



COMUNE DI SCIACCA

Libero Consorzio Comunale di Agrigento

5° SETTORE

Pianificazione, Gestione e Controllo del Territorio,
Urbanistica, Attività Produttive, Mercati

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Variante allo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Sciacca, relativamente ad un'area privata attualmente ricadente in "zona bianca" non normata dall'attuale P.R.G. In catasto al foglio di mappa 136 particelle 260, 34, 197, 35 e 139.

Premesso:

- che il Piano Regolatore Generale e relative Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sciacca è stato approvato con D.D.G. n.141 del 30.10.2020, pubblicato in GURS n.58 del 20.11.2020;
- Che nel processo formativo finalizzato all'approvazione del nuovo strumento urbanistico sono state esperite tutte le forme di pubblicità e di partecipazione previste dal previgente art.3 della L.R. n.71/78 attraverso la presentazione di opposizioni da parte dei proprietari di immobili compresi nel piano e di osservazioni da parte di chiunque (cittadini, associazioni, ordini professionali, ecc.) avverso il piano, che sono state oggetto di valutazioni e pareri resi dai progettisti incaricati della sua redazione;
- che durante la fase di approvazione del PRG, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni, né tanto meno proposto ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. o ricorso straordinario al Presidente della Regione in merito all'area in oggetto;
- che con istanza prot. n. 50704 del 12.10.2021 perviene a questo ufficio richiesta di rinormazione urbanistica dell'area in oggetto, individuata in catasto al foglio di mappa 136 particelle 260, 34, 197, 35, di proprietà dei sig.ri Li Bassi Antonella e Li Bassi Giovanni;
- che con istanza prot. n. 37600 del 28/07/2023 perviene a questo ufficio richiesta di rinormazione urbanistica di un lotto ricadente nell'area sopra menzionata, individuato in catasto al foglio di mappa 136 particella 139, di proprietà dei sig.ri Porrello Michele e Porrello Giovanni;
- che è intendimento di questo ufficio avviare l'iter per l'introduzione di una variante allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 13 agosto 2020 n.19, per la rinormazione dell'intera area non normata, nella quale ricadono due lotti di terreno individuati in catasto al foglio di mappa 136 particelle 260, 34, 197, 35 e 139, rispettivamente di proprietà dei sig.ri Li Bassi Antonella e Li Bassi Giovanni e dei sig.ri Porrello Michele e Porrello Giovanni;
- che sono rimaste ancora non completate le fasi di adeguamento definitivo degli apparati cartografici e normativi alle opposizioni ed osservazioni assentite oltreché al parere del C.R.U. n.197 espresso il 29.07.2020 di parziale riforma alle previsioni del P.R.G.;

- che la variante non interessa l'intero territorio comunale ma è funzionalmente e limitatamente riferita ad una parte di ridotta entità di esso;
- che si riferisce ad una zona con un tessuto urbano "saturo" per ciò che concerne le urbanizzazioni primarie e secondarie;
- che non modifica l'impianto strutturale, urbanistico e normativo complessivo del P.R.G.;
- che non varia l'entità della volumetria complessiva e della localizzazione delle attrezzature, degli spazi e delle opere destinate a servizi pubblici e di interesse generale;
- che non incide sui "pesi insediativi" e sulle quantità degli spazi pubblici dovuti;
- che non comporta, per quanto sopra esposto, la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e alla V.Inc.A. in quanto già acquisite in fase di approvazione del PRG;
- Che risultano condivisibili, da parte di questi uffici, le proposte di rinormazione in zona "B4" delle aree oggetto della presente, in quanto già edificate con regolari concessioni edilizie e con caratteristiche simili alle aree limitrofe, composte sostanzialmente da parti di città consolidata definita da edilizia di tipo condominiale.

Per quanto sopra premesso, si ritiene pertanto di dovere procedere ad una nuova rinormazione dell'area oggetto, così come da proposto dalle ditta proprietari dei lotti interessati e che questo Ufficio fa propria, mediante il procedimento di variante parziale al vigente P.R.G. e secondo le procedure della L.R. 19/2020 recante "Norme sul Governo del Territorio".

Contesto generale

L'area in questione, per la quale si procede alla rinormazione, è prospiciente la Via Figuli all'altezza del civico 28, sita in codesto Comune in catasto al foglio di mappa 136 particelle 260, 34, 197, 35 e 139.

Secondo il vigente PRG comunale approvato con D.D.G. n.141 del 30.10.2020, pubblicato in GURS n.58 del 20.11.2020, detta area ricade in una zona non normata, (zona bianca) priva di campitura ovvero priva di destinazione urbanistica.

