

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA

Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente
Dipartimento Reg.le Urbanistica
IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

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

VISTO il D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444;

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

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

VISTO l'art. 5 L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;

VISTO l'art. 3, comma 4 della L. n. 241 del 07 agosto 1990 e successive modifiche ed integrazioni;

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

VISTA la nota prot. n. 29272 del 11.09.2019, assunta al n. 17123 del protocollo generale del D.R.U. il 26.09.2019, con la quale il Comune di Scicli ha chiesto a questo Dipartimento, ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 71/78, l'approvazione della variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 30.06.2014, finalizzata alla riqualificazione urbanistica dell'area distinta in NCT al Fg. 135, partt. 414 e 418;

VISTA la sotto riportata documentazione che il Comune di Scicli ha trasmesso, in duplice copia, con la sopra citata nota prot. n. 29272 /19.

Elaborati tecnici:

- N.T.A. - Art. 35 B8 - Sottozona B8;

- Relazione Tecnica;

- Cartografia Ubicativa.

- Delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 30.06.2014, avente per oggetto "*Vincolo preordinato all'esproprio – Decadenza per decorrenza della valenza quinquennale. Area annotata al N.C.T. al Fg. 135, partt. 414 e 418.. Riqualificazione urbanistica. Variante ex art. 3 L.R. 27.12.1978, n. 71 e ss.mm.ii. Adozione. DITTA: Pitino Pietro. Approvazione.*";

- Determina del Capo Settore dell'UTC, n. 97 del 05.10.2016, di deposito atti di progetto;

- Verifica degli standard urbanistici sottoscritta dal Capo Settore dell'UTC in data 12.02.2016;

- Copia D.A. n. 123/GAB del 25.03.2019 di esclusione dalla procedura VAS ex art. 12 comma 4 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;

Atti di pubblicità:

- Avviso di deposito atti pubblicato all'Albo Pretorio del Comune datato 17.01.2017;

- Stralcio "Quotidiano di Sicilia" del 09.09.2016;

- Stralcio GURS n 49, del 09.12.2016, parte II;

- Manifesto murale datato 13.12.2016;

- Certificazione, del Segretario Comunale del 10.09.2019, attestante il regolare espletamento delle procedure di pubblicità ex art. 3 della L.R. n. 71/78 e la mancata presentazione, nei termini di legge, di osservazioni;

- Parere favorevole a condizione reso dall'A.S.P. n. 7 di Ragusa, prot. n. 1426 del 27.09.2012;

- Verbale n 5 del 27.09.12 della Commissione Urbanistica;
- Parere favorevole reso dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, ex art. 13 L.64/74 con prot. n. 262640 del 30.11.2011;

VISTA la nota prot. n. 18352 del 15/10/2019, con la quale l'U.O. 4.2 del Servizio 4/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi, la proposta di parere n. 02 del 10.10.2019, resa ai sensi dell'art. 68 della L.R.10/99, che di seguito, parzialmente, si trascrive:

<<Omissis>>

<<**Rilevato:**

Il Comune di Scicli è dotato, in atto, di un Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n 168/DRU del 12.04.2002 i cui vincoli, preordinati all'esproprio, risultano decaduti.

Dalla documentazione trasmessa, ed in particolare dalla proposta di delibera n 7 del 04.04.2014, allegata alla D.C.C. 103 del 30.06.2014, e dagli elaborati grafici risulta quanto di seguito.

La ditta Pitino Pietro è proprietaria dell'area sita nella frazione di Sampieri (Scicli), annotata al NCT Fg 135, particelle 414 e 418, aventi una superficie totale di mq 560,00. Detta area, classificata nel vigente PRG quale ZTO Fp (parcheggi di progetto), è ad oggi definita "zona bianca" a seguito della decadenza dei vincoli destinati all'esproprio.

Con istanze dell'11.06.2009 e successiva diffida del 26.07.2011 la Ditta Pitino Pietro, ha chiesto al Comune, in qualità di proprietaria dell'area, la riqualificazione urbanistica per decorrenza della valenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio.

