



*Repubblica Italiana*

**CITTÀ DI MAZARA DEL VALLO**

*Casa consortile della legalità*

C.F. 82001410818 P.IVA 00257580811

[www.comune.mazaradelvallo.tp.it](http://www.comune.mazaradelvallo.tp.it)

**III SETTORE - SERVIZI ALLA CITTÀ E ALLE IMPRESE**

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

Variante di ritipizzazione urbanistica di porzione delle particelle nn. 518-519-424 del FG. 171 del Comune di Mazara del Vallo individuate al foglio di mappa 171 particelle del Urbanistica ( Via G. Bessarione), da zona F3 e Viabilità di progetto, attualmente zone bianche per effetto della decadenza dei vincoli del P.R.G., a zona F3\* e FVP (verde privato).

Sentenza T.A.R.S. n. 2651/18

Ditta proprietaria: Ferrante Giuseppe

**Relazione tecnica**

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Vito Giacalone

Il Commissario ad Acta delegato

Ing. Salvatore Cirone

Mazara del Vallo

## RELAZIONE TECNICA

**Si premette** che con Sentenza del T.A.R.S. n. 2651/18, è stato accolto il ricorso proposto dalla ditta Ferrante Giuseppe, contro il Comune di Mazara del Vallo, per il silenzio serbato dal comune in relazione alla richiesta di ritipizzazione urbanistica di un lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Via G. Bessarione, Foglio di mappa 171 particelle nn. 518-519-424, destinato in parte a Zona F3 (ville, giardini pubblici e verde di quartiere) e a Viabilità di progetto, attualmente zona bianca per effetto della decadenza dei vincoli del P.R.G., e in parte a zona omogenea C6.

A seguito di perdurata inadenpienza Comunale il Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, Dipartimento Urbanistica :

- ha delegato con nota dirigenziale n. 11406 del 14/06/2019, il Sig. Mario Megna a procedere agli adempimenti richiesti dalla citata sentenza;  
a seguito del collocamento in quiescenza dello stesso dal 1/1/2020
- ha delegato con nota dirigenziale n. 22142 del 12/12/2019 il Sig. Pippo Bono a procedere agli adempimenti richiesti dalla citata sentenza.

Le particelle oggetto di ritipizzazione nel PRG vigente sono così classificate:

### Foglio di mappa 171

- **particella n. 518** Zona omogenea C6 e Viabilità di progetto;
- **particella n. 519** Zona F3 (ville, giardini pubblici e verde di quartiere) e Viabilità di progetto;
- **particella n. 424** Zona omogenea C6 e Viabilità di progetto.

Il suddetto Commissario su proposta dell' Ufficio , considerando in toto le particelle , ed in accordo con la Ditta aveva proposto una variante con accordo perequativo con attribuzione di una connotazione edificatoria C6 a parte delle citate particelle secondo la tabella che di seguito si riporta e nella considerazione che tale intervento poco avrebbe inciso sugli standard urbanistici.

part.	previsione PRG					variante PRG			
		Zona F3	Zona C6	Viabilità di progetto	Totale		Zona C6	Viabilità di progetto	Totale
<b>518</b>	mq			187,78		mq		187,78	
	mq			200,39		mq	200,39		
	mq	205,85				mq	205,85		
	mq		2.283,62			mq	2.283,62		
<b>519</b>	mq			187,05		mq		187,05	
	mq	952,78				mq	952,78		
<b>424</b>	mq			713,05		mq		713,05	
	mq		666,95			mq	666,95		
	<b>mq</b>	<b>1.158,63</b>	<b>2.950,57</b>	<b>1.288,27</b>	<b>5.397,47</b>	<b>mq</b>	<b>4.309,59</b>	<b>1.087,88</b>	<b>5.397,47</b>

Le suddette quantità sono state attestate su incarico della Ditta dal geom. Giuseppe Galia con relazione tecnica sullo stato dei luoghi del 14/1/2020 ed integrazione del 2/3/2020

Sulla suddetta proposta di variante in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lvo 452/2006 la Commissione tecnico Specialistica ha ritenuto per le motivazioni di cui al parere n.252/2021 del 31/8/2021 con correzione errore materiale del 21/9/2021 del recepito con DDG n. 188 del 27/10/2021 di assoggettare la stessa al più complesso procedimento di cui agli art. 13 e seguenti del Citato D.Lvo ed in particolare per il "Consumo di suolo" individuato.