Il contesto generale in cui si trova l'area è caratterizzato da parti di città consolidata definita da edilizia di tipo condominiale confinante con il parco delle Terme, con un'area destinata a parcheggio ed un impianto di distribuzione carburanti. Sul fronte opposto si trova l'ex struttura dell'ospedale di Sciacca oggi da PRG destinata a centro di accoglienza.

Stato di fatto

Sull'area insistono due fabbricati edificati negli anni '70 e per i quali sono state rilasciate regolari concessioni edilizie ai sig.ri Li Bassi e Porrello. Durante la fase procedurale che ha portato all'approvazione del PRG del Comune di Sciacca con il D.D.G. n.141/2020, la suddetta area è rimasta di fatto esclusa nonostante si trovi compresa tra le aree studiate dai progettisti del piano, inoltre non sono state sollevate criticità e prescrizioni al riguardo, come riscontrato nei seguenti atti:

- 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 annesso, 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 O.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;
- O.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.

Proposta di destinazione urbanistica

Per quanto sopra esposto, risultano per tanto condivisibili, da parte di questi uffici, le proposte di rinormazione in zona "B4" dell'area in oggetto in quanto presenta caratteristiche tali da potere essere assimilata alle aree già comprese nel PRG denominate Zona B.4 normate nelle NTA dall'Art. 27, che si riporta 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 collocazione 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”.

Si allegano:

1. Estratto di mappa catastale scala 1:2000;
2. Aerofotogrammetria scala 1:1000;
3. Documentazione fotografica;
4. Foto aerea;
5. Estratto Tavola 5c del PRG.

Il Responsabile del Procedimento
(F.to Arch. Calogero Terranova)

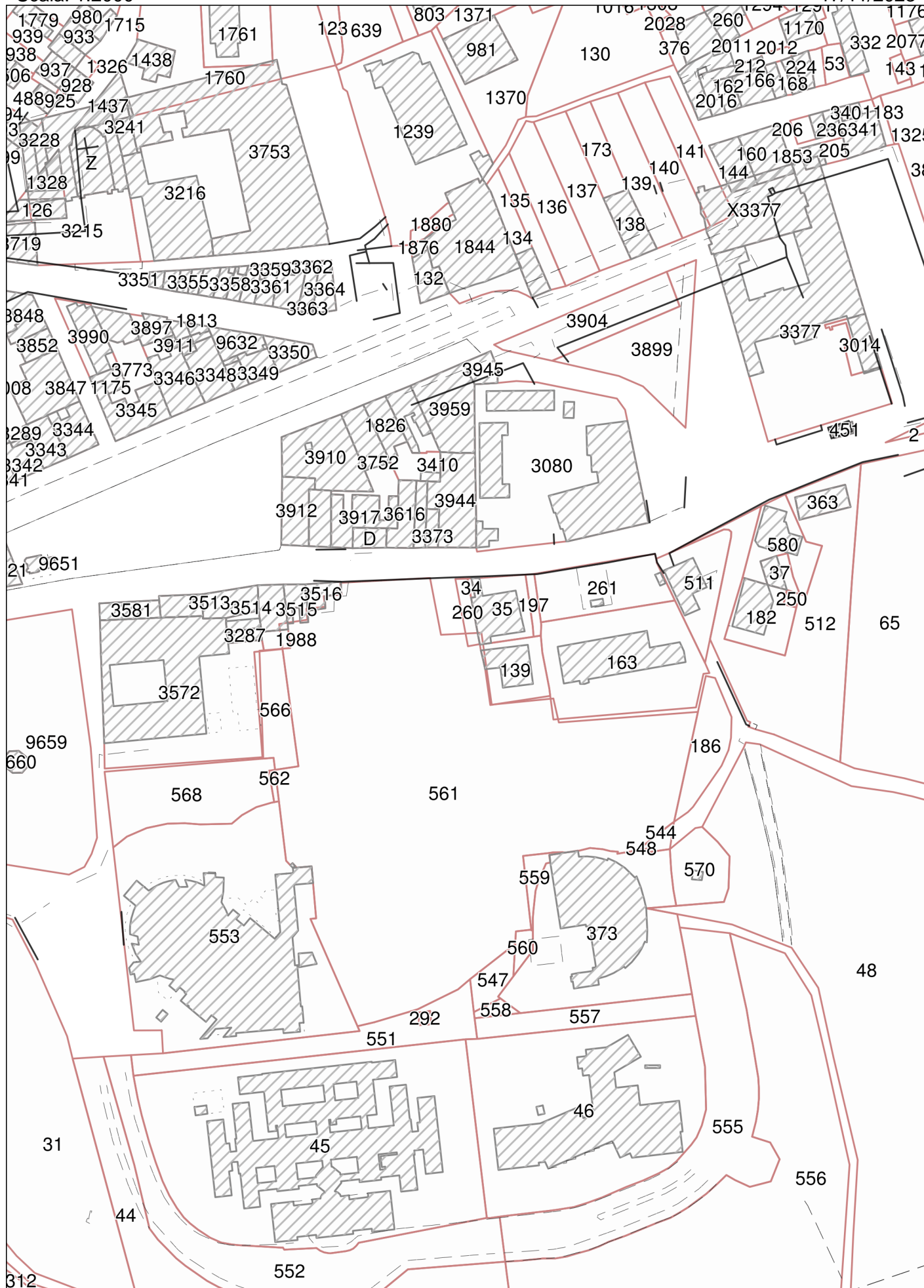
Il Responsabile della P.O.
(F.to Arch. Accursia Giuseppa Russo)

