COMUNE DI SCORDIA

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

AREA 4 – LL.PP. - Pianificazione Urbanistica – Edilizia Privata

Variante Urbanistica

(ai sensi dell'art. 48 della L.R. 19/2020)

D.A. n. 258 /GAB del 13/12/2021

Riclassificazione urbanistica, per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, dell'area sita in Scordia, nella C/da "Pinnatazza", identificata in catasto al foglio di mappa n. 24 particella n. 3125.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
PROGETTISTA
Ing. Sebastiano Di Stefano

COMUNE DI SCORDIA
AREA LL.PP.

VISTO:
IL COMMISSAARIO AD ACTA
Arch. Marcello Annaloro

PREMESSE

La presente relazione ha per oggetto la Variante Urbanistica al Piano Regolatore Generale del lotto di terreno sito in C/da "Pinnatazza/Perraredda" a Scordia, censito in catasto al foglio di mappa n. 24 particelle n. 3125, di proprietà della ditta La Rosa Carmelo e La Rosa Rocco, a seguito della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio", in quanto zona vincolata a sede stradale e a verde pubblico dal vigente Piano Regolatore Generale di Scordia.

Effettuato il confronto planimetrico tra lo stralcio catastale e gli elaborati grafici degli strumenti urbanistici, secondo il Piano Regolatore Generale, approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente – Dipartimento Reg.le Urbanistica con D. Dir.n. 899 del 10/09/08 e successive modifiche e varianti, le aree ubicate nel Comune di Scordia, di seguito indicate, ricadono:

- **foglio 24 part. 3125**
  - ✓ in parte in zona **"F3A" – Verde Pubblico con fascia di rispetto stradale** (mq 1877 circa);
  - ✓ in parte su **"Sede Stradale di Piano"** (mq 674 circa);

Ulteriori specifiche:

Le particelle 3125 (in parte) del foglio n. 24 ricade all'interno del **"vincolo di rispetto della distanza da strada comunale"**.

IL P.R.G. comunale, ispirato da previsioni ottimistiche di espansione della città nel ventennio successivo alla data della sua prima stesura (2002 – anno di adozione), secondo un trend di crescita positivo ha determinato l'apposizione di vincoli espropriativi su ampie parti del territorio, soprattutto nelle zone territoriali di nuova espansione, in relazione agli standard definiti dal D.M. 1444/68.

Il Comune non ha avuto la possibilità di corrispondere l'indennizzo ai proprietari dell'area in oggetto ed i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti dopo 5 anni dall'approvazione del P.R.G.; conseguentemente l'area non riacquista automaticamente la precedente destinazione urbanistica ma si configura come "zona bianca".

Pertanto, in data 04/11/2020 con prot. n. 16402 i sig.ri La Rosa Carmelo e La Rosa Rocco fanno richiesta di Variante Urbanistica;

- l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente nomina il commissario ad acta Arch. Marcello Annarolo con D.A. 258/GAB del 13/12/2021;

- in data 23/05/2022 con prot. n. 10492 (interno) l'Ufficio Servizi Tecnici del Comune di Scordia rende noto che sono state avviate le procedure per il cambio di destinazione urbanistica per la sola area del lotto di terreno sito in Scordia, nella C/da "Pignatazza", censito in catasto al foglio di mappa n. 24 particella n. 3125;

- in data 23/05/2022 con prot. n. 10578 (in uscita) l'Ufficio Servizi Tecnici di Scordia trasmette l'avviso dell'avvio del procedimento della variante parziale al P.R.G. agli Enti e Organi competenti;

- in data 26/07/2022 viene attestata dal Segretario Generale del Comune di Scordia l'avvenuta pubblicazione senza presentazione di rilievi ed opposizioni.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La zona interessata dalla presente variante urbanistica è un'area localizzata nel Comune di Scordia, in C.da "Pinnatazza", in una zona a margine del centro abitato, in stretta adiacenza con le nuove aree di espansione della città e con accesso da Via Pietro Nenni, considerata come una arteria di collegamento periferico tra la zona centrale e le aree di nuova edificazione, con orientamento NE-SO. È circondata su due lati da lotti edificati e sui due rimanenti da zone a verde coltivato, attualmente di proprietà privata. Il lotto di terreno ha una superficie di mq 2551. Si sviluppa su una forma pressoché regolare di tipo rettangolare con il lato corto parallelo alla Via Pietro Nenni, da cui ha accesso diretto. Ha un andamento leggermente discendente verso sud-est, con un dislivello tra la zona più alta e quella più bassa di circa 4 metri. Il terreno è attualmente incolto, ricoperto per la maggior parte da vegetazione spontanea. Esso è censito al C.T. del Comune di Scordia al foglio di Mappa n. 24 part. 3125 con classificazione seminativo.

Il P.R.G. vigente disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale, gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale della intera comunità, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali nonché di quelli produttivi.

Con riferimento all'*Art. 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE* delle Norme di Attuazione del PRG di Scordia nel Piano Regolatore Generale per il lotto in questione prevedevanoo le seguenti destinazioni:

- Zona F3A "Verde Pubblico";
- Viabilità di progetto;

La proposta di variante urbanistica mira ad associare al lotto in questione una destinazione residenziale, conferendogli una potenzialità edificatoria similare alle zone di espansione circostanti

All'area oggetto della presente variante si propone quindi l'attribuzione della seguente destinazione urbanistica:

- Zona Omogenea C2 e Viabilità di progetto;

E più specificatamente:

- 1877 mq in zona C2;
- 674 mq per la Viabilità di progetto.

Per quanto attiene le Norme Tecniche di Attuazione dell'area, non si prevedono norme nuove e/o particolari, per cui si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione *(ART. 17.2 ZONA OMOGENEA "C2" - Edilizia residenziale pubblica)* approvate contestualmente all'approvazione del P.R.G., i cui indici si riportano qui di seguito:

• Densità fondiaria 2,00 mc/mq;

• Rapporto di copertura 30%;

• Altezza massima delle costruzioni ml. 8.50;

• Numero massimo di piani fuori terra 2.

