

COMUNE DI ROSOLINI

LIBERO CONSORZIO DI SIRACUSA

V° Settore - U.O. Urbanistica



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI SIRACUSA

Visto ai sensi della legge 2-2-1974 n. 64 e con riferimento
all'autorizzazione di pari data e numero con riferimento art. 18
n. 193238 - Siracusa, li 18/09/2018

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO
Giovanni Stela



Il Responsabile del Servizio
[Signature]

VARIANTE PUNTUALE: B1*

MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

CONTENUTI:

Elaborati tecnici e descrittivi dell'intervento

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA



Il Responsabile del Servizio

[Signature]

data:

novembre 2018

RELAZIONE TECNICA

1- PREMESSA

Il provvedimento di variante al P.R.G., per cui è la presente, muove in ottemperanza alla sentenza n.2212/2017 pronunciata dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia, Sezione staccata di Catania su ricorso promosso dai sig.ri Calabrese Concetto e Zocco Palma, inteso ad ottenere la nuova qualificazione urbanistica del terreno posto nel Comune di Rosolini al foglio 30, particelle 476-479-478 , per l'intervenuta decadenza dei vincoli espropriativi.

Successivamente al ricorso numero di registro generale 766 del 2017 proposto dalla ditta Zocco-Calabrese, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia – sezione staccata di Catania, si è definitivamente pronunciata fissando *“il termine di giorni 60, entro il quale l'Amministrazione medesima è tenuta a concludere il procedimento, al fine di attribuire all'area de qua una nuova destinazione urbanistica, pure nella discrezionalità di cui il Comune gode nella materia in esame”*. (sentenza n. 2212/2017 pubblicata il 25/09/20179).

A seguito della sentenza, il Comune di Rosolini ha redatto la Variante *“BI*” puntuale al PRG di Rosolini – cambio di destinazione urbanistica di aree con vincoli scaduti*

2 - CONSIDERAZIONI

Il Comune di Rosolini è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 435/DRU del 21.09.1998 pubblicato sul G.U.R.S. n. 60 del 28.11.1998, i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti in data 30.06.2008, per effetto dell'art. 36 della L.R. n.7/2002, integrato dall'art. 24 della L.R. 7/2003. La decadenza dei vincoli comporta il venir meno della disciplina urbanistica nelle aree ad essi soggette, con la conseguente applicazione temporanea della disciplina delle c.d. zone bianche. In particolare si sottolinea come la scadenza dei vincoli discendenti da previsioni del P.R.G., di valenza quinquennale e preordinati ad esempio all'esproprio per finalità pubbliche, comporta che l'area interessata debba intendersi sottoposta all'applicazione, in luogo dell'originaria destinazione di zona, del regime proprio delle zone bianche per le quali risultano dettate le rigide prescrizioni di cui all'art.4, ultimo comma, della legge 28.01.1977 n. 10 – poi confluito nell'art.9 del D.P.R. n.380/2001.

In tale situazione, viene a mancare la programmazione d'uso del territorio e si pongono dei dubbi sull'utilizzazione dello stesso, in riferimento, soprattutto, alla necessità che tali terreni siano precipuamente classificati dal punto di vista urbanistico, in modo tale da garantire la piena fruibilità del fondo da parte del legittimo proprietario, con la possibilità di esercitare il cd. *jus aedificandi*,

principio consolidato, sia in giurisprudenza (Consiglio di Stato, 12 ottobre 2010, n. 7442; id., 28 aprile 2010, n. 1405) e sia in dottrina, che obbliga il Comune di procedere alla nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica, nel momento in cui decadono i vincoli insistenti su di essa, che comportano la non edificabilità assoluta, ovvero che privano il diritto di proprietà del suo sostanziale valore economico, decadenza determinata dall'inutile decorso del termine quinquennale.

