

*Dagli atti trasmessi risulta che:*

*L'immobile oggetto di ricorso è censito in catasto al Fm 120 del comune di Vittoria, ed identificato con la particella n 118.*

*Detta area ha una superficie catastale di mq. 3.410 ed è ubicata in c.da Cicchitto a fianco della ex SP n 17 "Vittoria-Scoglitti".*

*Lo strumento urbanistico vigente, i cui vincoli preordinati all'esproprio risultano decaduti sin dal 2008, destina dette aree per mq 185,00 a zona "C3.3 Sud con Prescrizioni Esecutive – Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione", mq 3.155,00 ad "Attrezzature pubbliche per l'istruzione" e mq 70,00 a "Verde pubblico di arredo urbano".*

*In data 19.08.2016, giusto verbale agli atti del Comune si insediava il Commissario al fine degli adempimenti previsti nella sentenza n 2834/2015. In detta sede il Commissario ad acta dava mandato al Dirigente della Direzione Urbanistica del Comune di predisporre la documentazione conoscitiva necessaria alla variante e di comunicare alla ditta in argomento l'avvenuto insediamento.*

*Con verbale n 1 del 29.09.2016 il Commissario, visionati gli atti, ha concordato ed invitato l'Ufficio a predisporre, in conformità alle verifiche sugli standards urbanistici, una proposta di Variante.*

*Con verbale n 2 del 10.11.2016 la proposta viene illustrata al rappresentante della Ditta, proponendo l'attribuzione di zona C.3.3 mista con una cessione perequativa di superfici per attrezzature pubbliche con parte degli oneri di redazione della Variante a carico della Ditta stessa che accetta con nota prot. n 44359 del 15.11.2016 resa al Commissario (verbale n 3).*

*Successivamente, il Commissario ha disposto l'avvio delle azioni preliminari e necessarie alla adozione di variante.*

*La Variante prevede la cessione, a titolo gratuito, del 43% dell'area pari a mq 1.387,00 e la classificazione della rimanente area, pari a mq 1.838,00 a z.t.o. C3.3MV "zona territoriale omogenea residenziale di espansione mista a spazi pubblici", da sottoporre a Piano di Lottizzazione.*

*La Variante proposta dall'UTC risulta conforme alle previsioni dello Schema di Massima del redigendo PRG approvato dal C.C. con delibera n 24 dell'11.04.2014 che prevede, per le aree risorsa "Vittoria centro" una densità territoriale media pari a 0,55 mc/mq e l'applicazione del*

principio della perequazione urbana con la cessione del 43% delle aree.

La proposta prevede:

- La cessione di aree a titolo gratuito pari a mq 1387 (43% dell'area);
- Indice territoriale assunto 0,73:
- Superficie interessata mq 3225;
- Area da cedere  $mq\ 3225 \times 0,43 = mq\ 1387$ ;
- Superficie rimanente  $mq\ 3225 - 1387 = mq\ 1838$ ;
- Volume realizzabile  $mq\ 3225 \times 0,73 = mc\ 2354$ ;
- Abitanti insediabili  $mc\ 2354 / 100 = 24$ ;
- Densità fondiaria  $2354 / 1838 = mc/mc\ 1,28$ .

Nella nuova destinazione urbanistica si applica, pertanto, la normativa di seguito trascritta:

**"C3.3MV "zona territoriale omogenea residenziale di espansione mista a spazi pubblici"**

**"La zona C3.3MV è destinata a nuova espansione residenziale e alle attrezzature connesse alla residenza.**

Nell'ambito della zona C3.3MV si applica il principio della perequazione con cessione a titolo gratuito di aree per spazi pubblici, nella misura minima del 43% della superficie totale;

Nel contesto della superficie ceduta e destinata a spazi pubblici, devono essere realizzate, con oneri a carico della ditta, gli spazi di urbanizzazione riguardanti parcheggi in misura non inferiore a mq 2,50 e verde pubblico attrezzato in misura non inferiore a mq 9,00 per abitante;

Nell'ambito delle zone C3.3MV l'edificazione avverrà tramite piano di lottizzazione convenzionato redatto secondo le seguenti prescrizioni:

- a) TIPO EDILIZIO case unifamiliari o a schiera;
- b) VOLUME massimo realizzabile mc 2.354;
- c) SUPERFICIE COPERTA non deve superare  $\frac{1}{2}$  del lotto (mq 1.838);
- d) L'ALTEZZA MASSIMA sarà pari a ml 7,50 e non più di due piani fuori terra; qualora il piano terreno dell'edificio venga destinato per il 50% a portico aperto alla pubblica circolazione e per il restante 50% a servizi ed impianti legati alla residenza, a negozi, magazzini e simili, sarà consentito edificare tre piani fuori terra per un'altezza massima di ml 11,00. Va comunque rispettato quanto disposto dalla normativa sui limiti minimi di distanza tra edifici (distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a 10 metri);
- e) NEL VOLUME COSTRUIBILE non sono comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma aperti (portici, logge ecc.);
- f) LE AREE DI PERTINENZA degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato o a verde attrezzato per lo sport e la ricreazione, anche d'uso collettivo, e comunque alberato;
- g) VANNO REPERITE SUPERFICI per parcheggi non inferiori a mq 1,00 per ogni 10 mc di volume edificato;
- h) IL VOLUME RESIDENZIALE massimo pro capite, come prescritto dal D.M. n 1444/68, è fissato in 100 mc/ab;
- i) E' fatto obbligo ai lottizzanti rispettare la viabilità e le destinazioni a parcheggio e a verde pubblico previste in sede di piano;
- J) DISTANZE STRADALI in osservanza al D.P.R. 16 dicembre 1992 n 495, le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada, da misurarsi in proiezione orizzontale, non possono essere inferiori a ml 10,00 per la tipologia viaria presente;
- k) AREE DA CEDERE in merito a quanto determinato nella perequazione/compensazione, la lottizzazione dovrà prevedere che l'area da cedere, pari a mq 1387 sia unitaria ed allocata nella zona a nord dell'insediamento."

**Considerato che:**

- L'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ha, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 con prot. n 48517 del 2.03.2017 espresso parere favorevole sulla variante al PRG finalizzata alla ridefinizione della destinazione urbanistica di un'area, a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, giusta sentenza del TAR di Catania n 2834/2015 con la prescrizione che "...la Ditta proponente produca la cartografia di analisi e quella di sintesi...Inoltre...le informazioni relative alle prove ed indagini in sito, ...dovranno essere organizzate come banca dati e georiferite...secondo lo schema di simbologia indicato nell'allegato E...";

- Con D.A. n 454/GAB del 15.11.2017, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 comma 4 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii. in conformità al parere n 234 reso dalla Commissione Tecnica Scientifica in

data 8.11.2017 la variante è stata esclusa dalla V.A.S. di cui agli articoli 13 e 18 del medesimo D.lgs. con le prescrizioni rese nello stesso parere 234/2017;

- La variante, adottata dal Commissario ad acta con Delibera n 2 del 20.09.2018 è stata sottoposta alle procedure di pubblicità ex art. 3 L.R. 71/78 e non sono state prodotte osservazioni e/o opposizioni per come certificato dal vice Segretario Generale con prot. n 472/SG in data 11.02.2019;

- Il Comune non ha proceduto alla trasmissione dell'avviso dell'avvio del procedimento ex D.P.R. 327/01, in quanto la variante è stata proposta dalla Ditta proprietaria delle aree in oggetto.

- La Variante è in coerenza con lo Schema di Massima adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n 24 dell'11.04.2014.

Per tutto quanto sopra, questo Servizio 4/DRU ritiene assentibile alle condizioni ed obblighi derivanti dalle prescrizioni degli Enti che si sono già pronunciati, l'approvazione della Variante al PRG per la determinazione della destinazione urbanistica con la previsione di z.t.o. C3.3MV zona territoriale omogenea residenziale di espansione mista a spazi pubblici a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, giusta sentenza TAR di Catania n 2834/2015 della Ditta: THIS IS s.r.l. adottata con Delibera di Commissario ad acta n 2 del 20.09.2018.

Pertanto, si sottopone la presente proposta di parere al CRU per l'espressione della valutazione ex art.58 della L.R.71/78, trovandosi nelle condizioni previste dall'art.9 della L.R.40/95."

