

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. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968, n. 1444;

VISTA la legge regionale 27 dicembre 1978, n.71 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art.3, comma 4, della legge n. 241 del 07 agosto 1990;

VISTO l'art. 9 della legge n. 40 del 21 Aprile 1995;

VISTO l'art. 68 della legge regionale n.10 del 27 aprile 1999;

VISTO il D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 59 della legge regionale 14 maggio 2009, n. 6 così come modificato dall'art.11 comma 41 della legge regionale del 09 maggio 2012, n° 26, recante "disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica" nonché la deliberazione n. 200 del 10 giugno 2009 con la quale la Giunta Regionale ha approvato il "modello metodologico procedurale della valutazione ambientale strategica", nonché il D.P.R.S. 08 luglio 2014, n. 23;

VISTO il D. P. Reg. n. 709 del 16/02/2018 con il quale al Dott. Giovanni Salerno è stato conferito l'incarico di Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica, in esecuzione della deliberazione della Giunta Regionale n. 60 del 13 febbraio 2018;

VISTO il D.Dir. n° 177 del 14 febbraio 2003 di approvazione del Piano Regolatore Generale del comune di Mazara del Vallo;

VISTA la nota prot. n. 67833 del 27/08/2018 (A.R.T.A. prot. n° 14203 del 03/09/2018), con la quale il Comune di Mazara del Vallo ha trasmesso a questo Assessorato, copia conforme della Delibera del Commissario ad Acta n° 03 del 22/12/2015, corredata di allegati;

VISTA la nota prot. n° 17361 documentazione integrativa, ai fini delle determinazioni di questo Dipartimento, riscontrata con nota prot. n° 85036 del 22/10/2018 (A.R.T.A. prot. n° 18351 del 29/10/2018);

VISTA la deliberazione del Commissario ad Acta n° 03 del 22/12/2015 di adozione della "Variante Urbanistica dell'area sita in via Casa Santa, foglio di mappa 194, particelle nn. 710 – 1355 – 1357 da zona destinata a Area di Parcheggio e a Giardini Storici Privati nel PRG vigente, attualmente zona bianca, a zona omogenea B/1 e ad Area di Parcheggio, con accordo perequativo/compensativo. Sentenza del TARS 1384/11 – Ditta proprietaria: Pipitone Enza;

VISTA la Sentenza T.A.R.S. n. 1384/11 REG.PROV.COLL. N. 01490/2010 REG.RIC;

VISTI gli atti di pubblicazione, relativi all'adozione della variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 3 della L.R.71/78 e s.m.i (manifesto murale, avviso deposito atti recante dichiarazione di pubblicazione dal 10/05/2018 al 09/07/2018, Stralcio GURS n. 21 del 25/05/2018, parte II, pag. 11, nota attestante l'affissione di manifesti in luoghi pubblici dal 13/06/2018, referta n. 1847/2018 REG. del 11/07/2018 di pubblicazione all'Albo Pretorio informatico del comune, dal 10/05/2018 al 09/07/2018, ex art. 3, comma 2, del D.Lgs 39/1993, Certificazione del Segretario Generale del 24/08/2018, di avvenuto regolare deposito e pubblicazione anche sul sito internet istituzionale, della variante in oggetto e che dopo la scadenza del deposito fino alla data del 24/08/2018, non sono pervenute osservazioni/opposizioni);

VISTA la certificazione a firma del Segretario Comunale del 24/08/2018, attestante la regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione e che avverso la variante non sono state presentate osservazioni;

VISTO il parere ex art. 13, legge 02/02/1974, n° 64, reso dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani il 21/01/2014, prot. n° 10054;

VISTA la Certificazione dell'Ispettorato Ripartimentale Foreste – Servizio 16-U.O. 45 Trapani del 13/06/2018, prot. 60780;

VISTO il D.A. n. 208/GAB del 28/05/2015 questo Assessorato ha espresso parere di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006, per la variante in argomento;

