

ELABORATO TECNICO
Proposta di Destinazione Urbanistica

Premessa

Lo scrivente Arch. Antonio Nicolosi, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1106, con studio in Sciacca nella Via Brigadiere Nastasi n. 54, [REDACTED] riceve incarico dai sig.ri Li Bassi Antonella nata a [REDACTED] e Li Bassi Giovanni nato a [REDACTED] residenti a [REDACTED] proprietari ognuno per le proprie quote degli immobili in Sciacca nella [REDACTED] censiti in Catasto al foglio di mappa [REDACTED] particelle di terreno [REDACTED] e dell'edificio particella [REDACTED] tutti i sub, pervenuti [REDACTED] Notaio M. Borsellino in Sciacca, [REDACTED]

Gli immobili sopra indicati, sono meglio individuati nell'estratto di mappa catastale (Allegato N. 2) e nelle Visure catastali (Allegato N.3), in particolare:

- Foglio di Mappa 136, particella 260, terreno di mq 126,00
- Foglio di Mappa 136, particella 34, terreno di mq 10,00
- Foglio di Mappa 136, particella 197, terreno di mq 75,00
- Foglio di Mappa 136, particella 35, ente urbano di mq 529,00

per complessivi mq 740,00.

Come si evince dall'Aerofotogrammetria (Allegato N.4) i sopra detti immobili sono confinanti con la Via Figuli a Nord, ad Est con l'impianto di rifornimento, a Sud con altra proprietà privata, ad Ovest con proprietà del Demanio Regionale "Terme di Sciacca"; dalla documentazione fotografica (Allegato N.5) si evince che l'immobile edificato dai Sig.ri Li Bassi consta di tre elevazioni fuori terra e che le aree circostanti sono pertinenza dello stesso immobile.

Dalla foto aerea (Allegato N.6) si evince che la proprietà dei Sig.ri Li Bassi, si trova al margine della Città, in una zona completamente urbanizzata, sono esistenti impianti e servizi, così come da anni i Saccensi conoscono e ricordano, altresì al piano terra e semicantinato dello stabile interessato dalla presente relazione è presente l'Ufficio "Archivio di Stato di Agrigento – sezione di Sciacca" del Ministero della Cultura.

L'edificio è stato edificato giusta C.E. n. 1042 del 12/08/1976 e Variante n. 349 del 07/04/1977 (Pratica Edile N. 66/1976), per lo stesso è stata concessa Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità prot. n. 550 del 21/06/1978, titoli edilizi rilasciati al Sig. Li Bassi Giovanni.

L'area di sedime su cui ricade lo stabile oggetto della presente, ricade all'interno del PRG del Comune di Sciacca approvato giusto D.D.G. n. 141 del 30/10/2020, ma in zona non normata dal PRG in quanto priva di campitura così come si evince dalla tavola 5c (Allegato N.7) del nuovo PRG e come si legge dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 15/09/2021 (Allegato N.8) "priva di una destinazione urbanistica" e considerata come "Zona Bianca", dove gli unici interventi possibili quelli previsti dalle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) come recepito in Sicilia con la L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii..

È intendimento della proprietà **attivare la procedura di rinormazione urbanistica e procedere con la presente proposta di destinazione urbanistica**, al fine di ottimizzare e perfezionare l'estensione dello strumento urbanistico anche all'area che di fatto si è trovata esclusa normata dallo strumento urbanistico del Comune di Sciacca, sebbene compresa tra le aree studiate dal progettista incaricato e facenti parte dell'iter procedurale dell'intero territorio comunale, che è stato già ammannito di tutti i pareri e le autorizzazioni necessarie fine all'approvazione, giusto D.D.G. n.141/2020.