Le caratteristiche della proposta di Variante Urbanistica devono essere coerenti rispetto alla pianificazione territoriale sovraordinata al P.R.G. stesso, tenuto conto che le dimensioni modeste dell'area interessata non generano effetti a scala territoriale, in quanto finalizzata esclusivamente alla porzione di terreno destinata precedentemente a verde pubblico, sull'intero lotto di terreno interessato.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISICI

La verifica della congruenza della ritipizzazione dell'area in questione con le previsioni di Piano viene effettuata mediante le verifiche dei dati Istat, degli standards previsti dalla normativa vigente e del regime vincolistico, sulla base della reale situazione odierna e della rispondenza con quanto previsto all'atto della redazione del Piano Regolatore Generale.

Il dimensionamento del Piano, elaborato nel 2001, teneva conto del fabbisogno calcolato per il ventennio 2000/2020, sulla base di un'analisi statistico-demografica ed in relazione agli obiettivi dello strumento urbanistico inerente i processi di sviluppo produttivo. Sulla base della valutazione di crescita demografica effettuata nel 2001 dai progettisti del P.R.G., era previsto per il 2020 un incremento della popolazione di Scordia di circa 2300 abitanti rispetto ai 17.018 residenti nel 1999.

Alla data odierna, analizzando i dati ISTAT degli ultimi venti anni, tale aumento demografico non è avvenuto, registrandosi un calo della popolazione residente di circa 700 unità.

Alla data della redazione del Piano Regolatore Generale, i progettisti rilevavano che il comune di Scordia aveva già una dotazione di attrezzature, realizzate negli ultimi trenta anni anche in variante al vigente strumento urbanistico, sufficiente a soddisfare il fabbisogno della popolazione allora residente. In particolare erano state realizzate attrezzature per l'istruzione primaria e secondaria, le zone P.E.E.P. ed i piani di lottizzazione in zona C1 attuati trovavano al loro interno le aree destinate ad attrezzature e servizi secondo le vigenti disposizioni di legge.

I progettisti rilevavano, altresì, che mentre le suddette attrezzature nelle zone C1 e C2 (piani di lottizzazione ed edilizia residenziale pubblica) nel complesso risultavano soddisfacenti, le stesse erano del tutto insufficienti nelle zone A, B, C3 (contrada Montagna), negli agglomerati sorti abusivamente a margine della zona C3 ed a sud della ferrovia ed infine nell'agglomerato di edilizia sparsa a carattere produttivo sorto all'ingresso est del centro urbano. I progettisti, altresì, avevano verificato che, in ragione della popolazione prevista per il prossimo ventennio (19.290 ab.), in ottemperanza alle prescrizioni di cui al decreto interministeriale n. 1444/68, il comune avrebbe dovuto avere una dotazione minima di circa 25 Ha. di servizi ed attrezzature, calcolando nelle zone residenziali un fabbisogno di mq. 18, mentre nelle zone A e B di mq. 9. Il piano in esame prevedeva una dotazione di aree destinate a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde pubblico pari a circa 36 Ha.

Nella realtà l'incremento del numero massimo di abitanti, stimato ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.M. 1444/68 risulta molto inferiore alle previsioni. Di conseguenza alla luce del reale andamento demografico, che rileva una curva decrescente soprattutto a partire dal 2008, la stima di spazi destinati a servizi ma soprattutto a spazi pubblici e a verde pubblico può essere sottoposta a una revisione generale.

Il progetto di piano regolatore generale prevedeva che nel successivo ventennio la popolazione complessiva (15.700 + 3.578) poteva essere insediata nelle varie zone così come di seguito:

1) zone A abitanti previsti n. 1.000;

2) zone B1 - B2 - B3 abitanti previsti n. 9.130;

3) zona C1 abitanti previsti n. 4.790;

4) zona C2 abitanti previsti n. 2.080;

5) zona C3 abitanti previsti n. 1.920;

6) zona C4 abitanti previsti n. 370

Per un totale di 19290 abitanti e per un parziale di 9.160 abitanti le zone C.

Considerato al 31 dicembre 2020 un decremento demografico di esattamente 722 abitanti rispetto al 2001 (17018) e quindi una differenza pari a 2994 abitanti rispetto alla previsione di piano, pari al 15,52 %, risulta fattibile un eventuale riesame.

Nelle zone C il numero previsto di abitanti pari a 9160 (ipotizzando il decremento del 15,52%) si riduce di 1422. L'area che in questa sede si propone di far diventare a destinazione residenziale in ZTO C2 è pari a 1877 mq. Il calcolo del numero massimo di abitanti da insediare nel lotto in questione, stimato ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3 comma 3 è pari a: 1877*2 mc : 80 mc/ab = 47 abitanti. Tale numero, sommato alla previsione di abitanti in zona C soggetta a riduzione, comporta un numero di abitanti ancora nettamente inferiore a quanto indicato in sede di redazione del Piano Regolatore Generale, tanto da poter affermare che la dotazione di spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde pubblico stimate in 36 Ha possa essere più che sufficiente, anche effettuando la variazione urbanistica in oggetto.

Le verifiche eseguite, in zona C2A, comparando i servizi già esistenti (scuole, chiese, verde attrezzato), in relazione al fabbisogno reale dettato dal numero di abitanti, come dato di fatto, e la quantità di aree vincolate per il soddisfacimento degli standard, come dato di previsione di Piano, hanno rivelato un esubero di aree vincolate. I dati estrapolati dalla Tav. 11 allegata al PRG, riportati nella Tav. 4 a corredo della presente Relazione, dimostrano che per un fabbisogno di verde attrezzato di HA 1,87 furono previsti in esubero HA 2,08 di superfici vincolate.