VISTA la nota prot. n. 20201 del 22/11/2018 con cui l'Unità Operativa S2.4/DRU di questo Assessorato, unitamente agli atti ed elaborati costituenti il fascicolo, ha sottoposto all'esame del Consiglio Reg.le dell'Urbanistica la proposta di parere n° 42/S2.4 del 21/11/2018, formulata ai sensi dell'art. 68 della L.R. 10/99, che di seguito si trascrive:

<< Rilevato che:

Il T.A.R.S. con Sentenza n.1384/11, accoglie il ricorso proposto dalla Sig.ra Pipitone Enza, contro il Comune di Mazara del Vallo, riguardante la nuova destinazione urbanistica, per effetto della decadenza dei vincoli, di un lotto di terreno sito in Mazara del Vallo di proprietà del ricorrente.

Non avendo il Comune provveduto ad emanare il conseguente provvedimento, dando seguito a quanto disposto dalla citata sentenza, è stato nominato Commissario ad acta, n q. di Segretario generale del Comune, Dott.ssa Antonia Marascià.

La variante urbanistica, per cui il comune di Mazara del Vallo ha avanzato richiesta, in esecuzione della Sentenza TARS n. 1384/11, riguarda un lotto di terreno di proprietà della Sig.ra Pipitone Enza, sito in Mazara del Vallo, in via Casa Santa, foglio di mappa 194, particelle nn. 710 – 1355 – 1357, destinato dal PRG vigente ad “Area di Parcheggio” e zona destinata a “Giardini Storici Privati”, attualmente zona bianca, per effetto della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, a Z.T.O. “B/1 e zona destinata a “Area di Parcheggio”, con accordo perequativo/compensativo.

Dalla proposta di deliberazione, dalla relazione tecnica e dalla relazione “Verifica Standards DM 1444/68”, allegati alla deliberazione commissariale si evince che:

- *il lotto in questione, faceva parte di un'area di maggiore estensione destinata, dalla precedente pianificazione (P.U.C. n. 1, approvato con D.P.R.S. n. 133/A del 29/11/1977), come di seguito riportato:*
 - *le particelle nn. 710 – 1355 (mq. 1145,00 e mq. 90,00) a zona C/1 (B/2 ai sensi del D.A. 244 del 25/06/1982);*
 - *la particella n. 1357 (mq. 640,00) ad Attrezzature pubbliche (Asilo di progetto), zona C/1 (B/2 ai sensi del D.A. 244 del 25/06/1982) e Strada di progetto;*
- *detti vincoli venivano reiterati e prorogati con l'attuale pianificazione urbanistica (P.R.G. approvato con D.Dir. n. 177 del 14/02/2003) che ha destinato:*
 - *le particelle nn. 710 – 1357 (mq. 1145,00 e mq. 640,00) ad “Area di Parcheggio” e “Giardini Storici Privati”;*
 - *la particella n. 1355 (mq. 90,00) a “Giardini Storici Privati”;*
- di fatto facendo perdurare il vincolo preordinato all'esproprio su una parte del lotto per quasi 35 anni, nello specifico sulla particella 1357 per mq. 395,00;*
- *in caso di riconferma delle previsioni del PRG vigente la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio determinerebbe un'ulteriore indennità dovuta ai proprietari ai sensi dell'art. 39 del T.U. 327/2001 e s.m.i., con ulteriore aggravio economico per l'Amministrazione;*
- *le Direttive Generali per la revisione del P.R.G. approvate in C.C. con Delibera n. 84 del 12/05/2011, ammettono la perequazione urbanistica nell'interesse pubblico, stante che il vantaggio per l'amministrazione sarebbe attuato con la cessione di parte della superficie e la realizzazione delle opere da destinare a pubblica utilità;*
- *per convenire ad una compensazione/perequazione non svantaggiosa per l'Amministrazione, la Ditta deve cedere gratuitamente non meno di mq. 740,00 e realizzarvi un'opera di interesse pubblico (nel caso specifico un parcheggio pubblico), ottenendo l'estensione della destinazione a zona B/1 del lotto per una superficie pari a mq. 1135,00;*
- *l'opera di interesse pubblico, un parcheggio adiacente la scuola, sarebbe opportuno in un contesto denso di strutture pubbliche (scuola media, ospedale, strutture socio-assistenziali, ecc.), dove le aree a parcheggio sono comunque necessarie;*
- *a seguito della riunione del 12/06/2013, la Ditta dichiara di essere disposta a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale quota parte dell'area di sua proprietà, accettando l'obbligo e l'onere di realizzarvi un parcheggio, al momento dell'edificazione della restante parte da destinarsi a zona B/1, con lo sgravio degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;*

