



CITTÀ DI MAZARA DEL VALLO

Casa Consortile della Legalità
C.F.: 82001410818 P.IVA: 00257580811
www.comune.mazaradelvallo.tp.it

-----oOo-----

III SETTORE – SERVIZI ALLA CITTA' E ALLE IMPRESE
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ufficio Pianificazione

**OGGETTO: Variante urbanistica lotto di terreno
sito in Mazara del Vallo Via Grosseto, NCT foglio di mappa 212
particella n. 844, interessato parzialmente da variazione di
destinazione d'uso da Parcheggio Pubblico a zona C6.**

Sentenza TAR n. 1750/2020.

Ditta Ignazio Marino

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Il tecnico

Il Commissario

OGGETTO: Variante urbanistica lotto di terreno sito in Mazara del Vallo Via Grosseto, NCT foglio di mappa 212 particella n. 844, interessato parzialmente da variazione di destinazione d'uso da Parcheggio Pubblico a zona C6.

Sentenza TAR n. 1750/2020.

Ditta Ignazio Marino

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Preso atto della Sentenza TAR n.1750/2020 che accoglie il ricorso proposto dalla ditta Marino Ignazio, contro il Comune di Mazara del Vallo, per il silenzio mantenuto dal Comune in relazione alla nota del 13/05/2019 prot.n.38671, riguardo alla nuova destinazione urbanistica, per effetto della decadenza dei vincoli, di un lotto di terreno sito in Mazara del Valle Foglio di mappa 212 particella n.844 su area destinata parte a Zona C6, parte a Parcheggio e parte a "Strada di progetto"

Premesso 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;
- l'art. 59 dello stesso Testo Unico, dispone che le norme emanate entrano in vigore il 30/06/2003;
- le disposizioni riguardanti le espropriazioni di cui al D.P.R. 327/01 e s.m.i., così come

disposto dall'art. 36 della L. R. n. 7 del 02/08/2002, "... si applicano nell'ordinamento regionale con le decorrenze previste dal citato decreto";

Rilevato che:

- a far data dal 30/06/2008 i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio sono decaduti;
- Il lotto di terreno, identificato in catasto al fg. n. 212 part. n. 844, di proprietà della ditta Ignazio Marino, e destinato dal vigente P.R.G. di Mazara del Vallo in parte a zona C6 (Residenziale), in parte a parcheggio ed in parte a viabilità di progetto, la ditta ricorrente ha chiesto al Comune di avere attribuita una nuova destinazione

urbanistica alla porzione dell'area di loro proprietà interessata dal vincolo espropriativo, con possibilità edificatoria.

Attesa l'inerzia comunale la ditta, ha presentato ricorso al TAR Sicilia che con sentenza n.1750/2020 ha accolto il ricorso ritenendolo fondato, dichiarando l'illegittimità del silenzio serbato dal Comune sull'istanza e riconoscendo l'obbligo per il Comune di adottare, con provvedimento consiliare, una determinazione esplicita e conclusiva sull'istanza.

Con la stessa sentenza è stato inoltre nominato il Commissario ad Acta in caso di persistente inottemperanza da parte del Comune.

-con delega protocollo n.5125 del 21/03/2021 nominava Commissario ad Acta l'Arch. Rosa Anna Liggio, con l'incarico di procedere agli adempimenti richiesti dalla citata sentenza.

- All'esito delle varie interlocuzioni che si sono succedute, anche a causa degli aggiornamenti negli organici dei funzionari responsabili del Servizio III (SETTORE SERVIZI ALLA CITTÀ E ALLE IMPRESE - Servizio Pianificazione Urbanistica Ufficio Pianificazione), si è provveduto a redigere la presente relazione urbanistica parte integrante del procedimento in parola.

INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

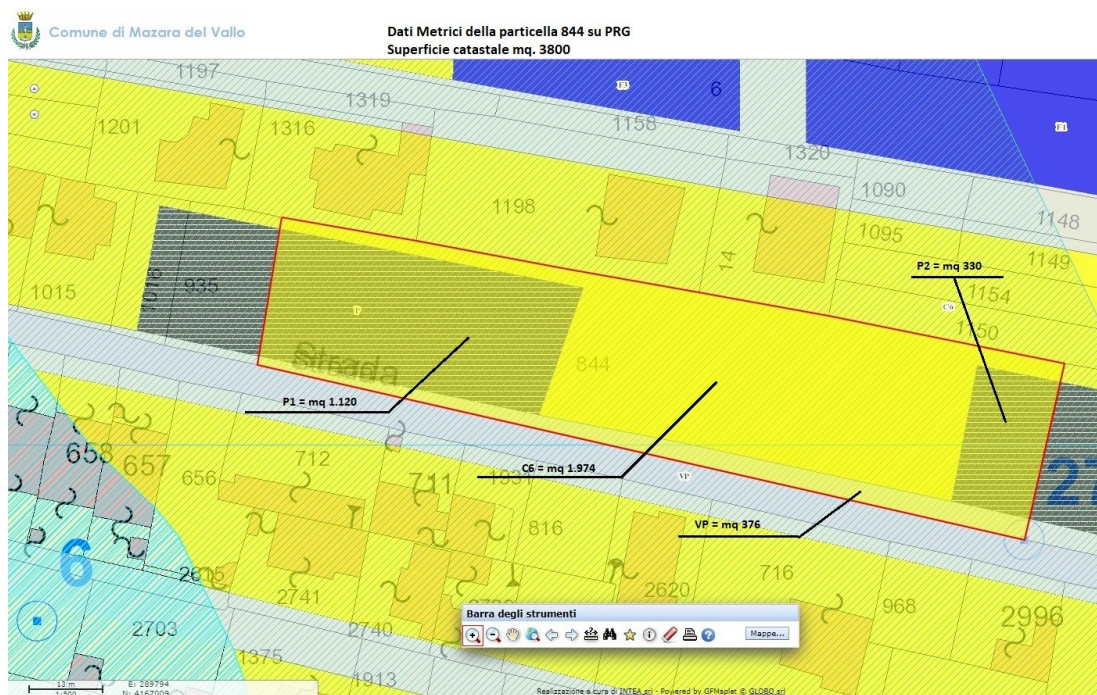
Il lotto di terreno interessato dalla variante urbanistica si trova all'interno di un isolato circoscritto dalla via Grosseto (in cui ricade la particella 844 del foglio 212 del NCT del Comune di Mazara del Vallo) dalla via Frosinone, nonché dalla SP 38 (lato mare) e la via Napoli.

L'area oggetto del ricorso nella vigente pianificazione (P.R.G. approvato con D. Dir. n°177 del 14/02/2003) è destinata come di seguito:

Foglio di mappa 212 particella n. 844, parte a Zona C6, parte a Parcheggio e parte a Strada di progetto.

Il lotto di terreno ha una superficie catastale complessiva di mq 3.800 , così suddivisi a seguito di sovrapposizione del catrastale sul PRG con programmi GIS

- zona C6 per mq. 1.974 circa;
- Parcheggio per mq. 1.450 circa;
- Strada di progetto per mq. 376 circa.



Sulla scorta di quanto rappresentato e convenuto con la Ditta a seguito di contraddittorio c/o l'Ufficio Servizio Edilizia Urbanistica ed Attività Produttiva 3° SETTORE - SERVIZI ALLA CITTA E ALLE IMPRESE del Comune di Mazara del vallo si quanto di seguito stabilito:

1) L'area del ricorrente è solo in parte interessata dal vincolo preordinato all'esproprio, stante che per 1.974 mq l'area ha destinazione di zona C6 residenziale e pertanto per la stessa non corre l'obbligo di riqualificazione urbanistica.

La rimanente superficie destinata per 1.450 mq destinata a parcheggio, suddivisa in due porzioni rispettivamente di mq. 1120 ad ovest della zona C6 esistente e di mq. 330 ad est della stessa nonché per mq 376 a viabilità di progetto sono soggette a ritipizzazione urbanistica.

2) E' stata verificata la circostanza che la superficie destinata a viabilità di progetto è relativa all'allargamento e allineamento dell'esistente viabilità denominata Via Grosseto prospiciente la proprietà Marino;



e pertanto la variante in argomento riassegna per detta superficie la destinazione di viabilità con obbligo di cessione gratuita al patrimonio comunale, consentendo alla viabilità (Via Grosseto), oggi di sezione non conforme a quanto previsto nel PRG, di ricondurla alla sezione idonea .