Inoltre, si evidenzia che la superficie catastale complessiva della part. 3125 **foglio 24 ricade** in parte in zona **"F3A" – Verde Pubblico con fascia di rispetto stradale** (mq 1877 circa), in parte su **"Sede Stradale di Piano"** (mq 674 circa). La parte interessata dalla presente variante e solamente quella prevista nel PRG a destinazione Verde Pubblico.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO PREVISTO

Sulla base delle precedenti considerazioni e in riferimento agli indici fondiari per la zona proposta, l'area in questione si traduce in termini urbanistici, nei seguenti numeri:

- Superficie fondiaria: 1877 mq;
- Aree da cedere per destinazione a sede stradale: 674 mq;

• Numero di abitanti da insediare: 49;

• Densità fondiaria: 1877 mq x 2 mc/mq = 3754 mc

• Rapporto di copertura 30% di 1877 mq: 563,10 mq

• Altezza massima delle costruzioni ml. 8.50;

• Numero massimo di piani fuori terra 2.

L'area in oggetto si presenta incolta con presenza di vegetazione spontanea. Lo stato attuale dei luoghi risulta prevalentemente in stato di abbandono e non si manifestano caratteristiche paesaggistiche e/o elementi di sensibilità di particolare rilevanza.

La ditta ricorrente, così come riportato nel verbale n. 4 del 18/05/2022, ha dichiarato: ***"di essere disponibile, qualora vengano accontentate le aspettative proposte dalla stessa circa la ritipizzazione dell'area soggetta a vincolo di esproprio (part. n. 3125 f.m. 24) e cioè che la stessa sia destinata a z.t.o. C2 (edilizia sovvenzionata, convenzionata e agevolata) di cedere gratuitamente al Comune di Scordia le Aree interessate nella stessa particella a strada di previsione rinunciando espressamente a qualsiasi indennità prevista per legge".***

CONCLUSIONI

Per quanto precedentemente riportato è possibile desumere le seguenti valutazioni:

- l'area oggetto di Variante Urbanistica di 2551,00 mq di proprietà dei sig.ri La Rosa ricadente nel foglio di mappa n. 24, particella n. 3125 è vincolata dal P.R.G. in parte a verde pubblico in parte a viabilità comunale;

- i vincoli espropriativi imposti dallo strumento urbanistico su beni determinati hanno, per legge, durata limitata: in linea generale, cinque anni, alla scadenza dei quali, se non è intervenuta dichiarazione di pubblica utilità dell'opera prevista, il vincolo preordinato all'esproprio decade (art. 9 del T.U. espropri, D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327).

Pertanto, considerato che l'area oggetto della Variante Urbanistica proposta non ricade nel Parco suburbano Pignatazza e pertanto non rientra in alcun ambito di protezione ambientale, visto il vigente P.R.G. del Comune di Scordia, approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale del Territorio ed Ambiente il 10 ottobre 2008 n. 899 e successive varianti, ritenuto che l'obiettivo della presente Variante Urbanistica è la variazione di destinazione urbanistica da "Zona bianca" a Z.T.O. "C2" e che i vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione delle opere pubbliche, per effetto dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001 recepito in Sicilia dall'art.36 della L.R. 7/2002, sono decaduti facendo in modo che l'area interessata risulta sprovvista di regolamentazione urbanistica.

Considerato che le aree vincolate, oggi, per un trend demografico negativo negli ultimi anni che ha fatto registrare una contrazione delle nascite e dei residenti e, conseguentemente, una mancata espansione residenziale della città -, si rivelano in esubero.

In tale contesto, il regime vincolistico del PRG applicato all'intero territorio rivela i propri limiti attuativi; considerazione che assume maggiore forza in relazione a quanto previsto dal D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, il

quale regolamenta il procedimento di espropriazione per pubblica utilità; in esso si prevede infatti che i vincoli espropriativi, decaduti per il trascorso periodo di validità, se riproposti nei nuovi strumenti urbanistici, debbano essere indennizzati. Tale disposizione, che è entrata in vigore a far data dal giugno 2003, pone nuove problematiche per il mantenimento, nel territorio, di tutte le aree vincolate per servizi.

Il processo di revisione generale del sistema vincolistico del P.R.G., a cui il Comune è obbligato ad adempiere, dovrà, caso per caso, valutare con la massima attenzione l'opportunità di riconferma dei vincoli espropriativi, che dovrà comunque, in linea di principio, ammettersi soltanto nel caso di comprovata necessità.

Preso atto che il previsto potenziamento delle aree a servizi nella zona di espansione C2A, di fatto non ha trovato attuazione, neanche minima, gravando l'eventuale realizzazione del sistema di parcheggi, verde attrezzato e parchi, sul finanziamento pubblico, qualora si reiterassero tutti i vincoli previsti in tale zona, in un momento particolarmente difficile e di drastico contenimento della spesa pubblica.

Come già detto, il vincolo, si rivela oggi come mero vincolo fine a se stesso, privo di efficacia per il mancato raggiungimento delle previsioni di crescita che lo hanno prodotto. La reiterazione dello stesso graverebbe doppiamente sul Bilancio dell'Ente, per l'indennizzo raddoppiato da corrispondere alla ditta nella espropriazione per pubblica utilità.