Tale obbligo trova fondamento nella necessità di provvedere alla riqualificazione urbanistica delle zone prive di una loro destinazione di uso, non essendo ammissibile l'esistenza di queste aree in un contesto in cui l'uso del territorio resta interamente soggetto alla disciplina degli strumenti urbanistici , dovendo il P.R.G. ricomprendere la totalità del territorio comunale e nel caso in cui il Comune non adempia al proprio dovere di riclassificazione urbanistica, si determina un'illegittima inerzia da parte della P.A. ed è possibile la formazione del silenzio rifiuto, anche a seguito dell'intimazione da parte dei proprietari dell'area stessa (anche se sembrerebbe non necessaria la diffida, alla luce del nuovo rito sul silenzio previsto dal codice del processo amministrativo). Invero, è riconosciuto al proprietario del terreno, oggetto dell'intervento di ridefinizione urbanistica, in caso di mancato adempimento dell'obbligo da parte del Comune, il potere di presentare un'istanza, volta a ottenere l'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica e la P.A. è tenuta a esaminarla, anche nel caso in cui la richiesta medesima non sia suscettibile di accoglimento, con l'obbligo di motivare congruamente tale decisione, fermo restando, naturalmente, il potere discrezionale della P.A. in ordine alla verifica e alla scelta della destinazione, in coerenza con la generale disciplina del territorio e con l'interesse pubblico al corretto e armonico suo utilizzo, queste ultime fra le ragioni che inducono una costante revisione degli strumenti urbanistici, nonché anche l'esigenza di contemperare l'efficacia temporanea dei vincoli di P.R.G. con l'esigenza di pianificazione urbanistica, come momento imprescindibile della crescita socio-economica delle aree urbane.

Un territorio privo, anche temporaneamente, di pianificazione urbanistica subisce, infatti, gravi ripercussioni sullo *jus aedificandi* e, pertanto, notevoli limitazioni in relazione alla corretta programmazione di tutte le attività economiche. Pur tuttavia il principio della efficacia a tempo indeterminato del piano regolatore, sancito dall'art. 11 della legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150, è stato vanificato dalla esigenza, quale emerge dai numerosi interventi della Corte Costituzionale e delle Giurisdizioni amministrativa ed ordinaria, di limitare temporalmente l'efficacia dei vincoli di P.R.G. al fine di garantire il diritto di proprietà che trova nell'art. 42 della Costituzione un saldo presidio.

Occorre anche considerare che non tutte le previsioni urbanistiche per opere pubbliche o di pubblica utilità costituiscono vincoli preordinati all'esproprio e questo non solo per la decadenza quinquennale dei vincoli, ma anche per la loro valenza conformativa, cioè non preordinati all'esproprio, che possono essere eccezionalmente domiciliati nel PRG ove si tratti di vincoli particolari (lenticolari), incidenti su beni determinati in funzione di localizzazione dell'opera, implicante di per sé la necessaria traslazione di quei beni all'ente pubblico.

3 - LA VARIANTE B1* AL P.R.G.

Descrizione del contesto

3. Descrizione del contesto delle varianti puntuali B1*

L'area oggetto della Variante "B1*" altimetricamente si trova ad una quota di circa 155,00 m. s.l.m. e ricade nel tessuto edificato di Rosolini, nelle vicinanze del Cimitero comunale di Rosolini precisamente lungo la via Barbarino La Ciura.

Le principali vie di comunicazione ricadenti all'interno dell'area in questione sono:

- ☐ via Aldo Moro, arteria principale di attraversamento della città, che si innesta alla via Barberi-Granati Nuovi;
- ☐ tessuto urbano esistente all'interno del comparto urbano in cui è situata l'area oggetto del presente intervento;

La variazione di destinazione urbanistica della Variante "B1*" interessa l'intera area come originariamente individuata nel P.R.G. coinvolgendo le particelle 476-479-478 del foglio n.30, per una superficie territoriale di mq. 325,00.

Variante B1* , rif. Tav.2-B1*

Si è detto del ricorso della ditta Calabrese/Zocco, che ha adito il T.A.R. Sicilia - Sez. Catania, per la declaratoria di illegittimità del silenzio sulla istanza di riqualificazione urbanistica del terreno identificato in catasto al foglio 30, particelle 476-479-478. Lo strumento urbanistico vigente individua graficamente ed urbanisticamente l'area di cui alla Variante "B1*" ricadente nelle aree F3/5 "aree per attrezzature pubbliche di interesse generale".

