

COMUNE DI ROSOLINI

LIBERO CONSORZIO DI SIRACUSA

V° Settore - U.O. Urbanistica



MECCANISMO D'INTELLAZZA
AGGIORNAMENTO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL PIZZO CIVILE DI ROSOLINI

Visto al cons. d. Valenza L. 4-1874 n. 64 e con il n. 10
Autorizzazione di piani d'area n. 10
n. 442853 - Siracusa, il 03 LUG 2017

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO
Arch. Gino Montecchi

IL DIRIGENTE
Dott.ssa Geol. Cinzia VACCARO



Provvedimento di ottemperanza al D.A. n°54/GAB del 01/03/2017;

VARIANTI PUNTUALI: L-M

MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

R.T.

L-M

CONTENUTE:

Descrizione tecnica dell'intervento

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA

REDATTORI

Responsabile del Servizio
V° Settore U.O.P.P.
ing. Corrado MINO

Responsabile del Servizio
X° Settore - Urbanistica
geom. Giuseppe SANTACROCE

data:

novembre 2017

Oggetto: Variante Puntuale "L e M" – provvedimento in ottemperanza al D.A. 54/GAB;

RELAZIONE TECNICA

La presente è redatta dal Responsabile del X Settore - Urbanistica, S.U.E. e Gestione Patrimonio - del Comune di Rosolini, con l'avvalimento del Responsabile del V Settore ing. Corrado Mingo, a seguito di espressa disposizione del Commissario ad Acta, nominato con D.A. 54/GAB dell'1.3.2017 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente e trasmesso con nota del Dirigente del Servizio giusto prot. 3928 dello 07.03.2017, per provvedere, in sostituzione del Sindaco, alla definizione di tutti gli adempimenti necessari all'assegnazione della destinazione urbanistica delle aree così individuate al N.C.T. :

- al fog. 31, particelle 16, 25 e 1751 – in ditta DI LORO ROSETTA e DI LORO SARINA;
- al fog. 38, particelle 713, 725, 748 e 749 – in ditta SALEMI SILVANA;

ed alla trasmissione degli atti al Consiglio Comunale per la prevista adozione, ex art. 3 e 4 della Legge regionale 27/12/1978 n. 71. L'intervento sostitutivo s'intende esteso anche ai confronti del Consiglio Comunale, nel caso in cui detto Organo non si determini entro il termine di giorni quarantacinque (45) dalla proposta di deliberazione del Commissario ad Acta.

CRONOLOGIA ATTI INTERLOCUTORI

- 10.11.2016 – prot. 31848 - Atto diffida ad adempiere proposto da Di Loro Rosetta e Sarina;
- 10.11.2016 - prot. 35851 – Atto diffida ad adempiere proposto da Salemi Silvana;
- 18.11.2016 – con nota prot. 22095, inviata a mezzo PEC, l'A.R.T.A. – servizio 4 – faceva pervenire al Comune, per entrambe le diffide, l'invito ad attivare in tempi brevi le procedure per l'assegnazione alle "zone bianche" della più idonea classificazione urbanistica mediante variante da adottarsi ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 71/78;
- 16.12.2016 – prot. 35788 – Ricorso al T.A.R. di Catania, proposto da Salemi Silvana;
- 16.12.2016 – prot. 35789 – Ricorso al T.A.R. di Catania, proposto da Di Loro Rosetta e Di Loro Sarina;
- 17.02.2017 – prot. 04384 – a mezzo di raccomandata AR, veniva rivolto alla richiedente, Salmi Silvana, l'invito a concordare un incontro fra le parti, al fine di verificare ed analizzare lo stato delle previsioni urbanistiche in relazione alla proposta diffida;
- 17.02.2017 – prot. 04386 – a mezzo di raccomandata AR, veniva rivolto alle richiedenti, Di Loro Rosetta e Sarina, l'Invito a concordare un incontro fra le parti, al fine di verificare ed analizzare lo stato delle previsioni urbanistiche in relazione alla proposta diffida;

- 07.03.2017 – prot. 6424 – Verbale incontro con i ricorrenti Di Loro Rosetta e Sarina finalizzato alla analisi e verifica delle previsioni urbanistiche con impegno, dei richiedenti ad avanzare al T.A.R. di Catania istanza di rinvio dell'udienza;
- 10.03.2017 – prot. 6483 – Comunicazione interlocutoria ed osservazioni poste all'A.R.T.A. – servizio 4, a seguito del D.A. 54/Gab dell'1.3.2017;
- 16.03.2017 – a mezzo PEC è stato inviato a mezzo PEC al rappresentante legale della ricorrente Salemi Silvana, per sottoporlo alla stessa, il verbale dell'incontro finalizzato alla analisi e verifica delle previsioni urbanistiche con impegno, della richiedente di proporre al T.A.R. di Catania istanza di rinvio dell'udienza;
- 27.04.2017 – prot. 10947 – Comunicazione alle ricorrenti, Di Loro Rosetta e Santina, di avvio del procedimento disposto con il verbale n. 2 dal Commissario ad Acta;
- 27.04.2017 – prot. 10949 – Comunicazione alla ricorrente, Salemi Silvana, di avvio del procedimento disposto con il verbale n. 2 dal Commissario ad Acta;
- 19.05.2017 è stato prorogato l'incarico commissariale con D.A. n. 144/Gab, inviato in data 25.05.2017 co nota n. 9185;
- 21.08.2017 è stato ulteriormente prorogato l'incarico commissariale con D.A. 275/Gab, inviato in data 30.08.2017 con nota n. 15630;