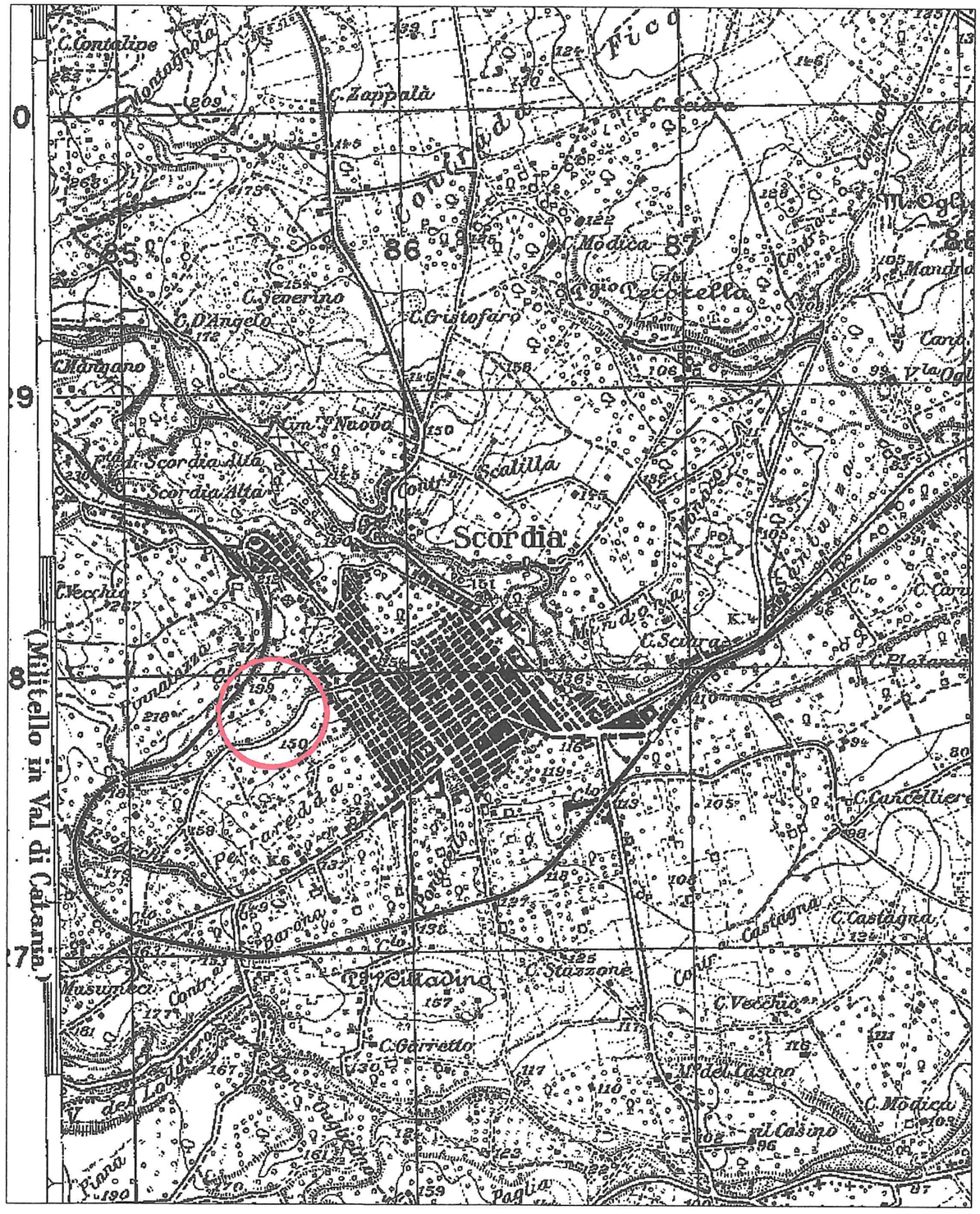
Pertanto, la tipizzazione del lotto, particella 3125 del foglio 24 del Comune di Scordia, mediante Variante urbanistica che da *zona bianca* lo destina a zona territoriale omogenea C2 – Edilizia residenziale pubblica –, sottozona "C2A", è idonea e coerente con le caratteristiche del contesto urbano in cui il lotto è ricompreso.