Dalla verifica effettuata dal Capo Settore dell'UTC del Comune di Scicli, in merito al calcolo delle aree a standard urbanistici ex art. 2 D.M. 2.04.1968 n 1444, risulta che, nella frazione di Sampieri, la quantità di aree destinate a standard urbanistici dal vigente PRG è, in generale, eccedente i limiti imposti dallo stesso D.M.. In particolare, le aree destinate a "Fp" (parcheggi pubblici) risultano maggiori della quantità di cui al D.M., pur considerando il taglio apportato con la presente proposta di variante, con una superficie in eccedenza di mq 2.065,00, rispetto alle quantità minime di standard. Alla luce di tali considerazioni l'UTC del Comune conclude che "la chiesta riclassificazione urbanistica si ritiene condivisibile".

Inoltre, detta area, secondo quanto esposto nella citata proposta di deliberazione:

- ricade in un ambito fortemente urbanizzato;
- è servita dalle opere di urbanizzazione primaria;
- è dotata di accesso immediato da via pubblica;
- non è utilizzata per colture specializzate, irrigue e non è dotata di infrastrutture ed impianti a supporto delle attività agricole;
- non è assoggettata ad usi civici;
- non è interessata da zone SIC o ZPS;
- non è sottoposta a vincoli discendenti dal PAI;
- non è sottoposta a vincoli discendenti dal PRG degli acquedotti della Regione Siciliana;
- non è interessata da previsioni infrastrutturali discendenti da programmazione dell'Ente;
- non è interessata da limitazioni discendenti dal Piano Forestale Regionale.

In riferimento al Piano Paesaggistico Provinciale, l'area ricade nel Paesaggio Locale n.10 "SCICLI" con tutela di livello 1. In merito il Comune non ritiene necessario acquisire il parere della Soprintendenza BB.CC.AA. atteso che il Soprintendente di Ragusa è membro del Consiglio Regionale dell'Urbanistica e che, in quella sede, formulerà la propria valutazione.

La Ditta ha chiesto, per il proprio lotto, la classificazione di zona omogenea "B6", in continuità con le aree adiacenti e normate dal combinato disposto di cui agli artt. 35.B e 35.B.6 delle NTA vigenti, tuttavia il Comune di Scicli, al fine di contemperare il diritto del privato con l'interesse pubblico sotteso all'azione dell'Ente, ha introdotto la specifica previsione urbanistica di "ZTO B-Sottozona B8" con la relativa normativa "Art. 35 B8 - Sottozona B8", fatta eccezione per le aree destinate a viabilità che vengono confermate.

Pertanto, la disciplina attuativa della "ZTO B-Sottozona B8" è la seguente:

"Art. 35.B.8. Sottozona B8:

1. Comprende le zone parzialmente o totalmente edificate nelle frazioni di Donnalucata, Cava D'Aliga, Bruca e Sampieri. L'attuazione del PRG in questa sottozona avverrà a mezzo C.C. ai sensi della L.R. 71/78 e del DPR 380/01;

2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.B delle presenti NTA, integrate con le seguenti:

2.1. In questa sottozona è consentita la nuova edificazione, la demolizione, la ricostruzione, la

sopraelevazione e l'ampliamento compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiario;

2.2. *If massimo consentito è di mc/mq 3,00;*

2.3. *L'altezza massima delle fronti prospettanti su spazi pubblici è pari a 1,5 volte la larghezza dello spazio pubblico, salvo quanto previsto dalla Legge 64/74 e dal DM del 16.01.96 e ss.mm.ii. ed in ogni caso non superiore a ml 9,50;*

2.4. *La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml. 5,00;*

2.5. *Per le sopraelevazioni e per i nuovi edifici è sempre obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali esistenti o di nuova previsione, salvo diversa disposizione prevista dai Piani Attuativi;*

2.6. *E' ammessa la costruzione a confine;*

2.7. *Per gli isolati, come definiti dall'art. 10 L.R. 71/78, if massimo consentito è pari al 70% della densità preesistente, alla data del 6.12.98, opportunamente documentata con elaborato piano volumetrico esteso all'intero isolato e comunque non superiore a mc/mq 10.*
I volumi da computare devono riferirsi ad edifici autorizzati o ammessi a sanatoria;