Inquadramento territoriale e stato di fatto urbanistico

Con il D.D.G. n.141/2020 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, dipartimento regionale dell'urbanistica, viene concluso l'iter di approvazione del PRG del Comune di Sciacca; in tale Atto sono presenti tutti i pareri, le autorizzazioni e atti amministrativi necessarie alla definizione dello Strumento Urbanistico che si elencano appresso e che hanno interessato l'intero territorio comunale, compresa la irrilevante area di mq 740,00 di proprietà Li Bassi oggetto della presente relazione e per la quale in alcun modo sono state sollevate criticità e prescrizioni a riguardo:

- Delibera di C.C. n. 37 del 19/04/1994, con la quale sono state approvate, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, comma 7, della l.r. 30/04/1991, n. 15, le direttive generali da osservarsi nella stesura del P.R.G.;
- Delibera di C.C. n. 19 del 22/02/1999, avente per oggetto: "Adozione determinazioni sullo schema di massima del P.R.G. del Comune di Sciacca ed individuazione ambiti delle prescrizioni esecutive", con la quale è stato approvato lo schema di massima del P.R.G.;
Nota prot. n. 5521/05 del 06/11/2007 con la quale è stato trasmesso dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, ai sensi dell'art.13 legge 64/74 (oggi art. 15 l.r. n. 16/2016), il parere favorevole con prescrizioni n. 1453/07;
- Nota prot. n. 188822 del 29/05/2013 con la quale è stato trasmesso dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, ai sensi dell'art.13 legge 64/74 (oggi art. 15 l.r. n. 16/2016), il parere

favorevole con prescrizioni n. 1732, relativo alla conferma del precedente parere n. 1453/07, ed all'aggiornamento, adeguamento ed integrazione del P.R.G. di Sciacca a seguito della delibera di G.M. n. 221/10;

- Verbali di verifica sullo stato di consistenza delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, a firma congiunta dei Responsabili dell'Ufficio tecnico comunale e dei Progettisti del Piano, in data 27/04/2011, con il quale è stato attestato lo stato di consistenza attuale delle suddette aree;
- Delibera del Commissario ad acta con i poteri e le attribuzioni del Consiglio comunale n. 16 del 20/04/2015, avente oggetto "Adozione Piano Regolatore Generale Comunale e delle Norme Tecniche di Attuazione ad esso annesse, del Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'art. 2 della l.r. 27 dicembre 1978, n. 71 e ss.mm.ii. Presa d'atto della Valutazione sul Rapporto Ambientale e sugli esiti della consultazione relativa alla procedura V.A.S. con annessa V.inc.A., ai sensi dell'art. 14 e segg. Del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., e dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e D.A. 30/03/2007", con la quale è stato adottato il P.R.G.;
- Atti relativi alla procedura di pubblicazione: certificazione pubblicazione avviso sull'albo pretorio online dal 12/06/2015 al 13/07/2015 e dal 19/06/2015 al 19/07/2015 dell'avviso di rettifica di deposito atti presso la Segreteria Generale, manifesto murale in data 12/06/2015, stralcio quotidiano "La Repubblica" del 12/06/2015, stralcio GURS, parte II, n. 24 del 12/06/2015, stralcio GURS, parte II e III, n. 25 del 19/06/2015 (rettifica deposito atti);
- Attestazione in data prot. n. 1014 del 29/07/2015, a firma congiunta del Segretario Comunale e del Responsabile del V Settore, dalla quale si evince il deposito degli atti di adozione del PRG e la pubblicazione del relativo avviso sull'Albo Pretorio online del Comune per 20 giorni consecutivi + 10 a partire dal 19/06/2015 (pubblicazione avviso di rettifica), e l'avvenuta presentazione di n. 322 osservazioni e/o opposizioni entro e fuori i termini di legge;
- Osservazioni pervenute, trasmesse dal Comune di Sciacca, in duplice copia, unitamente alla relazione in data 01/02/2018, a firma dei Progettisti del P.R.G., alla relazione a firma del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, e a n. 4 planimetrie di visualizzazione delle osservazioni;

D.A. n. 177/GAB del 28/05/2018 (V.A.S. - VINCA), con il quale l'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente, ha rilasciato "parere motivato" con prescrizioni, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., riguardante il Piano Regolatore Generale del Comune di Sciacca.