Scordia li 08/08/2022

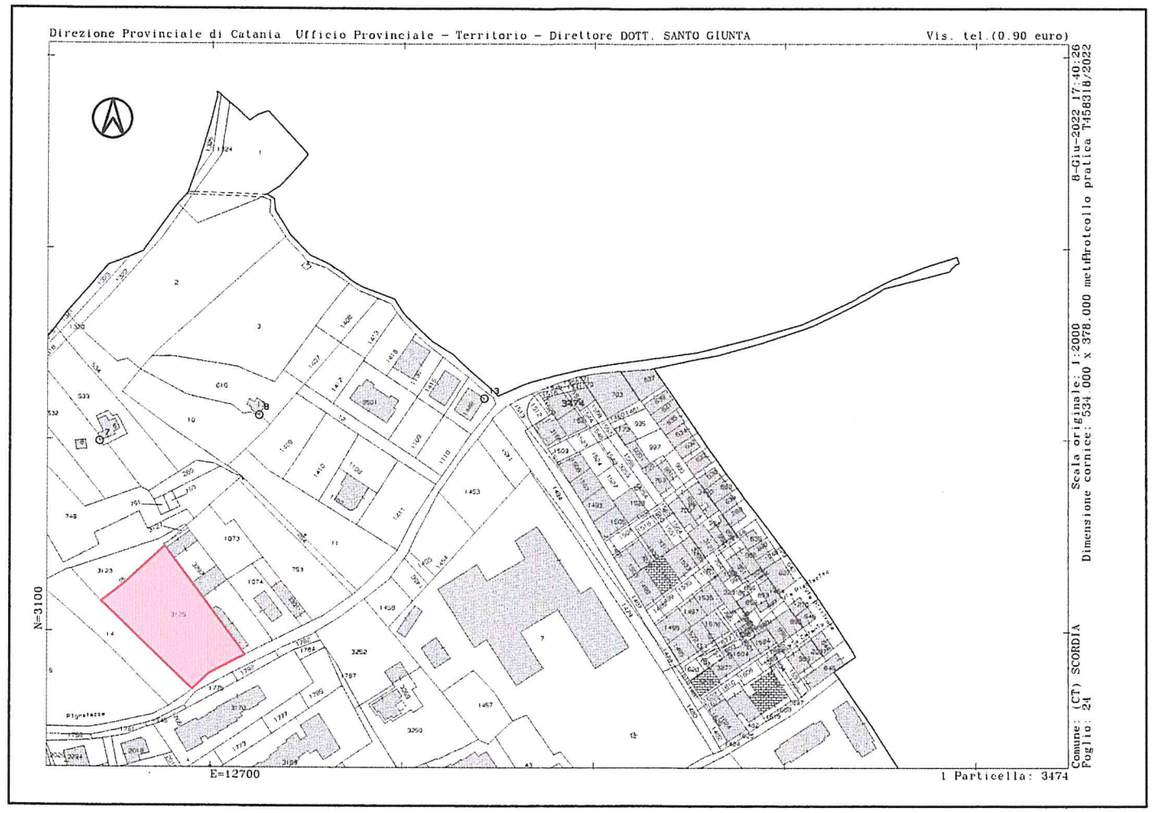
Il Tecnico

Ing. Sebastiano Di Stefano

TAVOLA n.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



I.G.M. tavoletta I N-E foglio 273 -SCORDIA



STRALCIO CATASTALE

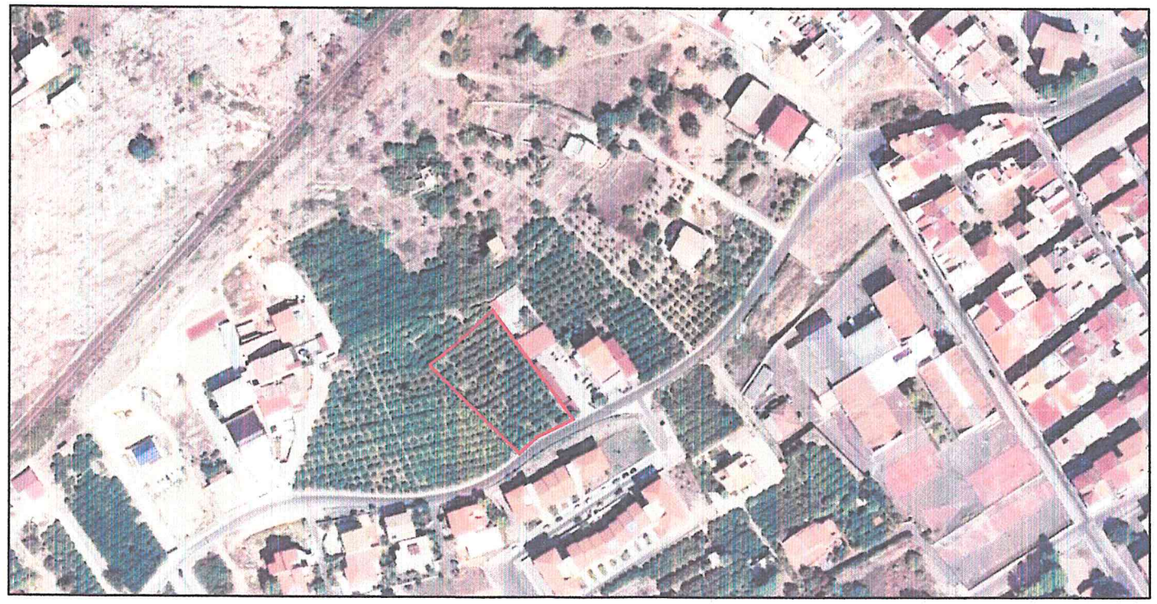
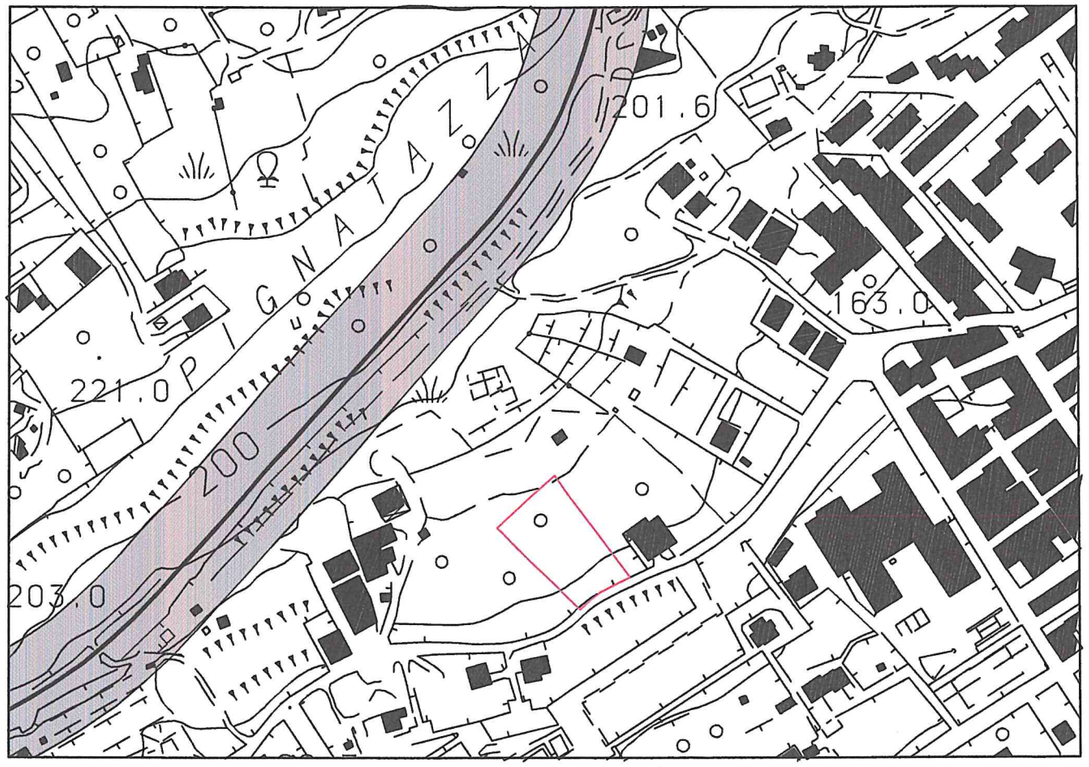
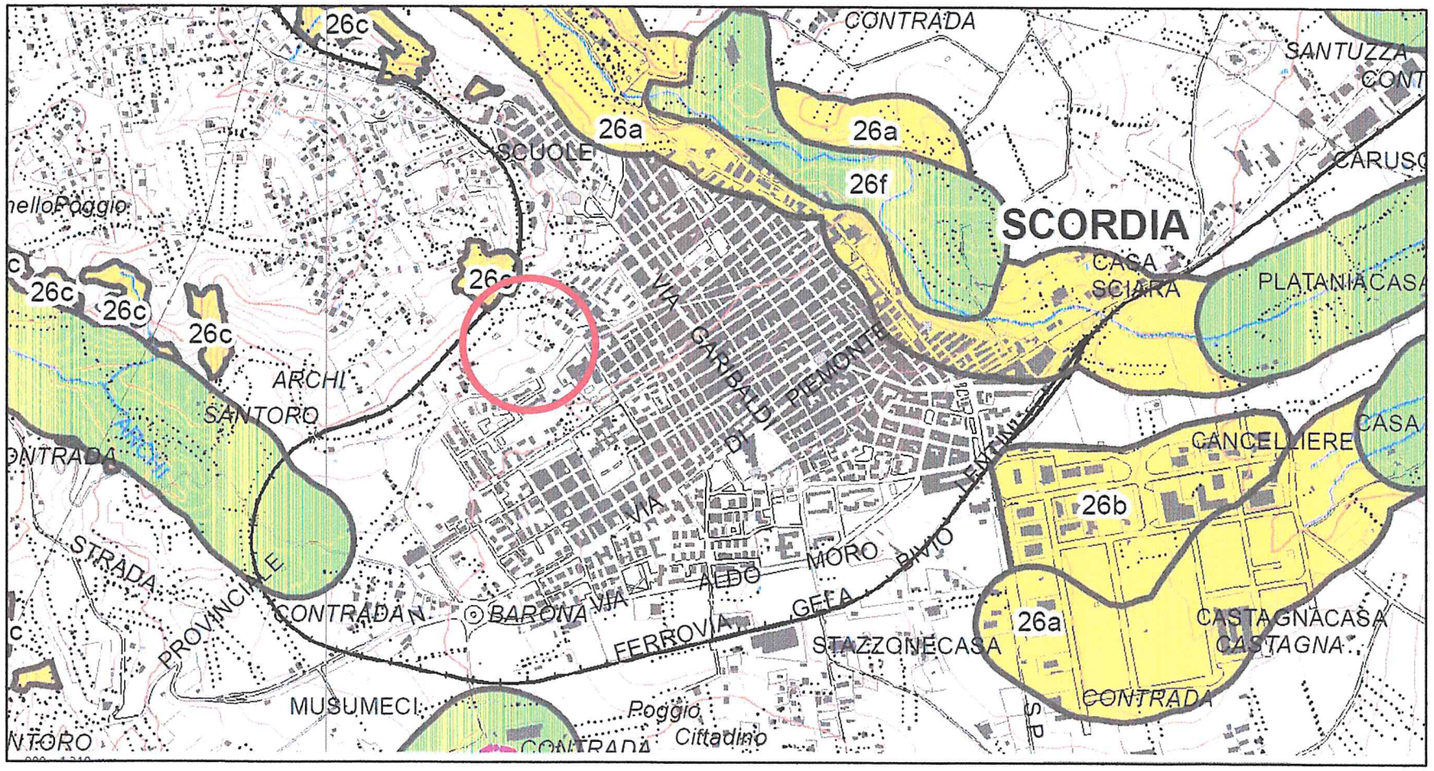