1- PREMESSA

Il provvedimento di variante al P.R.G., per cui è la presente, muove dagli atti di diffida intesa ad ottenere la nuova qualificazione urbanistica, di area divenuta "zona bianca" per decadenza dei vincoli di P.R.G., preordinati all'esproprio, avanzati dai sigg. :

- DI LORO SARINA, nata a Cormons (Gorizia) il 19.08.1950 e DI LORO ROSETTA, nata a Cormons (Gorizia) il 12.01.1955, entrambe residenti a Rosolini in via Savoia n. 116, proprietarie del terreno distinto in Catasto al foglio 31, p.lle 16, 25 e 1751;
- SALEMI SILVANA, nata a Noto il 2.8.1957 e residente in Venaria Reale (TO) nella via Amati Gaetano n. 116/1 via Evola n. 7, proprietaria del terreno distinto in Catasto al foglio 445, particella 713, 725, 748 e 749;

Scopo della presente variante è quello di assegnare alle predette "zone bianche", per l'obbligo derivante da costante giurisprudenza, la più idonea classificazione urbanistica mediante variante da adottare ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 71/78 e ss.mm.ii., come già più volte, in tal senso, si è espresso il preposto servizio 4 del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente, invitando il Comune ad adempiere ed in ultimo nominando, con D.A. 54/Gab/2017 e successive proroghe, il Commissario ad acta, insediatosi in data 30.03.2017.

2 – CONSIDERAZIONI

Il Comune di Rosolini è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 435/DRU del 21.09.1998, pubblicato sulla 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, come integrato dall'art. 24 della L.R. 7/2003.

La decadenza dei vincoli, ormai di durata quinquennale, comporta il venir meno della disciplina urbanistica nelle aree ad essi soggette, con la conseguente applicazione temporanea della disciplina delle c.d. zone bianche sottoposta all'applicazione, in luogo

dell'originaria destinazione di zona, alle rigide prescrizioni dell'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 da poter 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, nel momento in cui decadono i vincoli insistenti su di essa, alla nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica, ovvero che privata del suo sostanziale valore economico.

Tale obbligo trova dunque 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. Il P.R.G. deve 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. con la possibile formazione del silenzio rifiuto. 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 che la P.A. è tenuta ad esaminare, 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 la efficacia temporanea dei vincoli di P.R.G. con l'esigenza di pianificazione urbanistica, come momento imprescindibile della crescita socio-economica delle aree urbane.

Occorre anche sottolineare che non tutte le previsioni urbanistiche, per opere pubbliche o di pubblica utilità, costituiscono vincoli preordinati all'esproprio in ragione della loro peculiare valenza conformativa, che possono essere domiciliati nel PRG ove si tratti di vincoli particolari (o lencolari), incidenti su beni determinati che per funzione o localizzazione dell'opera, implica di per sé la necessaria traslazione del bene all'ente pubblico.

Un territorio privo, anche temporaneamente, di pianificazione urbanistica subisce ripercussioni sul c.d. "diritto ad edificare", e limitazioni 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.

3 - LA VARIANTE AL P.R.G.

Per opportunità rappresentazione grafica e al fine di poter meglio descrivere e differenziare le più "idonee" nuove qualificazioni urbanistiche, si è ritenuto di distinguere le due procedure con le lettere "L - quella relativa alla diffida avanzata da Salemi Silvana e con la lettera "M - quella relativa alle diffide avanzate dalle signore Di Loro Sarina e Di Loro Rosetta.

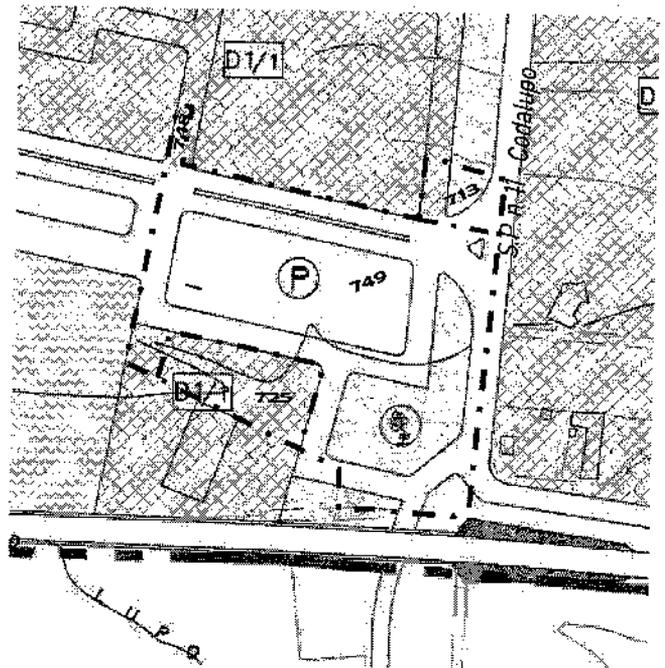
3.1 Variante "L - SALEMI SILVANA" - Descrizione del contesto

L'area è posta nella periferia sud-est dell'abitato e ricade nell'ambito del Piano Esecutivo denominato "D1/1 - SS 115" - prescrizioni esecutive del P.R.G., ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78 - costituente uno, se non il più importante, degli assi di sviluppo economico della filiera commerciale ed artigianale della città.

