



Repubblica Italiana
CITTÀ DI MAZARA DEL VALLO

C.F.: 82001410818 P.IVA: 0257580811

www.comune.mazaradelvallo.tp.it

-----oOo-----

III SETTORE - SERVIZI ALLA CITTÀ E AL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Urbanistica

Ufficio Pianificazione

Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Via G. Bessarione angolo Via Filippo Basile, Foglio di mappa 171 particelle nn. 2760, 2756, 2758, 2744, 2364 da Viabilità di progetto del P.R.G. vigente, attualmente zona bianca per effetto della decadenza dei vincoli, a zona F3 (Verde di quartiere, Giardini pubblici) e a Viabilità esistente .

Sentenza T.A.R.S. Sezione Terza n. 895/2020

Ditta proprietaria: Ballatore Caterina

Relazione Tecnica

IL Responsabile del Servizio
(Geom. Vito Giacalone)

Visto: Il Commissario ad Acta
(Arch. Roberto Brocato)

Mazara del Vallo,



Repubblica Italiana
CITTÀ DI MAZARA DEL VALLO

C.F.: 82001410818 P.IVA: 0257580811

www.comune.mazaradelvallo.tp.it

-----oOo-----

III SETTORE - SERVIZI ALLA CITTÀ E AL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Urbanistica

Ufficio Pianificazione

Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Via G. Bessarione angolo Via Filippo Basile, Foglio di mappa 171 particelle nn. 2760, 2756, 2758, 2744 da viabilità di progetto del P.R.G. vigente, attualmente zona bianca per effetto della decadenza dei vincoli, a zona F3 (Verde di quartiere, Giardini pubblici) e a Viabilità di progetto.

Sentenza T.A.R.S. Sezione Terza n. 895/2020

Ditta proprietaria: Ballatore Caterina

RELAZIONE TECNICA

Preso atto della Sentenza del T.A.R.S. n. 895/20, acquisita al protocollo di questo Ente in data 07/05/2020 al n. 28857 che accoglie il ricorso proposto dalla ditta Ballatore Caterina, contro il Comune di Mazara del Vallo, per il silenzio serbato dal comune riguardo alla nuova destinazione urbanistica di un lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Via G. Bessarione, Foglio di mappa 171 particelle nn. 2760, 2756, 2758, 2744, 2364, destinato in parte a Viabilità di progetto e in parte a zona omogenea C6.

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”;

Premesso, altresì, che anche i vincoli urbanistici, preordinati all'esproprio, individuati dal P.R.G. vigente, vanno comunque a scadere a cinque anni dalla data del 30/06/2003, di entrata in vigore del D.P.R. 327/01 e s.m.i.;

Rilevato, quindi, che a far data dal 30/06/2008 i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio sono decaduti;

Alla luce di tutto quanto sopra premesso, entrando nel merito del ricorso e della conseguente Sentenza del T.A.R.S., si evidenzia che trattasi di un lotto di terreno sito, in Via G. Bessarione angolo Via Filippo Basile, distinto in catasto al foglio di mappa 171 particelle nn. 2760-2756-2758-2744-2364.

Il lotto di terreno della superficie complessiva di circa mq. 2480, ivi compresa la parte di superficie occupata da viabilità esistente, risulta recintato con una recinzione in muratura, ed ha accesso dalla Via Bessarione, dotata di tutte le infrastrutture primarie essenziali quali rete idrica, fognaria, pubblica illuminazione, telefonica ecc..

La destinazione urbanistica di detto lotto di terreno di cui al vigente piano regolatore generale, è la seguente (vedasi CDU del 21.12.2023 in allegato):

- Particelle 2760-2756-2758: Per la maggior parte zona C6 (circa 2/3), per una minima parte Viabilità Esistente e per la restante parte con destinazione Viabilità di Progetto (slargo);
- Particella 2744: Per una parte zona C6 (circa 1/3), per 2/3 circa a Viabilità di Progetto (strada e slargo);
- Particella 2364: Viabilità esistente

Nel complesso l'intero lotto di terreno, è così destinato:

- Per mq. 1383,04 a zona C6
- Per mq. 99,44 a Viabilità esistente
- Per mq. 421,20 a Viabilità di progetto (slarghi)
- Per mq. 578.75 a Viabilità di progetto (strada).