IMMAGINE DA GEOPORTALE REGIONE SICILIA

TAVOLA n.2 - VINCOLI



Carta Piano Assetto Idrogeologico



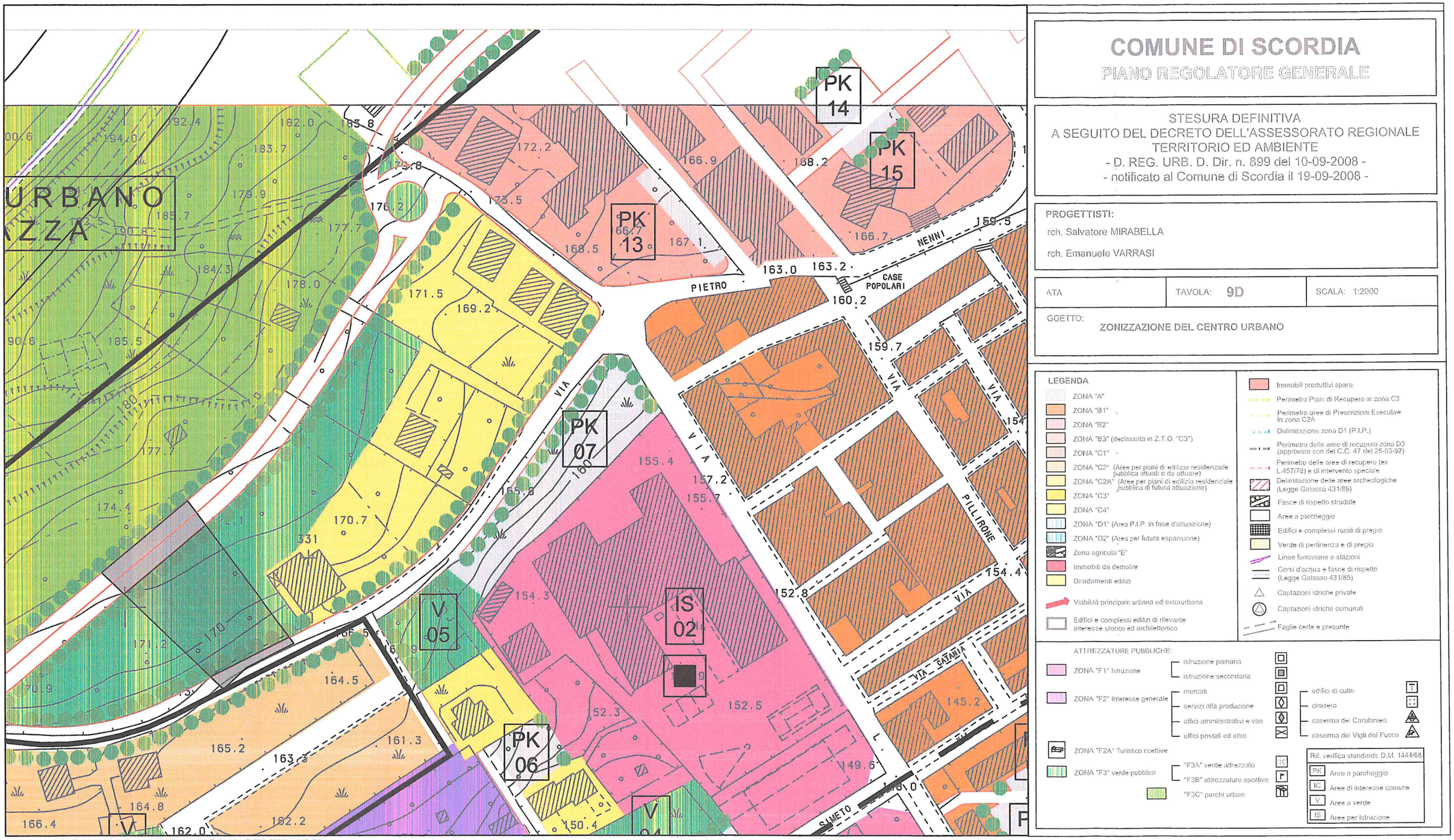
PIANO PAESAGGISTICO - Aree soggette a tutela