Come già più volte qui riportato, l'area di interesse è quella individuata dalle particelle di seguito elencate:

Fog.	p.lia	Sup. Catastale Mq	Zona di PRG	%
38	748	105	Viabilità interna di piano D1/1	Interamente
	713	670	Viabilità e Verde pubblico	Interamente
	749	17.061	Parcheggio, Viabilità e verde pubblico	Interamente
	725	1.704	Zona D1/1	Interamente
Totale		19.540		

Nella figura a lato è raffigurata la sovrapposizione dello stralcio del PRG con lo stralcio Catastale (linea tratto e punto): si evidenzia che la particella n. 725 è già destinata a zona D1/1 - destinazione artigianale e commerciale mista, quindi non divenuta "zona bianca", ma appartenendosi alla medesima ditta si è ritenuto opportuno considerarla unitariamente nel proposto nuovo assetto urbanistico. Inoltre le particelle 713 e 749, essendo limitrofe alla strada provinciale n. 11 Codalupo - 1° tratto, sono per tanto incise dalla previsione di ampliamento del nastro stradale della stessa e del vincolo di rispetto stradale, come definito dal Codice della Strada.



Poiché l'intervenuta decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, per il decorso termine quinquennale comporta l'obbligo per la P.A. della riqualificazione urbanistica o reiterazione del vincolo, sono stati avviati degli incontri con le parti interessate, per la partecipazione al procedimento, nel corso dei quali sono stati esaminati i vari aspetti sulle possibili ipotesi di riclassificazione urbanistica delle aree interessate e le correlazioni con i vincoli discendenti dal Codice della Strada, dalla prescrizioni di zona a pericolosità idraulica "P1" prevista dal Piano per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.), secondo la 1ª revisione approvata dalla Regione Siciliana, e non ultimo il già evidenziato principio di conformazione della nuova classificazione alle destinazioni delle aree circostanti a conclusione dei quali si è proceduto alla elaborazione della presente variante.

Atteso possibile accogliere solo in parte le osservazioni formulate dai ricorrenti, nella fase di partecipazione al procedimento, si è ritenuto procede alla assegnazione di una nuova destinazione urbanistica che fosse coerente con la circostante previsione della macro zona D1/1 "artigianali e commerciali miste", in cui appunto ricade l'area delle ricorrenti, con salvezza delle funzioni della viabilità urbana di piano e dell'allargamento della viabilità di scorrimento, in analogia da altro procedimento riguardante la medesima zona. In particolare, stante i contenuti dei vari verbali di incontro fra i ricorrenti e la P.A., rappresentata anche dal Commissario ad acta nominato dall'A.R.T.A. Sicilia e con la scorta di elaborazioni grafiche, intermedie, redatte da personale del 10° Settore Urbanistica del Comune di Rosolini, si è pervenuti alla scelta, sul possibile assetto urbanistico delle aree interessate e con riferimento all'articolazione delle vigenti norme di attuazione del P.R.G., di riclassificare l'area in parte a zona D1/1, di cui costituisce un naturale ampliamento, in parte a parcheggi e verde pubblico ed in minima parte a sede stradale, quale riordino viario conseguente le previsioni di PRG, sia per l'allargamento della sede stradale provinciale n. 11 che della viabilità di piano principale e secondaria.

Dopo ampie discussioni fra le parti ed i chiarimenti chiesti ed avuti dal Responsabile del X Settore in merito alle proposte illustrate, i ricorrenti si sono impegnati a fornire al Comune di Rosolini i necessari studi specialistici di settore: studio geomorfologico da allegare alla richiesta al Genio Civile del nulla osta di compatibilità geomorfologica (art. 13 legge 64/74), ed il rapporto ambientale preliminare per la valutazione di esclusione VAS (art. 12 d.lgs. 152/2006 e s.m.i.), redatti da tecnici di loro fiducia. Considerato inoltre che la zona D1/1 "Vignale dei Peri" è oggetto delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G., si è ritenuto opportuno corredare la variante con la elaborazione del piano attuativo dell'area interessata, così come indicato nell'elaborato grafico Tav. 4L - Schema del piano attuativo" e con le norme e prescrizioni qui di seguito riportate.

Le scelta prospettata nel provvedimento amministrativo di variante urbanistica che ci occupa, oltre che preservare lo sviluppo ordinato della zona, coniuga l'esercizio del potere discrezionale della pianificazione urbanistica e di vigilanza sull'uso del territorio della P.A. a tutela dell'interesse pubblico, con l'atteso interesse legittimo del privato di poter effettuare scelte che ampliano la sua sfera giuridica, ma anche il sacrificio conseguente la previsione oblatoria (o perequativa che dir si voglia) in quanto la prevista destinazione urbanistica di zona D1 assegnata all'area interessata avviene al netto delle cessioni di aree

a titolo perequativo conseguenti il mutato assetto urbanistico che la variante comporta, così come di seguito precisato:

1. Di riclassificare l'intera area a zona D1/1, in ampliamento della maggiore area a cui quella di che trattasi afferisce, da attuarsi secondo lo schema indicato nella tavola 4L, con le prescrizioni indicate all'art. 30, delle NN.TT.AA. del P.R.G. e secondo le previsioni della sottozona indicata alla lettera a) del comma 5, così riassunte:
 - a. Lotto minimo 1.500 mq.
 - b. Distacco dai confini 10,00 ml.;
 - c. Altezza massima m. 8, salvo impianti ed attrezzature speciali;
 - d. Distanza dalle strade 10,00 ml.;
 - e. Rapporto di copertura 0,30;
 - f. Densità edilizia 2,5 mc/mq;
 - g. Standard urbanistici: 10 % della superficie territoriale, come reperiti all'interno dell'area così riepilogati:
 - i. Area destinata a verde pubblico mq. 2.345,00;
 - ii. Area a Parcheggi mq. 1.087,00
2. L'edificazione dei lotti, individuati nello schema di "piano attuativo" potrà avvenire a seguito della sua attuazione previa approvazione di progetto esecutivo e convenzione urbanistica ove saranno previste le aree da cedere gratuitamente al demanio comunale quali standard urbanistici e per viabilità;
3. E' rimodulata la viabilità interna al "nuovo comparto" (lotto n. 15) all'interno del quale vengono reperite le aree a standard per parcheggi e verde pubblico, secondo quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G. e per l'interesse generale della pianificazione;
4. Di destinare la particella n. 713 a parcheggio pubblico (già computata nella superficie quantificata al superiore punto g.ii, ed in parte destinata all'ampliamento della S.P. n. 11;
5. Le porzioni della particella 749, non destinate a zona D1/1, hanno destinazione a parcheggio e verde pubblico e/o viabilità interna di piano e all'ampliamento della S.P. n. 11.
6. Analogamente ad altro separato procedimento, definito variante urbanistica "I", resta confermata la previsione di allargamento del tracciato della strada provinciale n. 11, limitandola a ml. 2,00, sia per la sua natura conformativa che per il preminente interesse pubblico di potenziamento di tutto l'asse viario, al fine di pervenire ad una più razionale e fluida circolazione veicolare e pedonale, nonché alla riqualificazione ambientale delle aree lungo i percorsi (stradali e pedonali), rendendoli più funzionali e sicuri per la circolazione stradale in transito da e verso la zona artigianale / commerciale, il cui volume da alcuni anni è in crescita a seguito degli insediamenti commerciali già insediati nella zona. Rimane altresì confermata la prevista larghezza (ml. 18,00) dell'asse stradale di attraversamento dell'intera area D1/1.
7. Lo schema di piano attuativo, del lotto già denominato "15", prevede:

- a. Una area con destinazione urbanistica D1 "artigianali e commerciali miste" per un totale di 10.840 mq suddivisa in sei lotti delle dimensioni non inferiori a 1.500 mq;
- b. Il reperimento delle aree a standard da destinare a parcheggio nella misura di 1.087,00 mq ovvero maggiore del 10% delle aree con destinazione D1, da cedere gratuitamente al demanio Comunale in sede di Convenzione Urbanistica per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- c. Il reperimento delle aree a standard da destinare a verde pubblico nella misura di 2.345,00 mq la cui collocazione strategica è quella di riqualificare le aree a ridosso del piccolo canale di raccolta delle acque, presente nell'area sud del comparto con interventi di mitigazione ambientale. Anche queste aree dovranno essere cedute gratuitamente al demanio comunale;
- d. La viabilità interna delimitante i lotti e la viabilità di piano;
- e. I parcheggi pertinenziali dei lotti limitrofi alla S.P. n. 11 e alla strada di Piano, dovranno essere alberati;

L'area oggetto della Variante "L" ricade nel Bacino idrografico del Fiume Tellaro (086), Area territoriale tra il bacino del Fiume Tellaro e Capo Passero (085), come modificato con D.P.R. 06.08.2009 di approvazione del 1° aggiornamento. In riferimento al PAI l'area, nella Carta della pericolosità idraulica risulta perimetrata come "P1" (vedi carta della pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione e carta del rischio idraulico n. 17), mentre nella Carta del Rischio Idraulico non presenta nessun vincolo.

Pertanto, nella fase di progettazione esecutiva delle necessarie opere di urbanizzazione, dovranno eseguirsi gli interventi necessari alla mitigazione del rischio di fenomeni di esondazione a seguito di eccezionali eventi piovosi, fra le quali la risagomatura del canale di raccolta delle acque, posto a sud dell'area di interesse e posto all'interno dell'area da cedersi quale verde pubblico (indicata al superiore punto 6c).

RIEPILOGO GENERALE	
Obiettivi del comparto	- Integrazione urbanistica alle aree D1/1 - artigianale e commerciali miste previste dal PRG - Mitigazione ambientale - Reperimento aree a parcheggio ed a verde
Vincoli Sovraordinati	Vincolo pericolosità P1 (bassa) indicato nella "Carta della pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione n.17 del P.A.I.
Funzione caratterizzante	Artigianale e commerciale mista: laboratori artigianali, esercizi commerciali, depositi e magazzini, uffici direzionali e/o depositi di imprese produttive o commerciali Aree a verde Aree a parcheggio
Funzione secondarie	Residenziale a servizio dell'azienda: alloggio custode o titolare d'azienda
Superficie comparto	19.540,00 mq
Area a verde	2.345,00 mq

Area a parcheggio	1.087,00 mq
Viabilità	3.873,00 mq
Area D1 – artigianale e commerciale mista	10.850,00 mq
PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
Lotto minimo	1.500,00 mq
Densità edilizia fondiaria	2,00 mc/mq
Rapporto di copertura	0,30
Distacco dai confini	10,00 m
Altezza massima	7,00 m
Distanza dalle strade	10,00 m
Distacco argine canale	10,00 m
Altezza fuori terra edifici	1,50 m
Area a standard parcheggi e Viabilità	Cessione gratuita al Comune, come da piano di attuazione. Applicazione del principio di perequazione.

La nuova destinazione urbanistica non comporterà alcun carico volumetrico, in termini di reperimento di aree a standard, poiché l'attuazione del piano attuativo prevede ed individua le necessarie aree a standard secondo i termini previsti dall'art.30 delle N.T.A.