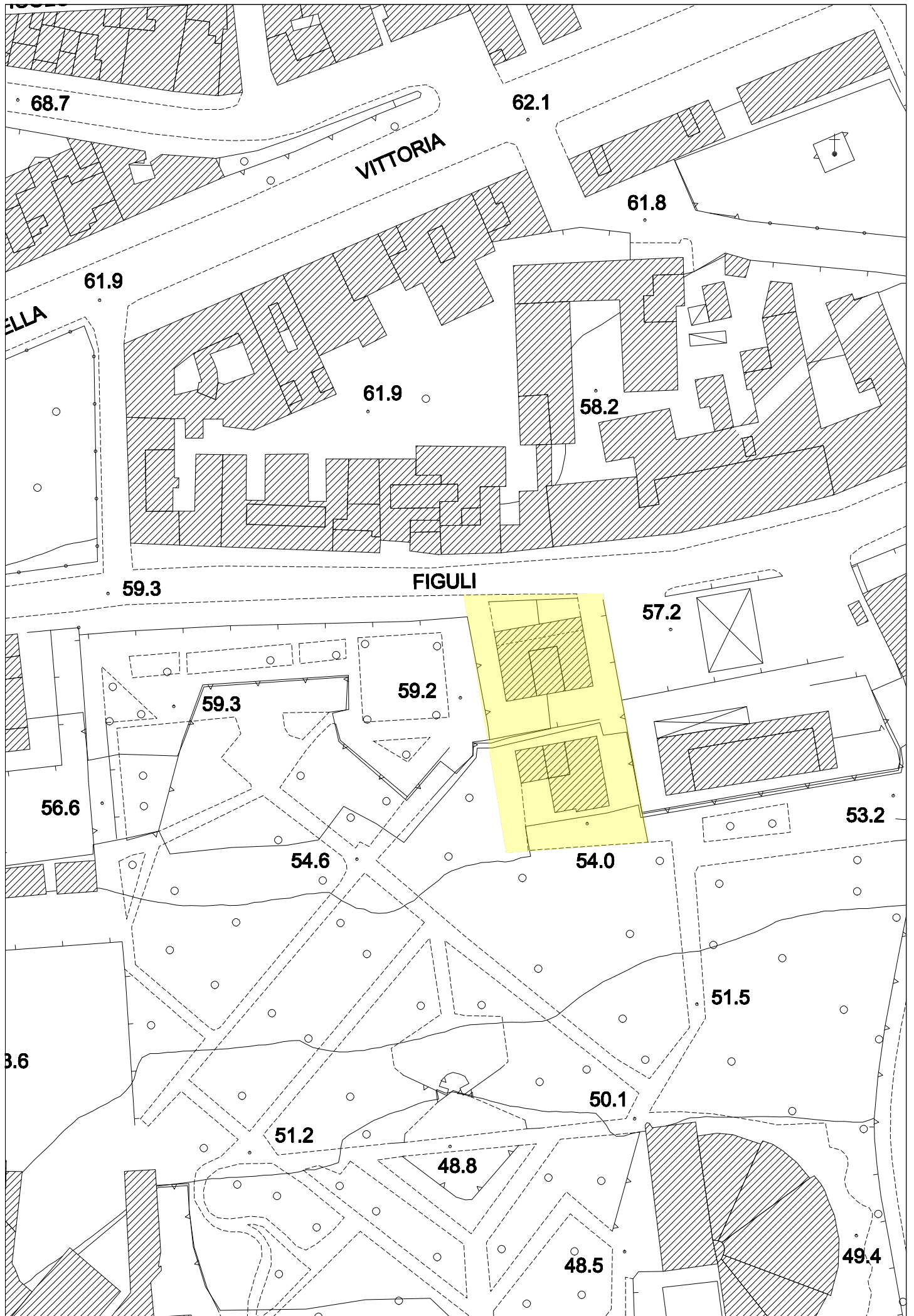
Il Dirigente Del V Settore
(F.to Ing. Giovanni Bono)