Tralasciando la porzione destinata a viabilità esistente rappresentata dall'attuale Via G. Bessarione nonché della porzione destinata a zona C6, le quali ovviamente non saranno oggetto di variante urbanistica, si analizza la proposta di variante per l'area oggetto di ritipizzazione urbanistica (vincolo espropriativo) relativa alla viabilità di progetto (slargo).

Si fa presente inoltre che la porzione del lotto destinata dal vigente PRG a viabilità di progetto (strada), invero questa è rappresentata da una strada preesistente che ancorchè denominata Via Filippo Basile non risulta in atto viabilità pubblica.

Tale strada è peraltro in buona parte asfaltata e collega due importanti assi stradali principali della città, quello di Via G. Bessarione, arteria stradale di notevole larghezza e ad intenso transito veicolare, e quello del Lungomare Fata Morgana, strada principale della località balneare di Tonnarella. Lo slargo invece non risulta asfaltato.

La destinazione urbanistica della zona circostante il lotto esaminato, nonché buona parte dello stesso, è quella di C6 del vigente PRG.

Proposta di variante

Alla luce della suddetta analisi che si è espletata al fine di redigere la presente relazione, la proposta di variante predisposta in relazione alla situazione urbanistico-vincolistica è la seguente:

- La parte destinata a viabilità di progetto (strada) oggi rappresentata dalla via Filippo Basile, , sarà reiterata, con la presente proposta di variante urbanistica, a viabilità di progetto;
- La porzione destinata a viabilità di progetto (slargo), sarà destinata a zona F3, avente le seguenti norme tecniche: *“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, 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 superfici 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.

L'attuazione di dette zone F3 va subordinata al parere della Soprintendenza che dovrà essere richiesto anche per l'impianto o la sistemazione botanica e per l'eventuale recupero ambientale delle zone destinate a verde pubblico, comprese le cave abbandonate nel centro abitato”.

Questa scelta appare la più opportuna per i seguenti motivi:

- L'area circostante è caratterizzata da una edificazione sparsa con molti lotti di terreno ancora coltivati o addirittura incolti dovuto, oltre alla bassa potenzialità edificatoria, anche alla vicinanza alla sopraelevata che collega l'area portuale alla S.S.115 che impone una fascia di rispetto di 30 metri: pertanto la reiterazione della destinazione precedente deve essere finalizzata esclusivamente alla porzione di area già prevista a viabilità di progetto dal vigente PRG mentre la viabilità di progetto (slargo) viene destinata, con la presente proposta di parere, a F3 (Ville, giardini pubblici).
- La proposta di variante relativa alle predette destinazioni urbanistiche, così come individuate negli elaborati di progetto, è finalizzata alla riqualificazione urbanistica del contesto territoriale
- Va evidenziato che in analoga procedura di variante urbanistica, il CGARS, con sentenza. n.129/2021, si è espresso sulla ZTO “F3” di cui alle NTA del vigente PRG ed in particolare:
 - *“Con specifico riferimento al verde pubblico è stato già espressamente riconosciuto in giurisprudenza che detta destinazione, attribuita dal P.R.G. ad aree di proprietà privata, non comporta l'imposizione sulle stesse di un vincolo espropriativo, ma solo di un vincolo conformativo, che è funzionale all'interesse pubblico generale conseguente alla zonizzazione effettuata dallo strumento urbanistico (Cons. St., sez. IV, 12 febbraio 2018, n. 862).*
 - *Né può ritenersi che la zonizzazione quale “ville e giardini pubblici” nei termini sopra riferiti, operata dal Comune di Mazara del Vallo, sia idonea a superare il costante orientamento giurisprudenziale.*
 - *La circostanza che siano consentite costruzioni nei limiti della percentuale indicata nel piano regolatore generale (il 2%) evidenzia come il proprietario mantenga la possibilità di esercitare una delle più tipiche facoltà dominicali (quella edificatoria, appunto) e testimonia come non sia stato apportato quell'azzeramento del contenuto della proprietà richiesto dalla giurisprudenza per inquadrare la previsione urbanistica nell'ambito della categoria dei vincoli espropriativi..”*
 - *“Questo CGARS, nel rideterminare i limiti della potestà conformativa dell'intervento pubblico in relazione all'effettiva possibilità per il privato di poter realizzare il tipo di iniziativa necessaria per*

soddisfare le finalità pubbliche che hanno ispirato i vincoli urbanistici sull'area di sua proprietà, ha ritenuto che la previsione urbanistica, per poter essere considerata conformativa e non (sostanzialmente) espropriativa, deve essere tale da poter essere attuata – in concreto ed effettivamente – dal privato proprietario dell'area (17 aprile 2019, n. 329). La circostanza, nel caso di specie, non è esclusa, posto che la regolazione comunale, pur imponendo una progettualità comune, non interviene in punto di titolarità della facoltà edificatoria.