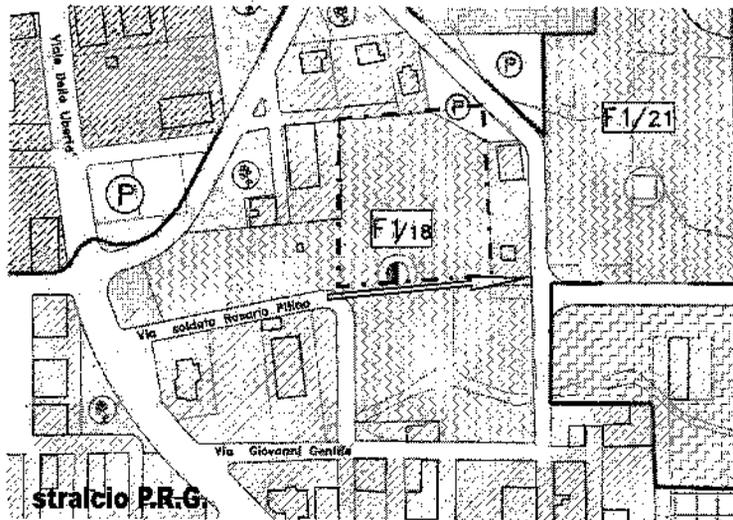
TABELLA URBANISTICA RIEPILOGATIVA DELLA VARIANTE:

TABELLA URBANISTICA							
Fog.	Particella	Sup. catastale mq.	Z.T.O.		Superficie (*) Z.T.O.		Variazione Superficie (*) Z.T.O.
			Attuale	Nuova	Attuale	Nuova	
38	748	105	Viabilità P.R.G.	Viabilità P.R.G.	105	105	-
	749	17.061	Viabilità P.R.G.	Viabilità P.R.G.	6.366	3.203	- 3.163
			Viabilità SP 11	Viabilità SP 11	1.465	1.813	+ 348
			Verde pubblico	Verde pubblico	4.060	1.206	- 2.854
			Parcheggio	Parcheggio	5.170	554	- 4.616
				D1/1		10.285	+ 10.285
	713	670	Viabilità P.R.G.		210		- 210
			Viabilità SP 11	Viabilità SP 11	98	137	+ 39
			Verde pubblico		362		- 362
				Parcheggio		533	+ 533
	725	1704	D1/1	D1/1	1.704	565	- 1.139
				Verde pubblico		1.139	+ 1.139

* le superfici sono espresse con approssimazione; in ragione della scala di dettaglio e, per tanto, dovranno ritenersi utili gli allineamenti stradali, recinzioni, ecc. esistenti

TABELLA DEL PIANO ATTUATIVO							
lotto		Sub	Sup. sub mq	Sup. cop. di piano	Altezza massima m	Volume massimo mc	Rapp.cop. mq/mq
15		15a	1.835	550,5	7	3.670	0,30
		15b	1.775	532,5	7	3.550	0,30
		15c	1.835	550,5	7	3.670	0,30
		15d	1.910	573	7	3.820	0,30
		15e	1.770	531	7	3.540	0,30
		15f	1.725	517,5	7	3.450	0,30
	totali		10.850	3.255		21.700	

3.2 - Descrizione del contesto – Variante "M – DI LORO SARINA e DI LORO ROSETTA"



Premesso che sono richiamate, per intendersi qui riportate, le considerazioni, di natura generale già espone nella descrizione della variante "L".

L'area oggetto della variante urbanistica di che trattasi (nella figura a lato evidenziata con linea tratto e punto), ubicata in via soldato Rosario Pitino, ricade in una zona interessata da svariati interventi di urbanizzazione primaria e

secondaria nonché, caratterizzata da una notevole presenza di edifici privati e con un assetto viario, negli anni, mutato rispetto alle previsioni di P.R.G. uniformatosi alle circostanze di luogo e di fatto.

La macro area costituisce una delle zone di espansione della periferia nord - est della città, totalmente caratterizzata da interventi di abusivismo edilizio e per questo è stata oggetto di piano particolareggiato di recupero ex lege 47/85. In particolare, la macro-zona, è interessata dal P.P.R. n. 2, agglomerati 5 e 8, il cui stralcio è raffigurato nella pagina seguente. Secondo le previsioni del P.R.G., l'area oggetto della variante puntuale ricade all'interno della zona F1/18, destinata ad edilizia scolastica. Tale previsione di fatto è

risultata un doppione della destinazione della zona F1/21 posta a nord-est, estesa circa 12.200 mq., ove il Comune di Rosolini ha già realizzato il complesso scolastico denominato "La Pira" e dove ha sede anche l'Auditorium Comunale Maestro Attilio Del Buono. Inoltre il previsto tracciato viario di via soldato Rosario Pitino è stata prolungato (come indicato dalla freccia nella superiore figura) sino a congiungersi con la via di accesso al predetto complesso scolastico, dividendo in due parti la zona F1/18, oggetto per altro di altre due varianti puntuali per le quali è stato già acquisito il parere ex art. 13 della legge 64/74.

Le principali vie di comunicazione circostanti all'area in questione sono: la via soldato R.



Pitino, ove prospetta, che è la via principale di accesso al predetto nuovo plesso scolastico (insistente nella zona F1/21), il viale della Libertà (ex circonvallazione), arteria principale di attraversamento della città che con la via cav. Marina si congiunge alla ex SS 115, oggi Viale Paolo Orsi uno dei principali assi di espansione commerciale della città;

Come accennato, le signore Di Loro hanno adito il T.A.R. Sicilia - Sez. Catania, avanzando ricorso per la declaratoria di illegittimità del silenzio sulla istanza di riqualificazione urbanistica del terreno identificato in catasto al fog. 31, particelle 16, 25 e 1751, urbanisticamente interamente ricadente all'interno della zona F1/18 "aree pubbliche per l'istruzione.