Fascia di rispetto linea ferrata - art. 49 del DPR n. 753/1980

Ubicazione dell'intervento

Area dell'intervento

TAVOLA n.3 - STATO DI FATTO-PIANO REGOLATORE GENERALE

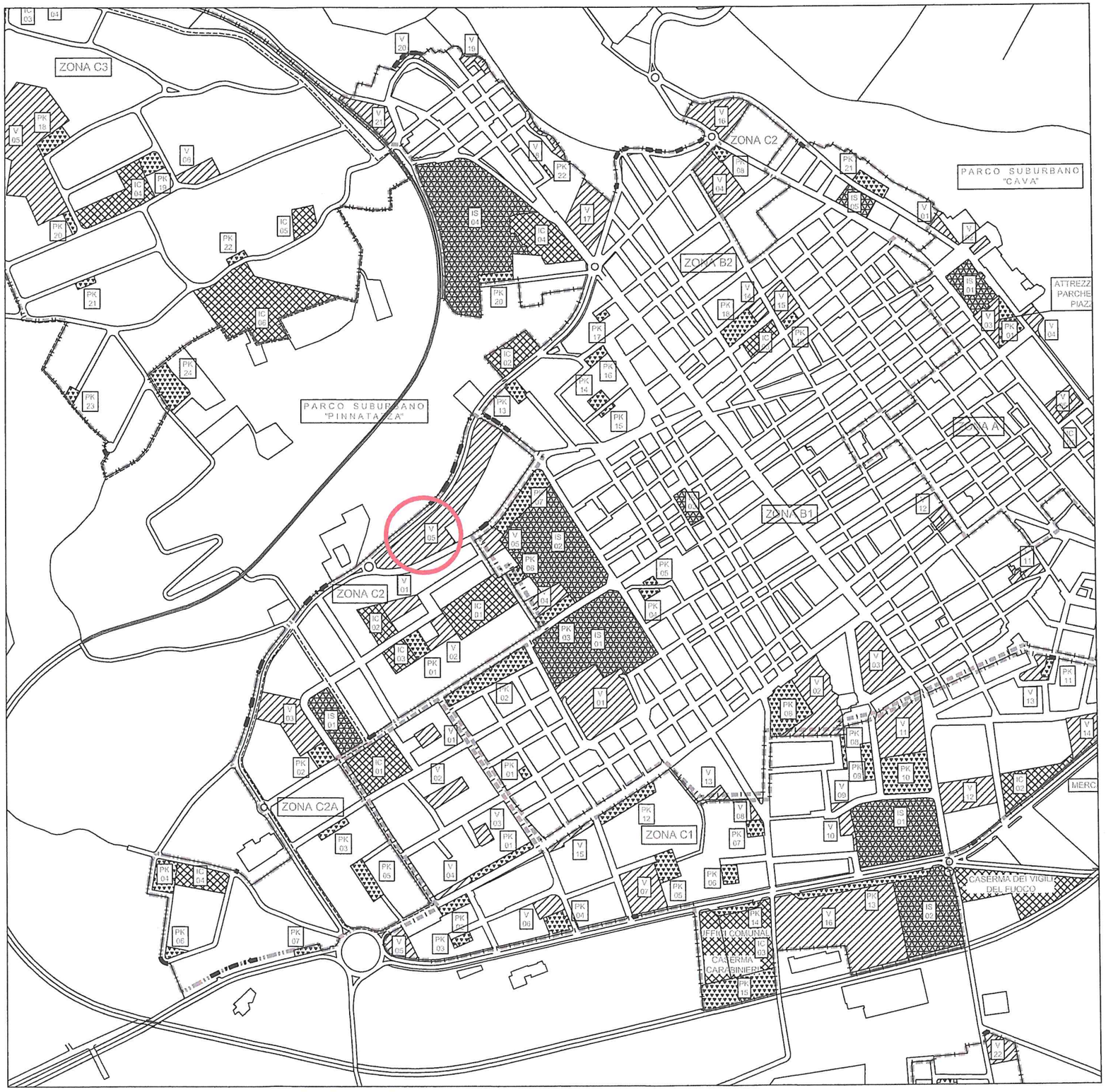


STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE

TAVOLA n.4 - STATO DI FATTO-VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI NEL TERRITORIO URBANO (D.M. 2/4/68 N°1444)					
INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE		FABBISOGNO		PREVISIONI DI P.R.G.	
ZONE "C2-C2A" ARCHI-BARONA E FOSSO ARCHI		INT. COLL. (IC) 2.00 mq./ab.	HA. 0.41	INT. COLL. (IC)	HA. 1.14
TOT. ABITANTI PREVISTI 2078	ARROTONDATI A 2080	ISTRUZIONE (IS) 4.50 mq./ab.	HA. 0.93	ISTRUZIONE (IS)	HA. 0.36
		VERDE ATT. (V) 9.00 mq./ab.	HA. 1.87	VERDE ATT. (V)	HA. 2.08
		PARCHEGGI (PK) 2.50 mq./ab.	HA. 0.52	PARCHEGGI (PK)	HA. 0.61