Ciò consentirà, oltre che all'allineamento e allargamento della stessa Via Grosseto, il raggiungimento dell'obiettivo strategico di far assumere alla Via Grosseto un importante collegamento di due arterie stradali di grande traffico e cioè la Strada Provinciale n. 38 e la Via Napoli.

La Strada Provinciale collega il centro abitato di Mazara del Vallo con quello di Torretta Granitola, la Via Napoli oltre a collegare i due centri anch'essa si collega attraverso la Via Margi, alla SS 115 arteria stradale di importante collegamento di molti comuni della provincia di Trapani.

3) L'ambito territoriale di riferimento in cui ricade l'area di interesse, ricade nella fascia compresa tra i 150,00 ml e i 300 ml dalla battigia. Come potuto verificare a seguito di sopralluogo, tale ambito appare interessato da una edificazione disordinata e priva di qualsiasi attrezzatura prevista quale soddisfacimento degli standards ex DM 1444/1998, né di adeguata viabilità idonea per gli insediamenti abitativi realizzati e/o di realizzazione di verde privato.



L'approvando piano paesaggistico Ambiti 2 e 3, ha ritenuto di considerare la zona soggetta al recupero urbanistico/ambientale, induce ancor più a ritenere che le infrastrutture previste dal vigente PRG nel lotto in questione, unitamente ad altri interventi urbanistici coordinati, continuino ad essere di pubblico interesse.

Tale stato delle cose (fatiscente!) ad oggi esistente, sussisteva già a far data 2003, anno di redazione del vigente PRG, che per tale ambito prescriveva la redazione di piani di recupero. Ciò per rappresentare l'assoluta invarianza dell'attuale ambito di riferimento.

Tenuto conto dello stato di fatto , ai fini della riqualificazione urbanistica delle aree destinate a vincolo espropriativo del ricorrente la variante proposta di cui di seguito si propone di perseguire i seguenti obiettivi:

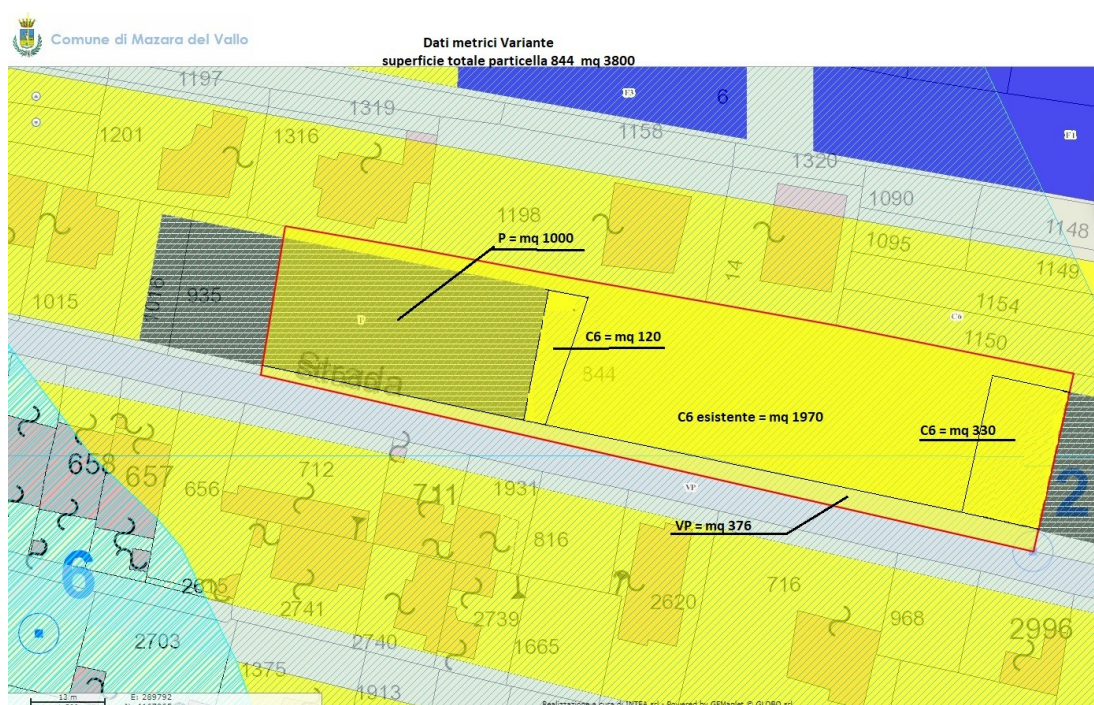
1. Dotazione di attrezzature;
2. Possibilità per il privato di migliorare, almeno in parte, la fruizione del bene di proprietà anche mediante l'istituto della compensazione/perequazione;