- dall'esame della documentazione ufficiale agli atti presso l'ufficio comunale, (orto-foto: ITALIA 1988-1989 Aut. N. 657 del 26.06.1989 e REGIONE SICILIANA C.T.R. ATA 07/2008) e da sopralluogo effettuato dall'ufficio in data 09/09/2013, nel corso del quale si è verificato che nell'area in questione alle date antecedenti l'adozione e l'approvazione del piano non vi era, e in data odierna non vi è, alcun impianto il cui patrimonio arboreo e arbustivo sia riferibile alla definizione "Giardino Storico", trattandosi di terreno libero e incolto, non pertinente ad alcun edificio o villa;
- con la variante urbanistica di che trattasi si propone di assegnare al lotto ricadente nel foglio di mappa 194 la seguente destinazione:
 - per parte della particella n. 710 (mq. 495,00) e per la particella n. 1357 (mq. 640,00) la destinazione, da "Area di Parcheggio" e "Giardini Storici Privati", attualmente zona bianca, a zona omogenea "B/1", tenuto conto della classificazione urbanistica prevalente dell'area circostante, per una superficie complessiva di mq. 1135,00;
 - per parte della particella n. 710 (mq. 650,00) e per la particella n. 1355 (mq. 90,00) la destinazione, da "Area di Parcheggio" e "Giardini Storici Privati", attualmente zona bianca, ad Area di Parcheggio", per una superficie complessiva di mq. 740,00, pari a circa il 40% della superficie del lotto, che la ditta deve cedere gratuitamente con l'obbligo di realizzare l'opera di urbanizzazione prevista (il parcheggio pubblico di che trattasi), quale accordo perequativo compensativo, da definire nei dettagli in sede di stipulazione di convenzione.

Verifica degli Standards effettuata dal Comune:

il lotto di che trattasi è inserito nell'ambito denominato "5-2^a espansione oltre la ferrovia" dell'elaborato R3 "Relazione di Piano con relativo programma e fasi di attuazione" e dell'elaborato A3 "Distribuzione della popolazione nel centro urbano e nelle frazioni" del PRG che prevede:

Zona omogenea	Superficie	abitanti
A2	mq. 4.656,63	
B1	mq. 157.935,90	3.300
B3	mq. 64.120,72	
C1	mq. 11.554,56	

Attrezzature	Superficie
Parcheggi mq.	19.772,16

l'intero lotto ha una superficie di mq. 1875,00, la ditta proprietaria si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale mq. 740 per realizzarvi un'opera di interesse pubblico (parcheggio) ottenendo l'estensione della destinazione a zona B/1 del lotto per una superficie pari a mq. 1135,00;

con l'inserimento della variante urbanistica, si avrà:

B1 mq 159.070,90 (mq. 157.935,90+mq. 1135,00) ab. 3345 (3.300+ 45)
 Parcheggi mq. 19.377,16

La verifica degli standards minimi delle attrezzature urbanistiche interessate dalla variante nell'ambito di cui sopra è la seguente

Parcheggi 3.345 ab. x 2.50 mq/ab = mq. 8362,50 < mq. 19.377,16.