2.8. *Ogni intervento attuativo deve prevedere la contestuale esecuzione di parcheggi a destinazione pubblica, che saranno ceduti al Comune, nella misura minima voluta dall'art. 3 comma 2 lett. d) del D.M. 02.04.1968, n 1444, e comunque di estensione tale da garantire un numero di stalli di sosta non inferiore al 50% delle unità immobiliari residenziali che si realizzeranno. Le aree a parcheggio si sommano alle superfici a parcheggio volute dall'art. 18 della L. 765/67 e ss.mm.ii., oltre alle superfici a parcheggio volute da leggi specifiche di settore;*

2.9. *Sulle aree destinate a parcheggio, di cui al comma precedente, sono ammessi affacci e accessi pedonali a servizio di edifici anche privati;*

2.10. *La realizzazione di parcheggi a destinazione pubblica sarà regolata, oltre che dalla Concessione edilizia, da apposita convenzione, che ne costituirà allegato, la quale deve prevedere:*
a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per i parcheggi pubblici;
b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere necessarie per la realizzazione di parcheggi pubblici, oltre a quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
c) i termini, non superiori a quelli di efficacia della Concessione Edilizia, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

2.11. *La convenzione, con i contenuti di cui sopra, condivisa dal responsabile del Procedimento, è approvata dal Dirigente preposto alla adozione della Concessione edilizia."*
In conseguenza del sopra riportato articolo 35.B.8 Sottozona B8, all'art. 35.B. Zone B delle NTA si aggiunge il comma 9.B. che di seguito si riporta:
"9.B. SOTTOZONA B8: è quella che interessa aree o porzioni di territorio incastonate all'interno e/o prossime a zone di completamento. Tali zone assolveranno la funzione di ricucitura del tessuto urbano garantendo una dotazione di standards ad uso anche delle contermini zone di completamento;"
In merito alla variazione delle NTA (introduzione dell'art. 35.B.8. Sottozona B8 e integrazione all'art. 35.B. Zone B) occorre precisare che la modifica richiesta è già stata approvata con D.D.G. n. 263/DRU del 04/10/19, in quanto inserita in una analoga variante urbanistica, finalizzata alla riqualificazione urbanistica di un'area di proprietà di altra Ditta, adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n.104 del 30/06/2014.

Considerato che:

- *L'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ha, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 con foglio prot. n. 262640 del 30.11.2011 espresso parere favorevole sulla riqualificazione dell'area della Ditta Pitino Pietro;*
- *Con D.A. n. 123/GAB del 25.03.2019, 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 87 del 07.03.2019 reso dalla Commissione Tecnica Scientifica per le Autorizzazioni Ambientali la variante è stata esclusa dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 13 a 18 del medesimo D.lgs. con le prescrizioni rese nello stesso parere n.87/19 della C.T.S.;*
- *il Settore Urbanistico e Patrimonio, Ufficio Pianificazione del Comune di Scicli ha, verificato la dotazione minima di aree a standards per come stabilita dal D.M. 1444/68 ritenendo condivisibile la riclassificazione urbanistica in argomento;*
- *la variante è stata sottoposta alle procedure di pubblicità ex art. 3 L.R. 71/78 e ss.mm.ii. e non sono state prodotte osservazioni e/o opposizioni per come certificato dal Segretario Comunale;*
- *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 relativa alle NTA con l'introduzione dell'art. 35B- Sottozona B8 e la conseguente modifica dell'art. 35 B come sopra riportato, risulta già approvata con D.D.G. n. 263/DRU del 04/10/19, relativo al "Comune di SCICLI (Rg): Vincolo preordinato all'esproprio – Decadenza per decorrenza della valenza quinquennale. Area annotata N.C.T. al fg. 74, partt. 256, 2077.Riqualificazione urbanistica. Variante ex art. 3 L.R. 27/12/1978, n. 71 e ss.mm.ii..DITTA: Susino Guglielmo." in cui la medesima norma veniva inserita.