Il Comune di Rosolini, in accoglimento dell'istanza presentata dalle ricorrenti, ha proposto l'assegnazione della nuova destinazione urbanistica a zona "D5 - Commerciali, direzionali, terziarie e centri di quartiere"- sottozona n. 11 (cioè D5/11), la cui attuazione è assoggettata alle previsioni dell'art. 34 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.. Si precisa che nel tavola grafica "2M - raffronto fra lo stato di fatto e la proposta di variante....", è riportata anche altra nuova destinazione a zona D5/12, assegnata ad altra area oggetto di separato procedimento amministrativo, da sottoporre all'adozione del Consiglio Comunale ed allo stato in attesa di parere del Genio Civile ex art. 13 e che quindi è da ritenersi esclusa dalla presente variante "M";.

La descritta variante, assume anche il valore di riqualificazione sociale della zona, costituendo una nuova centralità urbana in un macro isolato, ad alta densità abitativa, privo di servizi, capace di suscitare relazioni funzionali nel tessuto urbano e nuovi riferimenti urbanistici di spazi per la socializzazione, l'incontro e l'erogazione di servizi fra residenti. Integra anche la previsione di viabilità urbana sui due perimetri (confini) del lotto, perpendicolarmente alla via soldato R. Pitino, interna al lotto, al fine di rendere più ordinato e fruibile il comparto e ricucirlo al tessuto esistente, come meglio raffigurato nell'elaborato "Tav. 2M". Secondo quanto disposto dalle NTA del PRG all'art. 34, il

comparto dovrà essere edificato sulla base di un progetto di lottizzazione convenzionato secondo la normativa in vigore e nel rispetto dei parametri edilizi di seguito riportati:

NOTIZIE GENERALI	
Obiettivi del comparto	- Integrazione urbanistica al tessuto urbano esistente - Reperimento aree a parcheggio ed a verde
Vincoli Sovraordinati	Nessuno
Funzione caratterizzante	Insempiamenti commerciali al minuto, direzionali, terziari di servizio, centri di quartiere, Residenziale (al primo piano), Aree a verde Aree a parcheggio
Funzione secondarie	Portici e percorsi pedonali
Superficie comparto	5.626,00 mq
Area a verde	Prevista nel piano di lottizzazione
Area a parcheggio	Prevista nel piano di lottizzazione
Viabilità	1285,00 mq
Area D5 - commerciali, direzionali, terziarie e centri di quartiere	4.341,00 mq
Lotto minimo del comparto	1.500,00 mq
PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
Lotto minimo	500,00 mq
Densità edilizia fondiaria	2,50 mc/mq
Rapporto di copertura	0,40
Distacco dai confini	5,00 m
Altezza massima	6,50 m
Larghezza minima dei marciapiedi	2,00 m
Distanza tra pareti finestrate	10,00 m
Altezza minima del piano terra	3,50 m

La nuova destinazione urbanistica non comporta alcun carico volumetrico in termini di reperimento di aree a standard, le quali saranno reperite all'interno dello stesso comparto che non dovrà essere inferiore ad una unità minima di 1500,00 mq.

Da un punto di vista idrogeologico, l'area 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

4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante L - destinazione a zona D1, ove si applicano le norme ed i parametri urbanisti ed edilizi indicati all'art. 30 delle Norme di attuazione del vigente P.R.G;

L'attuazione delle previsioni dovrà essere preceduta dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e relativa convenzione urbanistica che dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a viabilità oltre a quelle già indicate nel predetto articolo;

Variante M - destinazione a zona D5/11 – commerciali, direzionali, terziari, centro di quartiere”, ove si applicano le norme ed i parametri urbanisti ed edilizi indicati all'art. 34 delle Norme di attuazione del vigente P.R.G, vedi allegato n. 1a;

Allegati : Stralci norme tecniche di attuazione del P.R.G., in analogia alle varianti in oggetto e più precisamente:

- A) art. 30, pagine 24, 25, relativamente all'attuazione della variante denominata "L"
- B) art. 34 , pagg. 24, 25 - relativamente all'attuazione della variante denominata "M";

ELENCO ELABORATI

- Rapporto ambientale preliminare, redatto dall'Arch. Francesco Giunta, su incarico dei ricorrenti;
- N. 2 distinti Studi geomorfologici, unitamente allo studio idrologico-idraulico solo per la variante "L", redatti dal dr. Geol. Corrado Caccamo, su incarico dei ricorrenti;
- Elaborati a contenuto urbanistico, redatti dal Responsabile del X Settore – urbanistica - con l'avvalimento dell'ing. Corrado Mingo, Responsabile del V Settore LL.PP. di questo Comune;

ID. Tavola	Oggetto	Rapporto
R.T. L.M.	Relazione generale e Norme tecniche di attuazione	
Tav. 1 LM	Inquadramento territoriale	1:25.000 - 1:100.000
Tav. 2 L	Raffronto fra la previsione attuale e la proposta di variante "L"	1:2.000 - 1:5.000
Tav. 2M	Raffronto fra la previsione attuale e la proposta di variante "M"	1:2.000
Tav. 3 LM	Stralcio tav. P5/ B e P5/C, del Vigente P.R.G. – Variate	1:2.000
Tav. 4 L	Schema del piano attuativo della variante "L"	Var.
Tav. 5 L	Correlazioni con vincolo PAI	Var.
Studi specialistici		
Variante L	Relazione Idrologica-Idraulica	-
Varianti L e M	Relazione geologica	-
	Ubicazione indagini geognostiche	1:500
	Carta geologica	1:10.000
	Carta geomorfologica	1:10.000
	Carta Idrogeologica	1:10.000