Pertanto la superficie residua destinata ad attrezzature (parcheggi) nell'Ambito di cui sopra rimane superiore alla superficie minima derivante dall'applicazione degli standards urbanistici, di cui al D.M. 1444/68, cioè: parcheggi mq. 19377,16 > mq. 8.362,50

Considerato che:

- dall'esame della documentazione pervenuta, si ritiene che la procedura amministrativa adottata dal Comune sia regolare ai sensi di legge;
- sono state correttamente effettuate le pubblicazioni ai sensi dell'art. 3 della l.r. 71/78 e ss.mm.ii. e a seguito delle stesse non sono state prodotte osservazioni e/o opposizioni riguardo la variante di che trattasi;
- il Commissario ad Acta Delegato facendo propria la proposta dell'Ufficio con Atto deliberativo n. 03 del 22/12/2015, ha adottato la variante urbanistica dell'area sita in Mazara del Vallo, via Casa Santa, Foglio di mappa 194:
 - per parte della particella n. 710 (mq. 495,00) e per la particella n. 1357 (mq. 640,00) la destinazione, da "Area di Parcheggio" e "Giardini Storici Privati", attualmente zona bianca, a zona omogenea "B/1", tenuto conto della classificazione urbanistica prevalente dell'area circostante, per una superficie complessiva di mq. 1135,00;

- per parte della particella n. 710 (mq. 650,00) e per la particella n. 1355 (mq. 90,00) la destinazione, da “Area di Parcheggio” e “Giardini Storici Privati”, attualmente zona bianca, ad Area di Parcheggio”, per una superficie complessiva di mq. 740,00
- la ditta deve cedere gratuitamente la superficie complessiva di mq. 740,00 pari a circa il 40% della superficie del lotto, con l’obbligo di realizzare l’opera di urbanizzazione prevista (il parcheggio pubblico di che trattasi), quale accordo perequativo compensativo, da definire nei dettagli in sede di stipulazione di convenzione;
- per quanto riguarda l’aspetto vincolistico, l’area in argomento, risulta assoggettata al solo vincolo sismico, per il quale si è espresso l’Ufficio del Genio Civile di Trapani, ai sensi dell’ art. 13 della legge 64/74, con parere favorevole prot. n. 10054 del 21/01/2014;
- con D.A. n. 208/GAB del 28/05/2015 questo Assessorato ha espresso parere di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006, per la variante in argomento;
- la variante urbanistica richiesta dal comune di Mazara del Vallo, si pone in esecuzione agli adempimenti indicati nella sentenza TARS n° 1384/11, al fine di attribuire una nuova destinazione urbanistica all’area di proprietà della ditta Pipitone Enza, sita in via Casa Santa, identificata in catasto nel foglio di mappa 194, particelle nn. 710, 1355 e 1357, del comune di Mazara del Vallo;
- per l’area oggetto della variante non si prevedono nuove norme, e si rimanda alle N.T. di A. approvate contestualmente con il P.R.G.
- dalla verifica degli standards, di cui al D.M. 1444/68, effettuata dal Comune, gli stessi risultano soddisfatti.

Per quanto sopra esposto, e fatti salvi i pareri prescritti per legge, **si ritiene assentibile sotto il profilo urbanistico la proposta di variante**, adottata dal comune di Mazara del Vallo con deliberazione del Commissario ad Acta n° 3 del 22/12/2015, ai sensi dell’art. 4 l.r. 71/78, in esecuzione alla Sentenza TARS n° 1384/11, assegnando all’area di proprietà della ditta Pipitone Enza, sita in Mazara del Vallo, in via Casa Santa, identificata in catasto nel foglio di mappa 194, la seguente destinazione urbanistica:

- parte della particella n. 710 (mq. 495,00) e per la particella n. 1357 (mq. 640,00) la destinazione di **Z.T.O. “B/1”, per una superficie complessiva di mq. 1135,00;**