Da quanto si evince dallo stralcio della Tavola 5c del PRG (Allegato N.7), l'area interessata dalla presente rinormazione (edificata negli anni 70" con regolari titoli edilizi) si trova nelle

immediate vicinanze della zona termale e del relativo parco, tra un'area destinata a parcheggio (P*2) ed un impianto di distribuzione carburanti (Idc5), questa fronteggia la Via Figuli; sul lato opposto si trova la struttura dell'ex ospedale di Sciacca destinata nel nuovo PRG a centro d'accoglienza (Co95*) ed un blocco di edifici esistenti (B.4.) individuate nelle norme tecniche di attuazione del PRG come "Parti della città consolidata definita da edilizia condominiale".

Quest'ultima zona (B.4.) individuata nelle immediate vicinanze del sito oggetto della presente, rispecchia le caratteristiche della tipologia edificatoria dell'area di proprietà dei Sig.ri Li Bassi, lasciata senza alcun retino e pertanto ad oggi non normata dal PRG in essere nella Città di Sciacca.

Considerato che l'Assessorato Territorio Ambiente – Dipartimento dell'Urbanistica - Servizio 2/Unità Operativa S2.2, nella proposta di parere n. 8 del 27/03/2020, fatta propria nel D.D.G. n.141/2020 di approvazione del PRG, in merito alle Zone B ed in particolare anche alla sottozona B.4., non solleva criticità o dinieghi in merito. Nelle considerazioni d'Ufficio in calce, ribadisce che "la perimetrazione della zona B e delle relative sottozone così come i relativi articoli delle norme tecniche di attuazione sono, in linea di massima, condivisibili".

Proposta di destinazione urbanistica

Lo scrivente, con la presente ha esposto in merito all'iter procedurale che ha portato all'approvazione del PRG del Comune di Sciacca con il D.D.G. n.141/2020, ribadendo che all'area di proprietà dei Sig.ri Li Bassi di mq 740,00 (Allegato N.9) dove è stato edificato negli anni 70" l'edificio (pratica edilizia N. 66/1976), censito al foglio di mappa 136, particelle n. 260, 34, 197 e 35 ha caratteristiche tali da potere essere assimilata alle aree già comprese nel PRG denominate Zona B.4., normate nelle NTA dall'Art. 27 che appresso si riportata integralmente:

Art. 27 - Zona «B4»: Parti della città consolidata definita da edilizia condominiale

Comprende aree urbane con prevalente presenza di edifici condominiali che raggiungono da 5 a 7 elevazioni, con un impianto viario frammentario dove l'edificato è stato realizzato con singole concessioni in aree residuali, circostanti le z.t.o. B3. La allocazione degli edifici segue prevalentemente una logica occasionale, derivante dalla orografia del luogo, lasciando liberi diversi slarghi che oggi conferiscono all'ambito un discreto livello abitativo.

Gli interventi necessari, prevalenti per una migliore abitabilità dell'ambito, sono definiti da opere di sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici e dalla sistemazione delle aree pubbliche (viabilità, verde, attrezzature) al fine di conferire una adeguata integrazione con le aree limitrofe definite dalle z.t.o. «B3».

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche e con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$
- altezza massima filo gronda $H_m = 14,00 \text{ ml}$
- piani fuori terra massimo N° 4

Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita l'altezza della costruzione preesistente. Ai sensi dell'art. 39 della Lr 19/72, per i lotti di terreno non superiori a mq 120 la densità edilizia fondiaria massima è di mc/mq 9 e l'altezza massima consentita è di ml 11, mentre per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1.000, con altezza massima di ml 11, fatte salve specifiche prescrizioni relative alle singole sottozone.

In caso di demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione non può superare la cubatura e l'altezza preesistente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Sciacca, 02/01/2022

Si allegano:

- Allegato N.1) Titolo di proprietà
- Allegato N.2) Estratto di mappa catastale scala 1:2000
- Allegato N.3) Visure catastali
- Allegato N.4) Aerofotogrammetria scala 1:1000
- Allegato N.5) Documentazione fotografica
- Allegato N.6) Foto aerea
- Allegato N.7) Estratto Tavola 5c del PRG
- Allegato N.8) Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato N.9) Proposta destinazione urbanistica