Il Comune di Rosolini, in accoglimento dell'istanza presentata, propone l'assegnazione della nuova destinazione urbanistica in zona "B1* – aree completamente edificate ed urbanizzate", la cui attuazione è assoggettata alle previsioni dell'art. 22 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G..

La variazione di destinazione urbanistica è impressa all'intera area come originariamente individuata nel P.R.G e riclassifica l'area in zona B1* variata in quanto contigua con la zona omogenea B1 del vigente P.R.G. , assegnando un indice di densità edilizia insediabile pari a **3,75 mc/mq**, assunto per analogia dall'indice applicato nella zona omogenea B3/6, oggetto di prescrizioni esecutive del P.R.G., limitrofa all'area d'interesse. Restano invariati tutti gli altri parametri previsti dalle NTA per la zona B1.

Il lotto sarà integrato alla viabilità urbana esistente e di piano; la nuova destinazione urbanistica non comporta alcun carico volumetrico in termini di reperimento di aree a standard.

L'area oggetto della Variante “B1*” ricade nel Versante Meridionale, con numero di denominazione 086 F.ME TELLARO.

L'area oggetto del presente lavoro non è soggetta a nessun vincolo sia nella Carta della pericolosità idraulica (vedi carta della pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione, carta dei dissesti e carta del rischio idraulico n. 17), sia nella Carta del Rischio Idraulico, e sia nella Carta dei dissesti.

Per tale variante sono stati redatti:

1. Studi geologici, idrologici e geomorfologici

- Relazione geologica.
- Carta delle pericolosità geologica.
- Carta della pericolosità sismica.
- Carta Geomorfologica.
- Carta Idrogeologica.
- Carta Litotecnica.
- Carta Geologica.
- Carta della suscettività all'edificazione.
- Carta di sintesi per la pianificazione.

2. Tavole urbanistiche

- Tav. 1-B1*: Inquadramento territoriale
- Tav. 2-B1*: Raffronto fra lo stato di fatto e la proposta di variante “B1*”

5 - ALLEGATI

1) Stralci norme tecniche di attuazione del P.R.G., ricorrenti nelle varianti in oggetto e più precisamente:

1a) art. 22 , pagg. 24, 25 - relativamente alle norme a cui è assoggettata la variante B1*;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante B1* - destinazione a zona B, ove si applicano le norme ed i parametri urbanisti ed edilizi indicati all'art. 22 delle Norme di attuazione del vigente P.R.G, vedi allegato n. 1a;

Il Tecnico Redattore

ELENCO ELABORATI DELLA "VARIANTE B1* "

ID. Tavola	Oggetto	Rapporto
	Relazione generale e Norme tecniche di attuazione	
Tav. 1-B1*	Inquadramento territoriale	1:25.000 - 1:100.000
Tav. 2-B1*	Raffronto fra la previsione attuale e la proposta di variante	1:2.000 - 1:5.000
	Relazione geologica	-
	Carta Idrogeologica	1:10.000
	Carta Litotecnica	1:10.000
	Carta della pericolosità sismica	1:10.000
	Carta della pericolosità geologica	1:10.000
	Carta geologica	1:2.000/1:10.000
	Carta geomorfologica	1:2.000
	Carta Idrogeologica	1:10.000
	Carta Litotecnica	1:2.000
	Carta della suscettività all'edificazione	1:10.000
	Carta di sintesi per la pianificazione	1:2.000

Il Tecnico Redattore

CAPO III - Zone "B" - DI COMPLETAMENTO

Art. 21 - Classificazione delle zone "B"

1. - Classificazione e destinazioni d'uso

Le zone classificate B ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/1968 delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica;
 - c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
 - d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- nonché, limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di restauro, di ricostruzione o trasformazione:
- e) attrezzature a carattere religioso;
 - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
 - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - h) commercio al dettaglio;
 - i) teatri e cinematografi;
 - l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - m) alberghi e pensioni;
 - n) garage di uso pubblico.