Su tale decisione il Commissario aveva invitato l'Ufficio a verificare le condizioni per richiedere un riesame del parere, e quest'ultimo non ha ritenuto di ravvisare validi motivi per opporsi.

Con nota prot.15882 del 6/10/2022 a seguito di pensionamento del sig. Bono il Dirigente Generale dell'Urbanistica ha delegato il sottoscritto ing. salvatore Cirone a dare esecuzione a quanto in sentenza.

Rilevato quanto sopra e nella considerazione che:

- il Piano Regolatore Generale, con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, è stato Approvato con D. Dir. n. 177 del 14/02/2003, dal Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica;
- l'art. 9 del D.P.R. 327/01 e s.m.i., dispone la durata quinquennale dei vincoli urbanistici, preordinati all'esproprio, individuati dallo strumento Urbanistico;
- che la sentenza a riferimento ha stabilito l'obbligo di ritipizzazione, ritenendo lo status di zona bianca alle particelle in essere
- il sottoscritto al fine di consentire il dovuto contraddittorio e di conoscere le intenzioni della Ditta circa la volontà di proseguire con la variante già iniziata, ha convocato prioritariamente il legale della stessa e successivamente la Ditta con nota prot. 52553 del 27/6/2023 e con prot. 75318 del 28/9/2023
- che la Ditta con nota prot. 57548 del 17/7/2023 rinunciando a qualsiasi incontro " si è rimessa alle decisioni del Commissario ad acta per definire e concludere la variante urbanistica con la ritipizzazione urbanistica dell'area interessata del proprio lotto di terreno"
- che a seguito del verbale del 24/1/2024 su impulso del Commissario con nota 7672 del 25/1/2024 si è convocata nuovamente la Ditta per il giorno 31/1/2024;
- che in data 31/1/2024 la stessa è risultata assente e conseguentemente " si dà atto che la Ditta con nota assunta al protocollo comunale 57548 del 17/7/2023, rinunciando ad un confronto in data odierna, ha già espresso di fatto la volontà di rinunciare alla specifica variante predisposta in vigenza di altro commissario ed oggetto di censura ambientale con la disposizione di attivazione della procedura art. 13 del D.Lvo 152/2006 e con ciò rimettendosi alle valutazioni urbanistiche del Commissario per la conclusione del procedimento di ritipizzazione urbanistica.

Il sottoscritto Commissario valutate le condizioni in uno al Responsabile del Procedimento, dopo le opportune verifiche ed alla ponderazione delle diverse opzioni è pervenuto alla predisposizione della presente variante di seguito illustrata

## Inquadramento Territoriale

Il lotto di terreno comprensivo della parte non oggetto di ritipizzazione ha una superficie di circa **mq 5.397,47** ed è situato all'interno di un vasto isolato tra la via Giovanni Bessarione, la Via Alessandro Il Grande e la Via Lorenzo Il Magnifico, in un contesto di aree destinate alla residenza (zone C6) e ad attrezzature pubbliche.

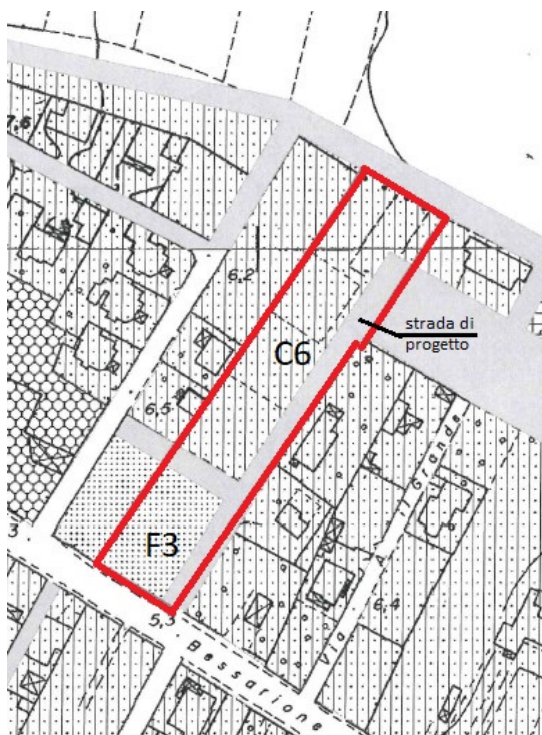
L'area oggetto del ricorso nella precedente pianificazione (P.U.C. n.1 approvato con D.P.R.S. n. 133/A del 29/11/1977) era destinata come segue:

**Foglio di mappa 171 particelle nn. 518-519-424 Zona omogenea C5.**

La stessa area nella vigente pianificazione (P.R.G. approvato con D. Dir. n. 177 del 14/02/2003) è destinata come di seguito:

**Foglio di mappa 171 particelle**

- **particella n. 518** Zona omogenea C6 e Viabilità di progetto;
- **particella n. 519** Zona F3 (ville, giardini pubblici e verde di quartiere) e Viabilità di progetto;
- **particella n. 424** Zona omogenea C6 e Viabilità di progetto.