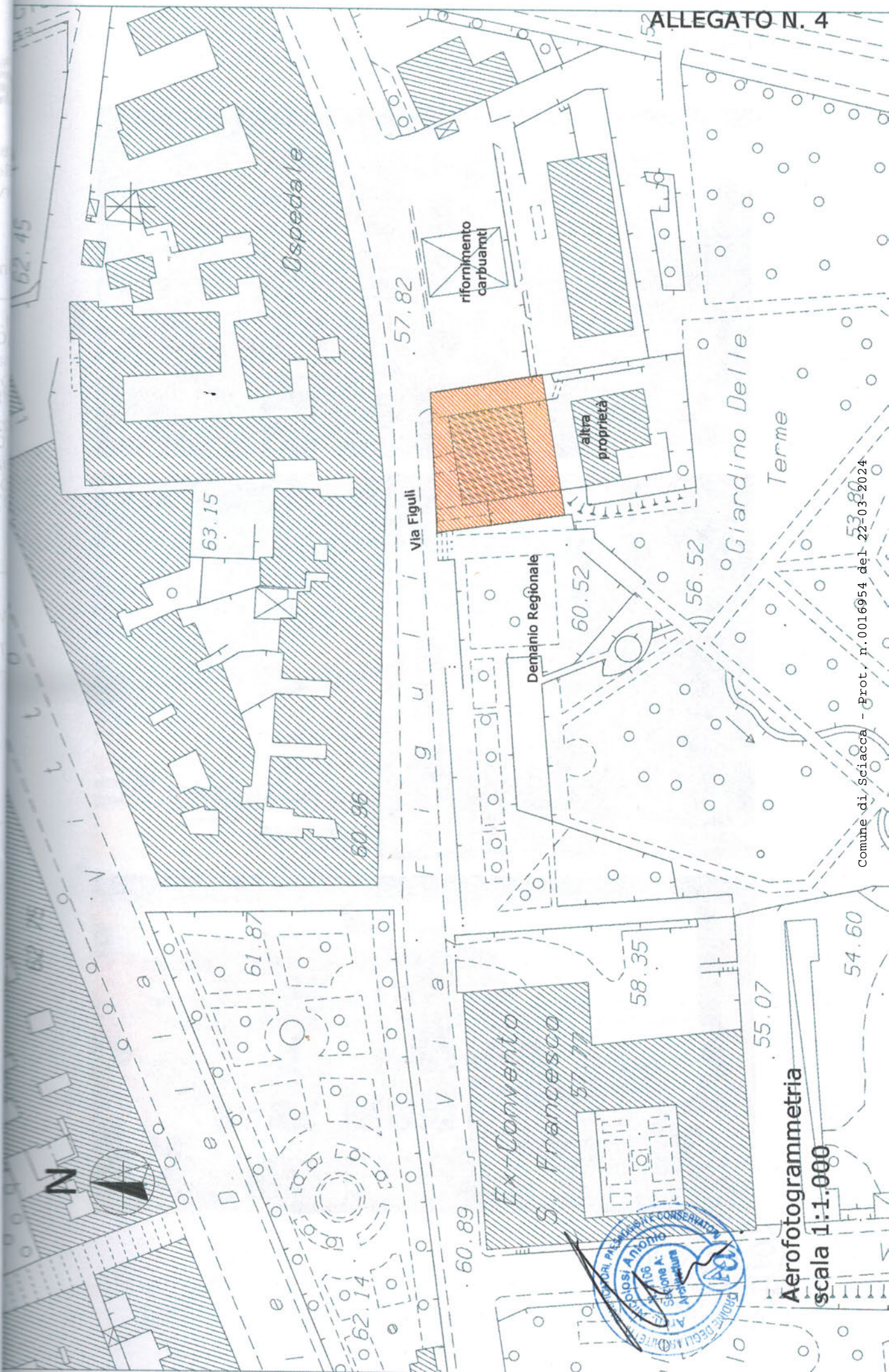
Arch. Antonio Nicolosi



ESTRATTO DI MAPPA
foglio 136, particelle 260, 34, 197 e 35
scala 1:2.000

N=10100