Comune di SCIACCA

Scala: 1:2000

17/11/2023





Elaborato Fotografico



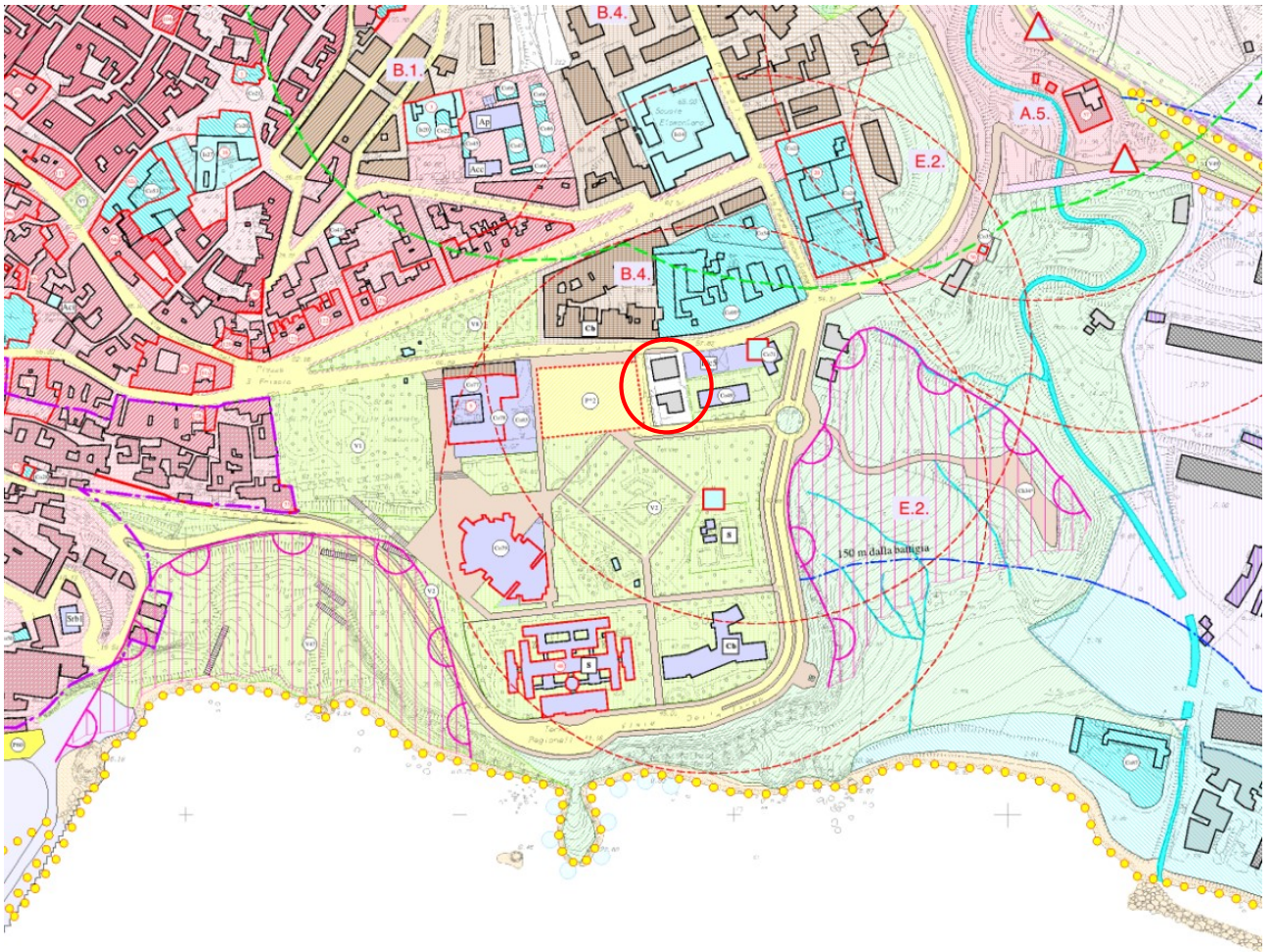
Foto 1




Foto 2



Stralcio PRG - Tav. 5c di progetto



 Area "bianca" non normata oggetto della presente