Stralcio PRG



## Stralcio catastale

## **Particelle oggetto di ritipizzazione in quanto “Zone Bianche” e motivazione Variante proposta**

La sentenza TAR 2651/2018 ha indicato l'obbligo di reintegrare la disciplina urbanistica delle suddette particelle divenute “zone bianche” a seguito della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio.

In particolare si evidenzia che il suddetto vincolo è stato posto in sede di approvazione del PRG del Comune di Mazara del Vallo avvenuto con D. Dir. n. 177 del 14/02/2003 e che nel corso degli anni a seguire nessuna attività finalizzata all'attuazione delle opere pubbliche previste è stata formalizzata .

Con nota 27052 del 3/4/2024 ,prima di ogni determinazione commissariale, è stato richiesto al responsabile della PO Edilizia Urbanistica “ Al fine di consentire le determinazioni del sottoscritto Commissario, dato il lungo lasso di tempo dalla redazione della variante e anche in relazione ai vari pronunciamenti della Giustizia Amministrativa sull'argomento ( Cons.Stato, IV del 28/10/2013 n.5197 ed altre ) si chiede di esplicitare:

se la eventuale reiteratione del vincolo di cui all'art.9 del DPR n.327/2001 per la parte prevista a strada di progetto ha una motivazione di tipo rafforzato ed in particolare se in relazione al redigendo PUG e comunque alle esigenze dell'Amministrazione risulta accertato l'interesse pubblico attuale di quanto proposto ed in caso positivo le concrete iniziative assunte quali ad esempio l'inserimento delle opere previste nel piano triennale delle opere pubbliche, ovvero le specifiche motivazioni che rendono necessario mantenere il vincolo.” A tale richiesta ed ai successivi solleciti del 8/5/2024 e 22/5/2024 non è stato dato riscontro.

Conseguentemente ,dato il lungo tempo trascorso (21 anni) e verificato che anche nella bozza di progetto preliminare del redigendo PUG (piano urbanistico generale) di cui alla L.R. 19/2020 nessuna previsione è prevista, indicando solo un comparto di attuazione, il sottoscritto Commisario dopo verifica sui luoghi è dell'avviso che nessuna reiteratione di vincolo è possibile non riscontrando in atto una motivazione di tipo rinforzato

Inoltre in caso di riconferma delle previsioni del P.R.G. vigente la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio determinerebbe un'ulteriore indennità dovuta al proprietario ai sensi dell'art. 39 del T.U. 327/2001 modificato dal D.leg.vo 27/12/2002 n. 302, con ulteriore aggravio economico per l'Amministrazione.

Per cui intento del sottoscritto Commissario è di contemperare l'interesse pubblico e privato consentendo lo sfruttamento economico delle superfici in questione.

Da sopralluoghi o effettuati , prima di pervenire ad una determinazione si è constatato che oggetto della ritipizzazione è esclusivamente la parte delle suddette particelle catastali interessate dalla decadenza dei vincoli , anche se per coerenza espositiva si fara riferimento nelle tabelle di variante alle particelle nel loro complesso e **che parte della strada di progetto in realtà è già esistente e quindi non oggetto di ritipizzazione.**





## ZONIZZAZIONE PIANO REGOLATORE

Le zone F3, rappresentano nell'ambito del PRG, una delle zone di interesse generale che interessano tutte le attrezzature, impianti, servizi pubblici e di uso pubblico di cui al DM 2/4/68 n° 1444 e tutte le opere di urbanizzazione secondaria come definite dall'art. 44 della legge 22/10/71 n° 865.