Per tutto quanto sopra, questo Servizio 4/DRU ritiene assentibile, alle condizioni derivanti dalle prescrizioni degli Enti che si sono già pronunciati, nonché alla valutazione del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, all'interno del quale è presente il Soprintendente ai BB.CC.AA. di Ragusa, l'approvazione della variante adottata dal Consiglio Comunale di Scicli (Rg) con delibera n. 103 del 30.06.2014, relativa alla riqualificazione urbanistica delle aree annotate al N.C.T. Fg. 135, partt. 414 e 418 di proprietà della Ditta Pitino Pietro.

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

VISTO il parere favorevole a condizione della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Ragusa prot. n. 207 del 14/01/2020, assunto al prot. ARTA-DRU al n. 807 del 15/01/2020;

VISTO il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 170 del 15/01/2020, che di seguito si trascrive:

<< **Vista** la nota del Servizio 4 - U.O. 4.2 del D.R.U. prot. 18352 del 15/10/2019 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 10/10/2019 con la quale l'U.O.4.2/S4/DRU ha ritenuto assentibile alle condizioni derivanti dalle prescrizioni degli Enti, che si sono già pronunciati, nonché alla valutazione del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, all'interno del quale è presente il soprintendente ai Bb.CC.AA., l'approvazione della Variante adottata dal Consiglio Comunale di Scicli (RG) con delibera n. 103 del 30/6/2014 relativa alla riqualificazione urbanistica delle aree annotate al N.C.T. al fg. 135, partt. 414 e 418.

Visti gli atti ed elaborati allegati al suddetto parere;

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

Vista la nota prot. 207 del 14/1/2020, assunta al prot. DRU al n. 807 del 15/1/2020, con la quale la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa, in riferimento alla convocazione dell'odierna seduta CRU, ha espresso "parere favorevole al cambio di destinazione urbanistica a condizione che l'altezza dell'edificio al piano di gronda non dovrà superare mt.7".

Considerato che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere la proposta dell'ufficio con la prescrizione di cui al parere espresso dalla Soprintendenza.

Per tutto quanto sopra il Consiglio, in coerenza alla proposta di parere 2 del 10/10/2019 dell'U.O.4.2/DRU, che costituisce parte integrante del presente voto, è del

Parere

che la variante urbanistica del Comune di Scicli relativa alla riqualificazione dell'area individuata al N.C.T. al fg. 135, partt. 414 e 418 di proprietà della ditta Pitino Pietro sia, in coerenza alla proposta dell'Ufficio meritevole di approvazione con la prescrizione di cui al parere prot. 207 del 14/1/2020 espresso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa.>>

RITENUTO di poter condividere il superiore voto reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 170 del 15/01/2020, assunto con riferimento alla proposta dell'U.O. 4.2 del Servizio 4/DRU n. 2 del 10.10.2019;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita

DECRETA

ART.1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità al parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 170 del 15/01/2020, è approvata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Scicli, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 103 del 30.06.2014, avente per oggetto " Vincolo preordinato all'esproprio – Decadenza per decorrenza della valenza quinquennale. Area annotata N.C.T. al Fg. 135, partt. 414 e 418. Riqualificazione urbanistica. Variante ex art. 3 L.R. 27/12/1978, n. 71 e ss.mm.ii. DITTA: Pitino Pietro. Approvazione." con la prescrizione di cui al parere prot. 207 del 14/01/2020 espresso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa.

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

1. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 103 del 30.06.2014
2. Proposta di parere n. 02 del 10.10.2019 resa dall'U.O. 4.2/S4/DRU
3. Voto n. 170 del 15/01/2020 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica

Elaborati tecnici:

4. N.T.A. - Art. 35 B8 - Sottozona B8;
5. Relazione Tecnica;
6. Cartografia Ubicativa.

ART.4) Il Comune di Scicli dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti al presente decreto.

ART.5) Il presente decreto dovrà essere pubblicato sul sito web dell'Amministrazione Comunale (Albo Pretorio on line) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti.

ART.6) Ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42 e ss.mm.ii, il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

ART.7) Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data della pubblicazione, ricorso giurisdizionale dinanzi al TAR, 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 della L.R. 12 agosto 2014 n° 21 il presente decreto è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale Urbanistica.

Palermo,
05/02/2020

IL DIRIGENTE GENERALE
Giovanni Salerno
firmato