Comune di Sciacca - Prot. n. 0016954 del 22-03-2024

Aerofotogrammetria
scala 1:1.000

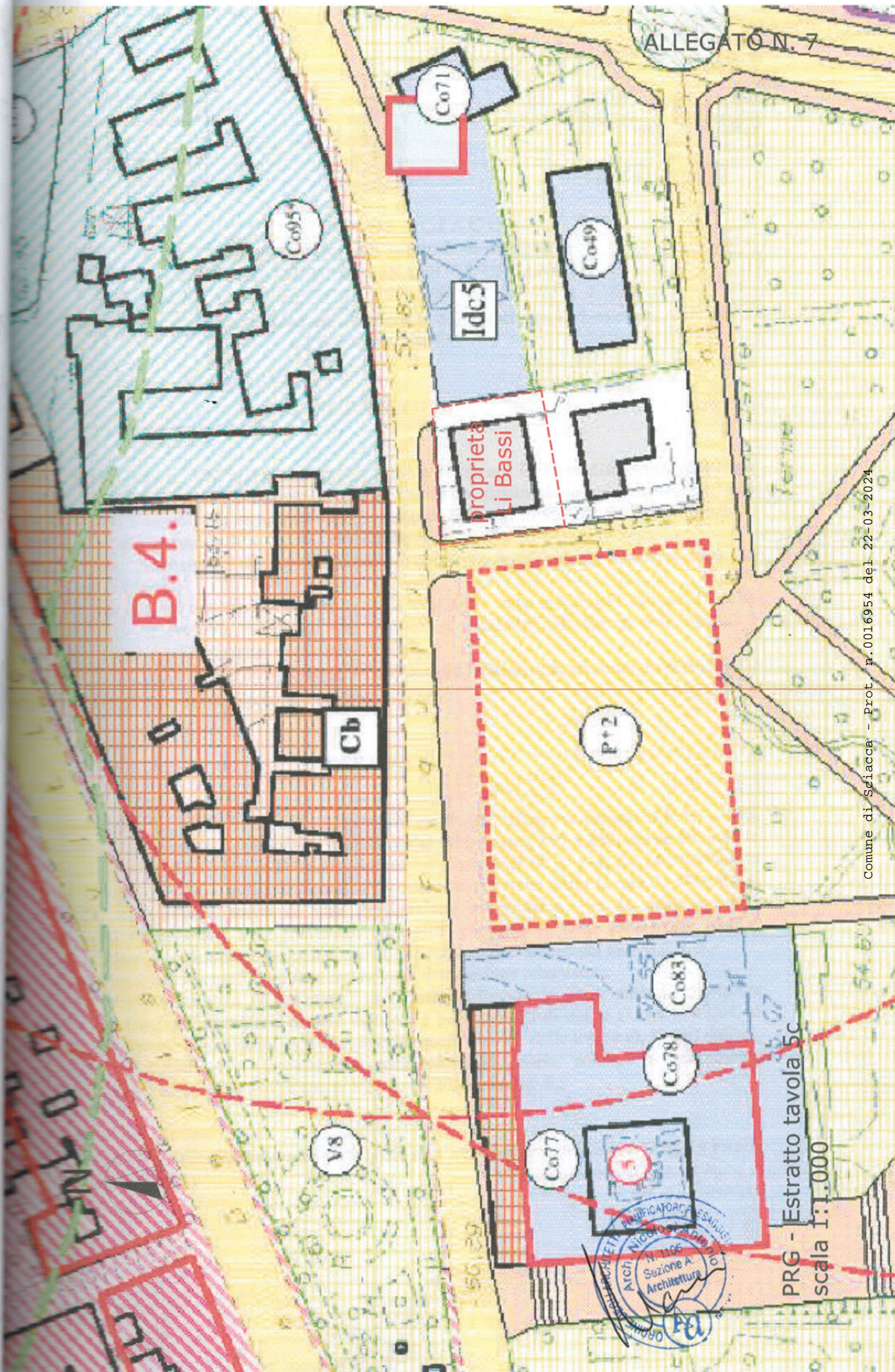




Foto Aerea

Scala 1:1.000





PRG - Estratto tavola 5c
scala 1:1.000