Le norme tecniche di attuazione prevedono:

### Zone F3

Sono le aree destinate a ville, giardini pubblici e a verde di quartiere, quest'ultime previste, tra le opere di urbanizzazione primaria, nei piani di lottizzazione o nei piani particolareggiati. Tali aree saranno progettate con progetti di carattere unitario, che dovranno indicare, tra l'altro, gli alberi d'alto fusto, i cespugli e i fiori, i muretti le aiuole, i gradoni, i vialetti il trattamento del loro manto e quanto altro occorre alla definizione delle varie parti. Sono consentiti spazi per il gioco dei bambini con le relative attrezzature. Sono, altresì, ammessi gazebi, servizi igienici, piccoli capanni per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio e chioschetti per leccornie, gelati e mescite di bevande, le cui superfici di occupazione non possono complessivamente eccedere il 2% area oggetto di trasformazione. Nelle aree di nuovo impianto devono essere previsti parcheggi pubblici nella quantità di mq. 2.50 ogni mq. 100 di superficie oggetto di impianto a verde. Le aree potranno altresì contenere fontane, statue e sculture. Non sono consentite costruzioni di alcun tipo con destinazione diversa da quella più sopra elencata

I giardini esistenti (villa Jolanda e Villa Garibaldi) dovranno essere restaurati e integrati nel loro impianto botanico.

Che l'attuazione delle Zone "F" destinate a verde pubblico, comprese, le cave abbandonate nel centro abitato, a parchi urbani, territoriali e naturalistici, rilevata l'incidenza sui valori paesaggistici, va subordinata al parere della Soprintendenza ai BB.CC. AA.

Tale parere va richiesto anche per l'impianto o la sistemazione botanica e per l'eventuale recupero ambientale delle predette zone.

### Verifica degli standards al fine di determinare l'interesse a verde

Le zone classificate F3 nel vigente PRG, sono da considerarsi quali parchi territoriali finalizzati al soddisfacimento degli standards urbanistici di cui al DM 1444/68, il quale prevede una dotazione pro capite di tali aree, per ogni abitante insediato. L'esiguità della zona non incide sui suddetti parametri urbanistici in maniera sostanziale tale da giustificare una reiteratione del vincolo-tra l'altro senza una motivazione rinforzata e con oneri a carico dell'amministrazione.

Purtuttavia da un sopralluoghi effettuati, considerati i luoghi ed il grado di edificazione esistente e potenziale si evidenzia dal punto di vista urbanistico-territoriale l'interesse pubblico alla realizzazione e/o mantenimento di attrezzature a verde anche a carattere privato consentendo allo stesso lo sfruttamento del bene.

In considerazione della mancanza di aree a verde di previsione e/o private in tutta la zona periferica e semi periferica del centro di Mazara del Vallo, conferma l'interesse pubblico di mantenere il più possibile polmoni verdi e nella considerazione che sia la L.R. 19/2020 "Norme sul territorio" Le Direttive Europee e l'adottato Piano paesaggistico tendono ad un contenimento di consumo di suolo, come tra l'altro ribadito nel parere di assoggettabilità a VAS di cui al s di cui al parere n.252/2021 del 31/8/2021 con correzione errore materiale del 21/9/2021 recepito con DDG n. 188 del 27/10/2021.

Per quanto sopra si ritiene confacente ritipizzare le aree in oggetto ad esclusione della strada di progetto già esistente una destinazione urbanistica di tipo F3\*, consentendo specificatamente ed autonomamente lo sfruttamento economico del bene da parte del privato coerentemente con le norme ambientali, paesaggistiche ed urbanistiche ed una destinazione a Verde Privato per la parte interessata dalla strada di progetto ritenuta non essenziale come dichiarato dall'Ufficio nella precedente relazione tecnica.

Consentendo nel verde privato di cui sopra, secondo le norme che verranno di seguito enucleate la possibilità di una integrazione, pur con inedificabilità, alla limitrofa zona C6 della stessa proprietà.

La ritipizzazione viene confermata secondo la seguente tabella e rinviando per maggiori dettagli alle tavole allegate:

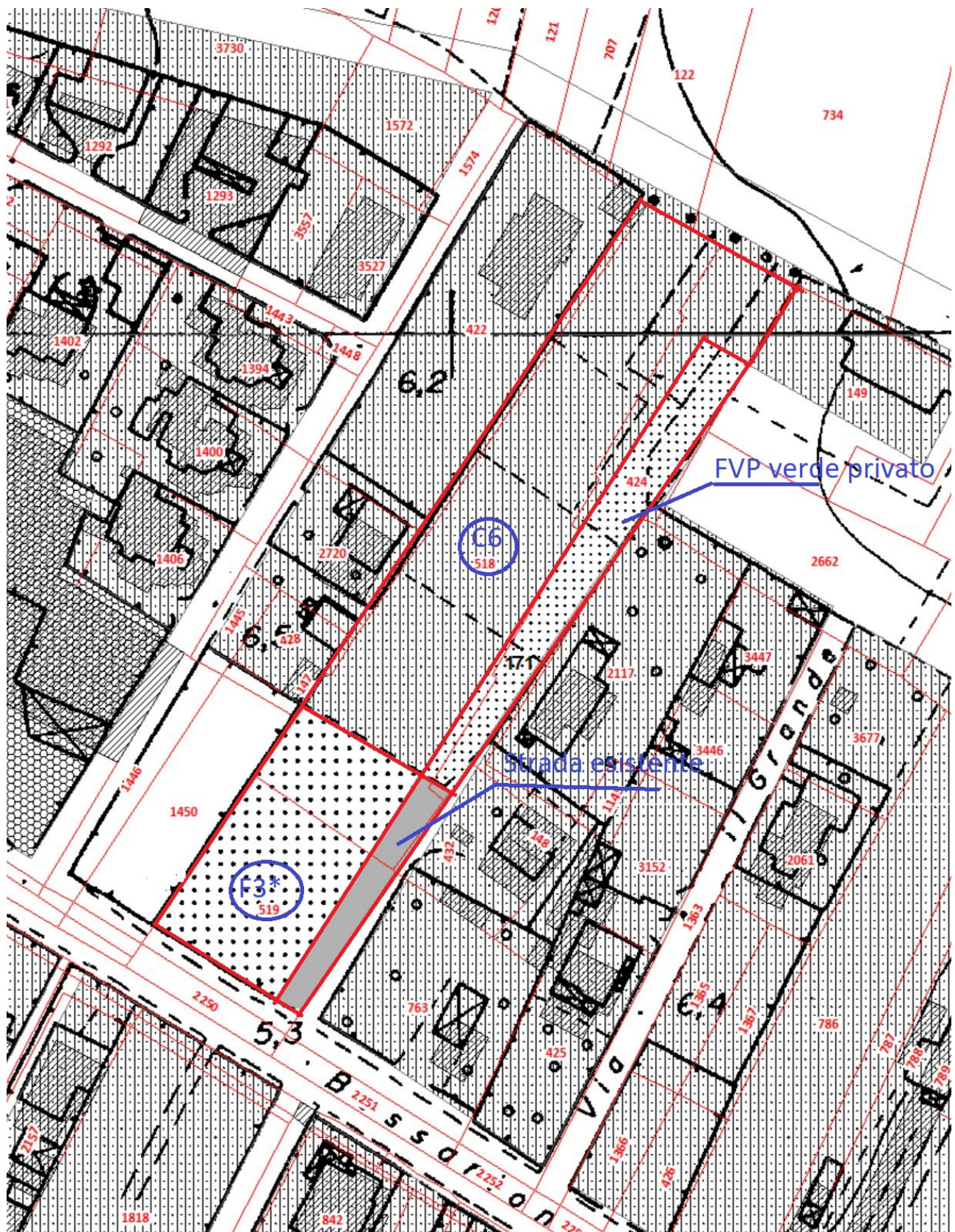
### Variante Urbanistica Proposta

#### Foglio di mappa 171

Part.		Previsione PRG					Variante PRG				Totale
		Zona F3	Zona C6	Viab. Prog.	Totale		Zona F3*	Zona C6	Viab. Esistente	Zona Fvp	
518	mq			187,78	2877,64					187,78	2877,64
	mq			200,39			200,39				
	mq	205,85					205,85				
	mq		2.283,62					2.283,62			
519	mq			187,05	1139,83				187,05		1.139,83
	mq	952,78					952,78				
424	mq			713,05	1380,00					713,05	1.380,00
	mq		666,95					666,95			
	mq	1.158,63	2.950,57	1.280,27	5.397,47		1.359,02	2.950,57	187,05	900,83	5397,47



Schematicamente:



Per quanto attiene le Norme Tecniche di Attuazione specifiche dell'area oggetto della variante,