- parte della particella n. 710 (mq. 650,00) e per la particella n. 1355 (mq. 90,00) la destinazione di **Z.T.O. “Area a Parcheggio” per una superficie complessiva di mq. 740,00**, pari a circa il 40% della superficie del lotto, che la ditta deve cedere gratuitamente con l’obbligo di realizzare l’opera di urbanizzazione prevista (il parcheggio pubblico di che trattasi), quale accordo perequativo compensativo, da definire nei dettagli in sede di stipulazione di convenzione.>>;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell’Urbanistica, reso con il voto n° 121 del 13/02/2019 e trasmesso al Servizio 2 – U.O. S2.4 con nota prot. n°3473 del 19/02/2019, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<... Omissis ...

Considerato che nel corso della discussione è emerso l’orientamento di condividere la proposta dell’Ufficio che è parte integrante del presente voto;

il Consiglio esprime **PARERE** favorevole alla “Variante dell’area sita in via Casa Santa, fg. mappa 194 part. Nn. 710, 1355, 1357, da zona destinata ad “Area di parcheggio e Giardini storici privati” del P.R.G. vigente, attualmente zona bianca, a z.t.o. “B1 ed Area di parcheggio), con accordo perequativo/compensativo. - Sentenza TARS n° 1384/2011 - Ditta Pipitone Enza”, in conformità a quanto contenuto nella proposta di parere n° 42 del 21.11.2018 del Servizio 2 - U.O. 2.4 >>;

RITENUTO di poter condividere il superiore parere del Consiglio Regionale dell’Urbanistica reso con il voto n° 121 del 13/02/2019;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita,

D E C R E T A

ART.1) Ai sensi e per gli effetti dell’art. 4 della legge regionale n° 71/78 e ss.mm.ii., in conformità a quanto espresso nel parere del Consiglio Regionale dell’Urbanistica n° 121 del 13/02/2019, è approvata la variante al P.R.G. in esecuzione della sentenza TARS Palermo 1384/2011, adottata con delibera del Commissario ad acta n° 03 del 22/12/2015;

ART.2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono vistati e timbrati da questo Assessorato:

- 1) Proposta di parere n° 42/S2.4 del 21.11.2018 resa dall’U.O.S2.4/D.R.U.;
- 2) Parere C.R.U. reso con il voto n. 121 del 13/02/2019;

- 3) Delibera del Commissario ad Acta delegato n. 03 del 22/12/2015 con i relativi allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:
 - a) Relazione Tecnica, b) Cartografie–Tavola Unica, c) Stralcio Ortofoto, e) Relazione Geologica;
- 4) il D.A. n. 208/GAB del 28/05/2015 questo Assessorato ha espresso parere di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006, per la variante in argomento;
- 5) Copia Parere dell'Ufficio del Genio Civile U.O. n.5, di Trapani, prot. n. 10054 del 21/01/2014;
- 6) Certificazione a firma del Dirigente del III Settore in ordine al regime vincolistico relativo all'area interessata dalla variante in oggetto;
- 7) la Sentenza T.A.R.S. n. 1384/11 REG.PROV.COLL. N. 01490/2010 REG.RIC.

ART.3) Il Comune di Mazara del Vallo resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42.

ART.4) Il presente decreto con gli elaborati tecnici ad esso allegati, dovrà essere pubblicato sul sito web dell'Amministrazione comunale (Albo Pretorio on line) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, ferma 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.5) Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data di pubblicazione, ricorso giurisdizionale dinanzi 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.

Ai sensi dell'art. 68, comma 5, della L.R. 12 agosto 2014, n. 21 e s.m.i., il presente decreto è pubblicato sul sito internet della Regione Siciliana.

Palermo, lì
12/03/2019

Il Dirigente Generale
(Giovanni Salerno)
firmato