	Carta Litotecnica	1:10.000
	Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica	1:10.000
	Carta della Suscettibilità del territorio	1:10.000
	Carta geologica	1:2.000
	Carta geomorfologica	1:2.000
	Carta Idrogeologica	1:2.000
	Carta Litotecnica	1:2.000
	Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica	1:2.000
	Carta della Suscettibilità del territorio	1:2.000
	Carta dei dissesti n. 17	Riprod. A3
	Carta della pericolosità idraulica per fenomeni di esondaz n. 17	Riprod. A3
	Carta del rischio idraulico per fenomeni di esond. N. 17	Riprod. A3
Integrazione	Relazione geologica	
L e M	Carta di sintesi per la pianificazione generale	1:2.000
	Carta delle pericolosità geologiche	1:10.000
	Carta suscettività all'edificazione	1:10.000
L - M	R.A.P. - rapporto ambientale preliminare	

I Tecnici Redattori

Geom. Giuseppe Santacroce

ing. Corrado Mingo



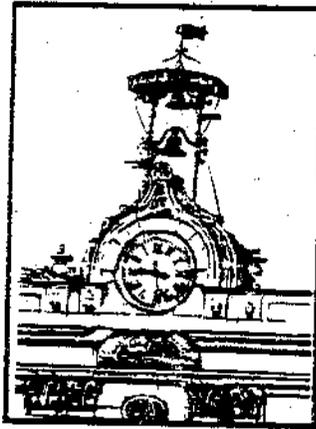
COMUNE DI ROSOLINI

(provincia regionale di Siracusa)



Progetto di **PIANO REGOLATORE GENERALE**

LA CITTA' POSSIBILE



AGGIORNATO SECONDO IL D.A. n.435/DRU DEL 21/09/1998

PREVISIONI DI PROGETTO

NORME DI ATTUAZIONE

TAV.:

RAPP.:

PROGETTISTA ING. VINCENZO ARANCIO

Rosolini, n. 30 GEN. 1999



CAPO V - Zone "D" - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art.29 - Generalita' e classificazione delle zone D

1. - Le zone classificate "D" ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/68 e delimitate nelle tavole del P.R.G., sono quelle destinate agli insediamenti produttivi, artigianali industriali e commerciali.
2. - Le zone "D" sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - zone "D1", zone per insediamenti produttivi artigianali e commerciali misti;
 - zone "D2", zone per insediamenti produttivi esistenti e di completamento ricadenti nei piani particolareggiati di recupero redatti ai sensi della L.R. n. 37/85 (agglomerati 4 - 6 e 8);
 - zone "D3", zona interessata da Piani di Inseadimento Produttivi (P.I.P.) di iniziativa comunale ai sensi della Legge n.865/71;
 - zone "D4", zona per insediamenti produttivi di artigianato e piccola industria o ad essi assimilabili;
 - zone "D5", zone per insediamenti commerciali, direzionali, terziari di servizio e centri di quartiere;
 - zone "D 6", zone per insediamenti commerciali per grandi superfici e complessi ricettivi.

Art. 30 - Zone "D1" - Artigianali e commerciali miste

1. - La zona D1 riguarda le aree destinate all'insediamento di attivita' artigianali e/o commerciali miste;
2. - Il rilascio della Concessione edilizia e' subordinato alla formazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.
La convenzione dovra' prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree da destinare ai servizi ed ai parcheggi, in misura in ogni caso non inferiore al 10% dell'area totale, nonche' l'assunzione a carico del richiedente degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonche' degli allacci viari, degli impianti di depurazione.
3. - Nelle zone D1 sono previsti i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - a) lotto minimo mq. 1500;
 - b) densita' edilizia fondiaria: 2,0 mc/mq
 - c) rapporto di copertura massimo: 0,30;
 - d) distacco dai confini: m. 10,00;
 - e) altezza massima: m 8,00, salvo impianti ed attrezzature speciali;
 - f) distanza dalle strade: m. 10,00;
4. - Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - laboratori artigianali;
 - esercizi commerciali;
 - depositi e magazzini;
 - uffici direzionali e/o depositi di imprese produttive o commerciali;
 - una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie coperta massima di mq 200 ed un volume massimo di 600 mc, ad uso esclusivo del custode o del titolare dell'azienda.

5. - Nel P.R.G. sono individuate le seguenti zone D1:

a) zona D1-1, "Vignale Peri", oggetto delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G., con i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- superficie territoriale: 291.284 mq
- rapporto di utilizzazione territoriale: 0,40 mq/mq
- densita' edilizia fondiaria: 2,50 mc/mq
- rapporto di copertura: 0,30 mq/mq
- standards urbanistici: il 10% della superficie territoriale, da reperire all'interno dell'area o da monetizzare;

b) zona D1-2, "Codalupo", da sottoporre a piano attuativo per l'intero comparto con i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi;

- superficie territoriale: 41.967 mq
- rapporto di utilizzazione territoriale: 0,60 mq/mq
- densita' edilizia fondiaria: 2,50 mc/mq
- rapporto di copertura: 0,30 mq/mq
- standards urbanistici: il 10% della superficie territoriale, da reperire all'interno dell'area o da monetizzare;

c) zona D1-3, "Granati nuovi", da sottoporre a piano attuativo per l'intero comparto con i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi;

- superficie territoriale: 5.100 mq
- rapporto di utilizzazione territoriale: 0,60 mq/mq
- densita' edilizia fondiaria: 2,50 mc/mq
- rapporto di copertura: 0,30 mq/mq
- standards urbanistici: il 10% della superficie territoriale, da reperire all'interno dell'area o da monetizzare;

d) zona D1-4, "Barberi", estesa Ha 1,03, da sottoporre a piano attuativo per l'intero comparto con i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi;

- superficie territoriale: 10.344 mq
- rapporto di utilizzazione territoriale: 0,60 mq/mq
- densita' edilizia fondiaria: 2,50 mc/mq
- rapporto di copertura: 0,30 mq/mq
- standards urbanistici: il 10% della superficie territoriale, da reperire all'interno dell'area o da monetizzare;

e) zona D1-5, "Vignazza", estesa Ha 2,52, da sottoporre a piano attuativo per l'intero comparto con i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi;

- superficie territoriale: 25.200 mq
- rapporto di utilizzazione territoriale: 0,60 mq/mq
- densita' edilizia fondiaria: 2,50 mc/mq
- rapporto di copertura: 0,30 mq/mq
- standards urbanistici: il 10% della superficie territoriale, da reperire all'interno dell'area o da monetizzare;

5. - Ulteriori norme e deroghe possono essere fissate nelle norme di attuazione specifiche allegate al P.I.P.