### **NTA Zona F3\***

Area destinata a ville, giardini pubblici e a verde di quartiere, quest'ultime previste, tra le opere di urbanizzazione primaria, nei piani di lottizzazione o nei piani particolareggiati. Tali aree saranno progettate con progetti di carattere unitario, anche da parte del privato, che dovranno indicare, tra l'altro, gli alberi d'alto fusto, i cespugli e i fiori, i muretti le aiuole, i gradoni, i vialetti il trattamento del loro manto e quanto altro occorre alla definizione delle varie parti di uso pubblico e potranno essere cedute al pubblico ove necessario. Sono consentiti spazi per il gioco dei bambini con le relative attrezzature. Sono, altresì, ammessi gazebi, servizi igienici, piccoli capanni per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio e chioschetti per leccornie, gelati e mescite di bevande, le cui superfici di occupazione non possono complessivamente eccedere il 2% area oggetto di trasformazione. Nelle aree di nuovo impianto devono essere previsti parcheggi pubblici nella quantità di mq. 2.50 ogni mq. 100 di superficie oggetto di impianto a verde. Le aree potranno altresì contenere fontane, statue e sculture. Non sono consentite costruzioni di alcun tipo con destinazione diversa da quella più sopra elencata.

### **NTA - Verde Privato ( FVP) relativo alla variante**

- zona destinata al mantenimento al ripristino ovvero alla formazione di orti, giardini e parco privato.

In genere e in maniera non esaustiva gli interventi ammessi sono:

- la manutenzione o il ripristino di elementi di verde esistente;
- la creazione di parchi , orti e giardini, piazzuole con accorgimenti atti a preservare/limitare il principio di invarianza idraulica e comunque spazi di pertinenza di zone limitrofe senza possibilità di cubatura;
- la recinzione , la messa in opera di arredi, così come la posa a dimora di essenze arboree indigene o naturalizzate da lungotempo;
- la realizzazione di spazi di passaggio/sosta a servizio di zone limitrofe che preservino/limitino il principio di invarianza idraulica;

### **Esclusione dalla verifica assoggettabilità a VAS Art. 12 D.Lvo 152/200**

La presente proposta di variante, consiste nell'attribuzione alle zone bianche oggetto di ritipizzazione la destinazione di zona omogenea VP ( Verde Privato) e F3\*.

Ai sensi del Decreto Assessoriale 271/gab del 23/12/2021 come integrato con il D.A. 308/gab del 23/12/2022 , tale ritipizzazione non è soggetta a verifica di assoggettabilità a Vas di cui all' art. 12 del D.lvo 152/2006. In quanto non comporta modifiche alle previgenti destinazioni d'uso delle aree, agli indici e parametri quantitativi delle Norme tecniche d'attuazione del Piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanisti e viene attribuita a parte della stessa la destinazione a verde privato

## **INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA**

Considerando che il sito in oggetto non cambierà di fatto la destinazione urbanistica, si può affermare che l'invarianza idraulica e idrologica non subisce una variazione significativa in quanto con la ritipizzazione urbanistica non viene mutata la destinazione della zona F3 e da una previsione di strada si passa a verde privato diminuendo la superficie impermeabile.

Si ritiene in questa fase non applicabile in quanto la variante proposta non comporta per la natura stessa una modifica alle condizioni naturali del regime idrologico atte ad un aumento delle portate recapitate ai corpi idrici naturali o artificiali.

## **Regime vincolistico**

Per quanto riguarda l'aspetto vincolistico in ambito territoriale, l'area di cui in oggetto è assoggetta al vincolo sismico, come tutto il territorio del comune di Mazara del Vallo, classificato sismicamente nella Categoria II - Zona 2 dal D.D.G. n. 003 del 05/01/2004 della Presidenza della Regione Siciliana-Dipartimento Regionale di Protezione Civile.

## **Piano Paesaggistico Trapani ambiti 2-3**

La zona oggetto di variante, facente parte del Paesaggio locale 7 non è interessata dal regime normativo del Piano adottato

## **Parere Ufficio genio Civile ex art. 13 L. 64/74**

In sede di prima proposta di variante l' Ufficio del Genio Civile di Trapani ha rilasciato parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 alla variante proposta di tipo edificatorio; si ritiene che per la tipologia di variante odierna essendo di minor impatto possano essere utilizzati gli studi geologici già predisposti ed utilizzati al fine di una riconferma in sede di conferenza di Pianificazione del parere dell' Ufficio del Genio Civile.

Mazara del Vallo li

Il Responsabile del procedimento

Geom.Vito Giacalone



Il Commissario ad Acta

Ing.Salvatore Cirone