Al fine del raggiungimento degli obiettivi sopra evidenziati, considerato che la Ditta Marino allo stato attuale (previsto dal PRG vigente) detiene una porzione della particella 844 pari a 1.974 mq già destinata a C6 (non oggetto della variante in questione) interclusa tra due porzioni di zona bianca (ex Parcheggio) come sopra quantificato;



Stralcio PRG vigente

Si è proceduto ad una razionalizzazione del disegno urbanistico, prevedendo un accordo perequativo, secondo lo schema di ritipizzazione di seguito illustrato e meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati



Stralcio PRG in variante

La riconferma della destinazione a Parcheggio è stata preferita rispetto ad altre attrezzature avendo constatato che la viabilità esistente (già non idonea per sezione carreggiata) è interessata da parcheggio selvaggio di autovetture lungo la stessa.

Attraverso l'accordo perequativo si è stabilito di assegnare le due porzioni di parcheggio di mq. 330 e mq 120 a zona C6 onde consentire un più razionale sfruttamento del lotto di terreno e mantenere la destinazione a parcheggio per una superficie di mq. 1000 ubicata ad ovest del lotto.

A titolo perequativo compensativo la Ditta si è resa disponibile alla cessione gratuita di tale area destinata a parcheggio a scomputo degli oneri di costruzione in sede di acquisizione dei titoli abilitativi.

Con tale pianificazione, pertanto, da una parte si è raggiunto l'obiettivo di adeguare di idonee attrezzature per l'ambito territoriale in cui ricade il lotto consentendo alla Ditta ricorrente una migliore fruizione della proprietà a titolo compensativo delle aree cedute

Con la variante proposta non si prevede alcuna modifica alla densità fondiaria prevista dalle NTA, pari a mc/mq 0,75, in coerenza a quanto stabilito dalla L.R.78/76.

Le venti Norme Tecniche di Attuazione delle zone C6 prevedono:

**STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ANNESSE AL P.R.G. APPROVA
CON D. DIR. N.177 DEL 14/02/03 (Art. 44)**

Zone C6

Si tratta prevalentemente delle zone già intensamente e caoticamente edificate con varie densità, nelle contrade di Tonnarella e di S. Nicola.

L'edificazione, con le limitazioni di cui all'art.15 della L.R.78/76, avverrà a mezzo di piani di lottizzazione, con le particolari prescrizioni per tali zone riportate nel precedente art. 38, in ogni caso con villette isolate con le seguenti prescrizioni:

Df -	Densità fondiaria	=	0,75 mc/mq
S1 -	Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
	- parcheggi	=	2,50 mq per ogni 80 mc di volume residenziale
	- verde attrezzato	=	4,50mq per ogni 80 mc di volume residenziale
S2 -	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	=	11 mq mq per ogni 80 mc di volume residenziale da monetizzare
H -	Altezza massima	=	7,50 ml
Np -	n° di piani utili	=	2
D -	Distanza minima tra pareti sfinate	=	12,00ml
Ds -	Distanza dal filo stradale	=	6,00 ml
Dc -	Distanza minima dal confine del lotto	=	6,00 ml.

Non è consentito costruire a confine.

Nelle aree che ricadono entro le fasce di rispetto delle zone vincolate ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/96 valgono gli stessi parametri a meno della densità fondiaria (Df) che è di 0,30 mc/mq.

Il giardino circostante la casa dovrà essere alberato con piante d'alto fusto per una superficie non inferiore a metà della superficie a verde con densità di piantumazione di un albero ogni 50 mq.. La superficie a verde non potrà, inoltre, essere inferiore alla metà delle superficie del lotto al netto della superficie adibita a costruzione.