Art. 33 - Zone "D4" - Artigianato e piccola industria

1. - In questa zona e' prevista la localizzazione esclusiva di nuovi insediamenti produttivi industriali e/o artigianali ed ad essi assimilabili.

2. - Il rilascio della Concessione edilizia e' subordinato alla formazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La convenzione dovra' prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree da destinare ai servizi ed ai parcheggi, in misura in ogni caso non inferiore al 10% dell'area totale, nonche' l'assunzione a carico del richiedente degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonche' degli allacci viari, degli impianti di depurazione.

3. - Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti industriali e artigianali;
- depositi e magazzini;
- uffici direzionali e/o depositi di imprese produttive o commerciali;
- depositi di gas in bombole, nel rispetto della normativa specifica;
- una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie coperta massima di 200 mq e volume massimo di 600 mc, ad uso esclusivo del custode o del titolare dell'azienda;

4. - La prevista zona D4-1, "Scardina", e' stata annullata dal D.A. 435/DRU del 21/09/98 perche' ricadente quasi interamente nel vincolo di immodificabilita' temporanea ai sensi dell'art. 5 della l.r. 15/91.

Art. 34 - Zone "D5" - Commerciali, direzionali, terziarie e centri di quartiere

1. - Le zone "D5" sono le aree individuate nelle tavole di P.R.G. destinate ad ospitare gli insediamenti commerciali al minuto, direzionali, terziari di servizio e centri di quartiere, a servizio delle adiacenti zone residenziali.

2. - In queste zone e' prevista la localizzazione delle seguenti attivita':

- Esercizi commerciali al dettaglio (rivendita di tabacchi, rivendita di giornali, farmacia, libreria) di piccole e medie dimensioni (supermercati) esclusi i magazzini all'ingrosso.
- Esercizi pubblici come bar, ristoranti, pizzerie, paninaria, fast-food, ecc.
- Botteghe per attivita' artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, barbieri, centro di estetica, sartoria, ecc.).
- Uffici postali, sportelli bancari, agenzie di viaggio, scuole guida;
- Uffici privati e studi professionali;
- scuole private;
- sedi di circoli privati, clubs, associazioni, sala giochi escluso quelli di azzardo e vietati dalla legge; centri di cultura, locali per il tempo libero in genere.
- Autorimesse pubbliche in locali seminterrati o interrati, secondo la specifica normativa antincendio.

3. - L'edificazione dovrà avvenire sulla base di un progetto di lottizzazione convenzionato secondo la normativa in vigore e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito riportati.

4. - Il progetto di lottizzazione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree per la viabilità interna del piano e le aree per spazi pubblici da reperire all'interno del piano stesso. Tali aree per spazi pubblici dovranno essere in misura non inferiore ad 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici in progetto, e dovranno essere destinate ad ospitare verde attrezzato, piazze, parcheggi.

5. - I parametri urbanistici ed edilizi da osservare sono i seguenti:

- lotto minimo: mq 500;
- rapporto di copertura: 0,40
- densità edilizia fondiaria: 2,50 mc/mq
- distacco dai confini: m. 5,00
- altezza massima consentita: m. 6,50
- larghezza minima dei marciapiedi: m. 2,00
- distanza tra pareti finestrate: m. 10,00
- altezza minima del piano terra: m. 3,50

6. - Le zone coperte a portico vincolato in perpetuo ad uso pubblico non sono computate fra le superfici coperte né fra le superfici adibite a marciapiedi. La larghezza dei portici non può essere inferiore a m. 3,00.

7. - I percorsi pedonali devono essere tali da evitare completamente qualsiasi barriera architettonica.

7 bis. - Allo scopo di incentivare l'instaurazione delle attività terziarie previste e consentito realizzare al 1° piano degli edifici un alloggio rapportato alle esigenze del nucleo familiare del titolare. Il rilascio del certificato di abitabilità relativo all'abitazione è subordinato all'avvenuto avviamento dell'attività terziaria prevista nell'immobile.

8. - Il Comune non può rilasciare licenza per apertura di nuovi esercizi commerciali e per ampliamento di quelli esistenti entro un raggio di m. 300 dal perimetro delle zone D5.

9. - Nel P.R.G. sono individuate le seguenti zone D5:

a) zona D5-1, " Serbatoio", estesa Ha 2,11, da sottoporre a piano attuativo per l'intero comparto, con i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- superficie territoriale: 21.125 mq
- rapporto di utilizzazione territoriale: 0,40 mq/mq
- densità edilizia fondiaria: 2,50 mc/mq
- rapporto di copertura: 0,40 mq/mq
- standards urbanistici: il 100% della superficie lorda calpestabile, da reperire all'interno dell'area;

b) zona D5-2, via S. Alessandra, da sottoporre a piano attuativo per l'intero comparto con i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- superficie territoriale: 17.286 mq
- rapporto di utilizzazione territoriale: 0,40 mq/mq
- densità edilizia fondiaria: 2,50 mc/mq
- rapporto di copertura: 0,40 mq/mq