**VISTA** la nota prot. n 10227 del 30.05.2019 con la quale il Servizio 6/DRU ha trasmesso al Servizio 4/DRU il parere n 139 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica nella seduta del 29.05.2019 che di seguito si trascrive:

"...Omissis...":

"**Vista** la nota del Servizio 4 - U.O. 4.2 del D.R.U. prot. 6326 del 2/4/2019 con la quale sono stati trasmessi, per l'espressione della dovuta valutazione ex art. 58 della L.R. 71/78, gli atti relativi alla pratica indicata in oggetto unitamente alla proposta di parere n. 2 del 1/4/2019 con la quale l'U.O.4.2/S4/DRU ha ritenuto assentibile alle condizioni ed obblighi derivanti dalle prescrizioni degli Enti, che si sono già pronunciati, l'approvazione della Variante al PRG per la determinazione della destinazione urbanistica con la previsione di z.t.o. C3.3MV zona omogenea residenziale di espansione .....adottata con delibera di Commissario ad acta n 2 del 20/09/2018.

**Visti** gli atti ed elaborati allegati al suddetto parere;

**Vista** la nota prot. n. 740 del 8/4/2019, trasmessa al Servizio 4 del DRU, con la quale la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa ha comunicato che "l'intervento ricade in zona non soggetta a Vincolo Paesaggistico".

**Sentiti** i relatori che hanno illustrato il contenuto della proposta dell'Ufficio su richiamata.

**Considerato** che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere la proposta dell'ufficio.

Per tutto quanto sopra il Consiglio, in coerenza alla proposta di parere n.2/U.O.4.2/S4/DRU del 1/4/2019, che costituisce parte integrante del presente voto, è del **Parere** che la variante urbanistica del Comune di Vittoria (RG), adottata dal Commissario ad acta con delibera n 2 del 20/9/2018, relativa all'attribuzione di destinazione urbanistica dell'area della ricorrente Ditta THIS IS s.r.l., giusta sentenza Tar CT n. 2834/20015, sia meritevole di approvazione."

**RITENUTO** di potere condividere il citato parere n 139 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica nella seduta del 29.05.2019;

**RILEVATA** la regolarità della procedura,

## DECRETA

**ART. 1)** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale 71/78, in conformità a quanto espresso nel parere n. 139 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica nella seduta del 29.05.2019 è approvata la Variante al P.R.G. del Comune di Vittoria (RG), adottata dal Commissario ad acta con Delibera n 2 del 20.9.2018, relativa all'attribuzione di destinazione urbanistica dell'area della ricorrente Ditta THIS IS s.r.l., giusta sentenza Tar CT n. 2834/20015;

**ART. 2)** Fanno parte integrante del presente Decreto i seguenti atti che vengono visti e timbrati da questo Dipartimento:

1) Delibera di Commissario ad acta n. 2 del 20.09.2018 avente per oggetto "Variante al P.R.G. per la ridefinizione urbanistica di un'area a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio, giusta sentenza TAR di Catania n 2834/2015. Ditta: THIS IS s.r.l.: Rideterminazione

della destinazione urbanistica con la previsione di z.t.o. C3.3MV zona territoriale omogenea residenziale di espansione mista a spazi pubblici.”;

2) Proposta di Parere n. 2 dell'1.04.2019 resa dal Servizio 4 U.O.S4.2 del DRU;

3) Parere n 139 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica nella seduta del 29.05.2019.

**ART. 3)** Il presente decreto con gli atti di cui al superiore ART. 2) dovrà essere pubblicato sul sito web dell'Amministrazione comunale (*Albo pretorio on line*) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, fermo restando la possibilità per l'Amministrazione, in via integrativa, di effettuare la pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale;

**ART. 4)** Il Comune di Vittoria (Rg) resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli allegati, sarà pubblicato per esteso sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana;

**ART. 5)** Ai sensi dell'art. 68 della L.R. 12 agosto 2014 n 21 il presente decreto è pubblicato per esteso nel sito istituzionale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica;

**ART. 6)** Avverso il presente provvedimento è esperibile dalla data della pubblicazione ricorso giurisdizionale dinnanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni.

Palermo li,  
05/06/2019

Il Dirigente Generale  
(Giovanni Salerno)  
Firmato