Sono ammessi corpi accessori nella misura del 2% della Sf, secondo le prescrizioni dell'art. 19 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle zone C3 (residenziali, studi professionali, negozi, hotels, bar, ristoranti, piccoli magazzini, autorimesse).

Sono consentite attività produttive non nocive.

Considerato che la presente variante prevede la cessione gratuita di mq 376 di viabilità (pari al 160% circa di quanto previsto dalle NTA) si è ritenuto di dover modificare l'art.44 delle NTA non prevedendo ai fini dell'approvazione del previsto Piano di Lottizzazione la cessione della quota di parte di opere di urbanizzazione secondaria.

Parimenti, considerato che per la volumetria ammissibile (0,75x2.420) di 1815 mc, secondo quanto previsto dall'art.44 delle NTA, occorrerebbe una cessione di parcheggi (2,50 mq per ogni 80 mc realizzati) pari a 57 mq, mentre la variante proposta prevede cessione gratuita al patrimonio del Comune di mq 1.000 con destinazione Parcheggio pubblico (ben 943 mq in più), si è ritenuto di dover modificare l'art.44 delle NTA per l'area in questione non prevedendo ai fini dell'approvazione del previsto Piano di Lottizzazione la cessione della quota di parte di parcheggio.

Inoltre considerato che per la volumetria ammissibile di 1.850 mc, secondo quanto previsto dall'art.44 delle NTA, necessiterebbe una cessione di aree destinate a verde pubblico (4,50 mq per ogni 80 mc realizzati) pari a 104 mq, vista la percentuale perequativa delle aree cedute dalla ditta Marino (1.376 mq totali) si ritiene congruo variare il verde pubblico attrezzato a verde privato attrezzato ad uso pubblico.

Conseguentemente l'art. 44 delle NTA per l'area in oggetto è modificato come segue:

ART. 44 * NTA

Zone C6

Si tratta prevalentemente delle zone già intensamente e caoticamente edificate con varie densità, nelle contrade di Tonnarella e di S. Nicola.

L'edificazione, con le limitazioni di cui all'art.15 della L.R.78/76, avverrà a mezzo di piani di lottizzazione, con le particolari prescrizioni per tali zone riportate nel precedente art. 38, in ogni caso con villette isolate con le seguenti prescrizioni:

Df -	Densità fondiaria	=	0,75 mc/mq
S1 -	Superficie per opere di urbanizzazione primaria: - parcheggi	=	_____
	- Verde privato ad uso pubblico	=	4,50mq per ogni 80 mc di volume residenziale
S2 -	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	=	11 mq mq per ogni 80 mc di volume residenziale da monetizzare
H -	Altezza massima	=	7,50 ml
Np -	n° di piani utili	=	2
D -	Distanza minima tra pareti sfincstrate	=	12,00ml
Ds -	Distanza dal filo stradale	=	6,00 ml
Dc -	Distanza minima dal confine del lotto	=	6,00 ml.

Non è consentito costruire a confine.

Nelle aree che ricadono entro le fasce di rispetto delle zone vincolate ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/96 valgono gli stessi parametri a meno della densità fondiaria (Df) che è di 0,30 mc/mq.

Il giardino circostante la casa dovrà essere alberato con piante d'alto fusto per una superficie non inferiore a metà della superficie a verde con densità di piantumazione di un albero ogni 50 mq.. La superficie a verde non potrà, inoltre, essere inferiore alla metà delle superficie del lotto al netto della superficie adibita a costruzione.

Sono ammessi corpi accessori nella misura del 2% della Sf, secondo le prescrizioni dell'art. 19 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle zone C3 (residenziali, studi professionali, negozi, hotels, bar, ristoranti, piccoli magazzini, autorimesse).

Sono consentite attività produttive non nocive.

Tale soluzione pur non incidendo sui diritti del privato per la fruizione del proprio bene, consente il perseguimento del primo obiettivo della variante proposta attraverso la realizzazione a titolo compensativo della volumetria ammissibile implementata di verde che migliora la qualità urbanistica ambientale e paesaggistica.

Elaborati tecnici allegati:

- Planimetrie - Stato di fatto
- Planimetrie - Variante
- Relazione geologica.