2. - Nelle zone B gli interventi edilizi devono riservare a garage la superficie di 1 mq ogni 10 mc di volume destinato all'abitazione.

3. - Suddivisione delle zone B

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Zone "B1", immediatamente adiacenti al centro storico e a morfologia compatta, rappresentano la parte di prima espansione della città a partire dagli anni '40, e risultano completamente edificate ed urbanizzate;
- Zone "B2", comprendono le aree ricadenti nei Piani Particolareggiati di Recupero redatti ai sensi della L.R.n. 37/85;
- Zone "B3", comprendono le aree di recente edificazione ed in via di completamento, interessate da costruzioni abusive e non comprese nelle zone B2;
- Zone "B4", comprendono le aree di recupero individuate ai sensi della legge n.457/78.

Art. 22 - Zone "B1"

- 1. - Le zone B1 comprendono le aree completamente edificate ed urbanizzate.
- 2. - Con concessione edilizia singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria preesistente documentata da rilievi fotografici parametrati, nonché di nuove costruzioni sugli allineamenti stradali preesistenti.
- 3. - La densità edilizia fondiaria massima è di 5,00 mc/mq
- 4. - I lotti interclusi possono essere utilizzati a scopo residenziale con i seguenti indici:

- a) per i lotti aventi una superficie non superiore a 120 mq la densita' fondiaria massima e' di 9,00 mc/mq;
- b) - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a 200 la densita' fondiaria massima e' di 7,00 mc/mq e comunque il volume massimo consentito e' di 1000 mc;
- c) singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq 1000.
5. - E' previsto il mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti, o edifici a schiera o edifici isolati.
6. - Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti: m. 10,00, con esclusione del caso in cui fra le due pareti in oggetto si trova uno spazio pubblico (strada);
7. - Distanza minima dai confini: o in aderenza, ovvero, in caso di distacco, non inferiore a m. 10,00 fra le costruzioni;
8. - Altezza massima assoluta: una volta e mezza la strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11,00.
9. - Piani fuori terra: massimo tre.

Art. 23 - Zone "B2"

1. - Le zone B2 riguardano le aree comprese nei Piani Particolareggiati di Recupero adottati ai sensi della l.r. n.37/85 e destinate prevalentemente alla residenza.
2. - I parametri edilizi sono riportati nella normativa a corredo dei suddetti P.P.R. con le seguenti integrazioni e modifiche:

a) densita' edilizia fondiaria :

agglomerati 5 e 8:	lotti con tipologia B:	4,00 mc/mq
	lotti con tipologia B1:	2,50 mc/mq
	lotti con tipologia B2:	1,50 mc/mq
	lotti con tipologia B3:	0,60 mc/mq
agglomerato 9:	lotti con tipologia B:	4,00 mc/mq
	lotti con tipologia B1:	2,50 mc/mq
	lotti con tipologia B2:	1,50 mc/mq
	lotti con tipologia B3:	0,60 mc/mq
agglomerato 12:	lotti con tipologia B:	4,00 mc/mq
	lotti con tipologia B3:	0,60 mc/mq

Art. 24 - Zone "B3"

1. Le zone B3 comprendono le aree di completamento del tessuto urbanistico, parzialmente edificate abusivamente, non ricadenti negli agglomerati di recupero individuati di cui al precedente articolo 23.

2. - Come zone B3 sono individuate le seguenti aree, da assoggettare a piani particolareggiati attuativi, alcuni dei quali facenti parte delle Prescrizioni Esecutive di cui all'art.2 della L.R. n. 71/1978, con i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

a) Zona B3-1, "via Elero", da sottoporre a piano attuativo per l'intero comparto con i seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie territoriale mq 12.635
- densita' abitativa territoriale 160 ab/Ha
- rapporto di utilizzazione max territoriale: 0,70 mq/mq
- lotto minimo: mq 300