VERIFICA DELLE SUPERFICI DELLE SINGOLE AREE A SERVIZI (D.M. 2/4/68 N°1444)					
TOTALE SUP. STANDARDS IN ZONA "C2-C2A"		HA. 4.19			
ISTRUZIONE	IS 01	HA. 0.36	PARCHEGGI	PK 01	HA. 0.09
INT. COLL.	IC 01	HA. 0.56		PK 02	HA. 0.08
	IC 02	HA. 0.20		PK 03	HA. 0.05
	IC 03	HA. 0.14		PK 04	HA. 0.15
	IC 04	HA. 0.24		PK 05	HA. 0.13
VERD. ATT.	V 01	HA. 0.13		PK 06	HA. 0.03
	V 02	HA. 0.12		PK 07	HA. 0.04
	V 03	HA. 0.46		PK 08	HA. 0.04
	V 04	HA. 0.35			
	V 05	HA. 1.62			



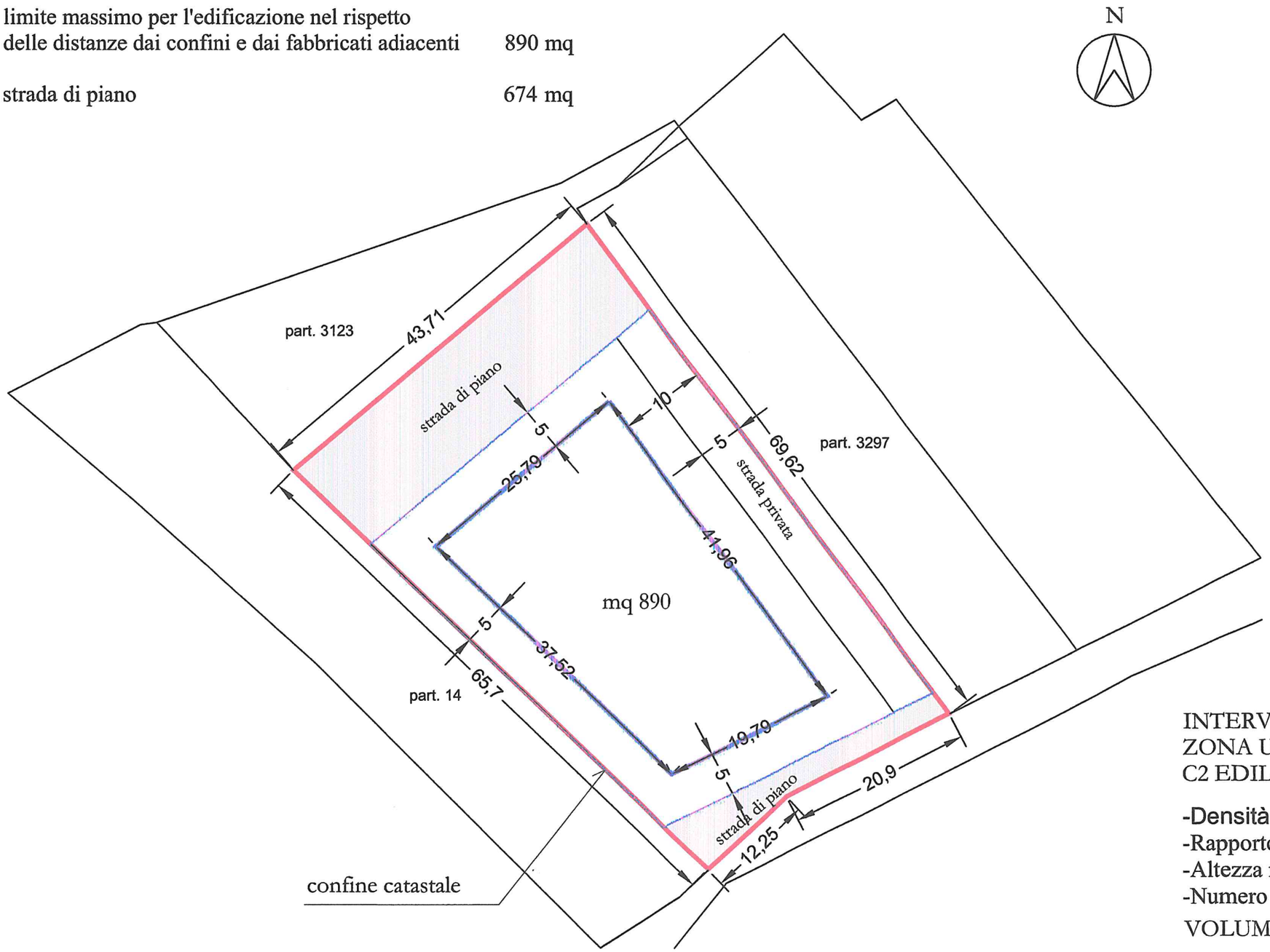
STRALCIO TAV. 11 PRG -VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

COMUNE DI SCORDIA

OGGETTO: VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER IL LOTTO DI TERRENO SITO IN SCORDIA, IN C.DA PIGNATAZZA, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA N. 24 PART. 3125, A SEGUITO DELLA DECADENZA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

DITTA: LA ROSA CARMELO , LA ROSA ROCCO

part. 3125	2551 mq
superficie fondiaria di progetto	1877 mq
limite massimo per l'edificazione nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati adiacenti	890 mq
strada di piano	674 mq



INTERVENTO PROPOSTO
ZONA URBANISTICA OMOGENEA:
C2 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

-Densità fondiaria 2,00 mc/mq.
-Rapporto di copertura 30%=1877*30%=563.10mq
-Altezza massima delle costruzioni ml. 8.50.
-Numero massimo di piani fuori terra 2.

VOLUME MASSIMO= 3754 MC