- Del resto sono qualificati come di carattere meramente conformativo i vincoli di destinazione che siano realizzabili (al pari di quello che qui interessa) ad iniziativa privata, con un coordinamento pubblico, o mista pubblico-privata (Cons. St., sez. V, 31 marzo 2016, n. 1268).
- **Quanto sopra considerato comporta che la destinazione delle aree di cui al ricorso in appello nella zona F3, destinata a “Ville e giardini pubblici”, non è riconducibile al vincolo espropriativo in quanto tale decaduto e quindi abbisognevole di nuova configurazione proprio perché non azzerava del tutto il diritto dominicale ed il correlativo potere di sfruttamento economico. La mancanza di un obbligo di provvedere in tal senso determina l'insussistenza dei presupposti per l'accoglimento dell'azione avverso il silenzio inadempienza**” (in conclusione viene respinto l'appello proposto e, per l'effetto, viene confermata la sentenza TAR n.1134/2020 di primo grado).

L'area è quasi interamente interessata, secondo il piano paesaggistico di Trapani, ambiti 2 e 3, nel paesaggio locale 7n, paesaggio costiero contraddistinto da urbanizzazione intensa e disordinata, quale area di recupero.

Per tali aree la redazione di piani di recupero devono rispettare, tra l'altro, le seguenti indicazioni:

- recupero paesaggistico mediante piani attuativi di riqualificazione urbanistica e ambientale con particolare attenzione alla qualità architettonica del costruito in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio; nelle more della redazione di tali piani potranno essere realizzati solo interventi di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente, che non modifichino l'aspetto esteriore dei luoghi;
- recupero paesaggistico-ambientale ed eliminazione dei detrattori;
- conservazione dei valori paesaggistici, contenimento dell'uso del suolo, salvaguardando gli elementi caratterizzanti il territorio;
- conservazione dei margini dell'abitato;
- azioni per il recupero paesaggistico, la riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree di espansione mediante interventi di razionalizzazione degli spazi con il necessario inserimento di aree a verde, strade e viali alberati, riqualificazione edilizia con particolare attenzione all'utilizzo delle tecniche e materiali tradizionali dei rivestimenti delle cortine architettoniche;
- valorizzazione dei rapporti di margine centro-contesto paesistico.

–

Destinazione urbanistica – Situazione esistente

		Viab. Progetto	ZTO F3	Sup. Particella
Particella	2.744	mq. 699,14	mq.	mq. 699,14
	2.756	mq. 88,05	mq.	mq. 88,05
	2.758	mq. 116,37	mq.	mq. 116,37
	2.760	mq. 96,39	mq.	mq. 96,39
		mq. 999,95	mq. 0,00	mq. 999,95

Destinazione urbanistica – Variante

		Viab. Progetto	ZTO F3	Sup. Particella
<i>Particella</i>	2.744	mq. 578,75	mq. 120,39	<i>mq. 699,14</i>
	2.756	mq. 0,00	mq. 88,05	<i>mq. 88,05</i>
	2.758	mq. 0,00	mq. 116,37	<i>mq. 116,37</i>
	2.760	mq. 0,00	mq. 96,39	<i>mq. 96,39</i>
		mq. 578,75	mq. 421,20	mq. 999,95

Per quanto attiene le Norme Tecniche di Attuazione delle aree oggetto della variante, non si prevedono norme nuove, per cui si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, approvate contestualmente all'approvazione del P.R.G., che si intendono integralmente confermate.

Mazara del Vallo,

IL Responsabile del Servizio
(Geom. Vito Giacalone)

Visto: Il Commissario ad Acta
(Arch. Roberto Brocato)