



**REGIONE SICILIANA**  
**Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente**  
**Dipartimento Reg.le Urbanistica**

**IL DIRIGENTE GENERALE**

**VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;

**VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTI** i DD.II. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968 n. 1444;

**VISTA** la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** l'art. 9 della L.R. n. 40/95;

**VISTO** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 della L.R. 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;

**PREMESSO che:**

-con Sentenza n. 53/2004 il TAR Sez. di Catania, in accoglimento del ricorso promosso dalle ditte Storniolo, Tussellino, Galfo, Agosta, Cannizzaro, Rollo Giorgio e Rollo Pina, ha fatto obbligo al Comune di Pozzallo, entro 60 giorni dalla notifica della stessa sentenza, a provvedere alla riqualificazione urbanistica delle aree dei ricorrenti, site in c.da Raganzino, prive di destinazione a seguito della decorrenza dei vincoli preordinati all'espropriazione;

-con Sentenza n. 92/2005, in accoglimento di un nuovo ricorso promosso dalle stesse ditte a seguito del mancato adempimento da parte del Comune di Pozzallo alla sopracitata Sentenza n. 53/04, è stato nominato un Commissario ad Acta per dare attuazione alla stessa;

-con Deliberazione dell'08/03/06 lo stesso Commissario ha determinato di attribuire la nuova destinazione urbanistica B1 alle aree dei ricorrenti site in c.da Raganzino;

**VISTO** il foglio prot. n. 12878 del 25/05/07, pervenuto il 30/05/07 ed assunto al protocollo di questo Assessorato il 31/05/07 al n. 40892, con il quale il Comune di Pozzallo ha trasmesso, per l'approvazione, la variante allo strumento urbanistico vigente relativa al cambio di destinazione urbanistica da zona SP a zona B1, di un'area sita in c.da Raganzino, in accoglimento del ricorso promosso dalle ditte Storniolo, Tussellino, Galfo, Agosta, Cannizzaro, Rollo Giorgio e Rollo Pina;

**VISTI** gli ulteriori fogli, prot. n. 26407 del 13/11/07 e prot. n. 1214 del 14/01/08, con i quali il Comune di Pozzallo ha riscontrato le richieste di integrazione atti, formulate da questo Assessorato con le note prot. n. 48675 del 28/06/07 e prot. n. 68999 del 26/09/07;

**VISTA** la delibera dell'08/03/06 con la quale il Commissario ad Acta, nominato dal TAR Sez. di Catania, ha attribuito la nuova destinazione urbanistica B1 alle aree dei ricorrenti site in c.da Raganzino;

**VISTI** gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78;

**VISTA** la certificazione datata 24/05/07 a firma del Sindaco del Comune di Pozzallo, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione ed attestante la presentazione di n. 1 osservazione avverso la variante in argomento;

**VISTA** la superiore osservazione a firma di Legambiente - Circolo "Il Carrubo" O.N.L.U.S.;

**VISTA** la nota prot. n. 15157 del 21/06/07 con la quale è stata trasmessa la deduzione del Commissario ad Acta sull'osservazione presentata;

**VISTA** la nota prot. n. 21499 del 07/11/07, con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74, ha espresso parere favorevole in merito alla variante in argomento;

**VISTA** la nota prot. n. 6 del 28/01/08 con la quale l'U.O. 5.4/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Reg.le dell'Urbanistica, unitamente alla documentazione relativa alla variante in argomento, la proposta di parere n. 3 del 25/01/08, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis....

**RILEVATO CHE:**

Dalla documentazione pervenuta si rileva che con la Sentenza del TAR Sezione staccata di Catania n. 53/2004 sul ricorso promosso dalle Ditte Storniolo, Tussellino, Galfo, Agosta, Cannizzaro, Rollo Giorgio e Rollo Pina veniva fatto carico al Comune di procedere, entro il termine di 60 giorni dalla notifica della stessa sentenza, al conferimento della destinazione urbanistica dell'area dei ricorrenti, essendo decaduti i vincoli preordinati all'espropriazione del P.R.G. approvato con D.A. n. 1329 del 26.10.1989 che classificava detta area zona SP (servizi pubblici).

Non avendo provveduto il Comune a dare corso a detta sentenza, conseguenzialmente all'accoglimento dell'ulteriore ricorso del 6.05.04 delle ditte proprietarie, con Sentenza TAR n. 92/05 veniva nominato un Commissario ad acta per provvedere in luogo dell'Amministrazione inadempiente.

Con deliberazione dell'8.03.06 il Commissario ad acta conferiva la destinazione urbanistica di zona B1 all'area dei ricorrenti censita catastalmente al Foglio n.11, particelle 810, 812, 818 e 822 per un totale di

superficie di circa Ha 2. L'art. 33 delle N.T.A. "Zona B1 – Residenziale di completamento" fissa l'indice di fabbricabilità fondiaria in mc 4,00, il numero di piani f.t. in 3, l'altezza massima in ml 10,50.

Con ricorso allo stesso TAR datato 11.09.06 il Sindaco, autorizzato dalla G.M., chiedeva di disporre l'annullamento e/o la riforma della deliberazione commissariale sopra citata per le motivazioni nel medesimo ricorso addotte, tra le quali l'illegittimità dell'azione amministrativa e, sotto il profilo urbanistico, l'incompatibilità con le previsioni dello Schema di Massima di riconferma della zona a Servizi, in parte realizzati.

Successivamente, si procedeva alla pubblicazione di rito dell'atto impugnato, avviando la procedura di Variante, ex L.R. n. 71/78, relativa alla riqualificazione urbanistica delle aree in argomento ubicate in c.da Raganzino con vincolo espropriativo decaduto, per l'approvazione di questo Assessorato.

Risulta presentata una sola osservazione da parte della LEGAMBIENTE, con la quale viene rimarcata la scelta progettuale, sulla base delle direttive impartite dal Consiglio comunale, di riconfermare nella Variante Generale del Piano la zona a Servizi e a verde pubblici e in tal modo di riqualificare un ambito ad alta densità abitativa.

Il Commissario non accoglie detta osservazione con la motivazione di *difetto di legittimazione proprio perchè non è ravvisabile una lesione diretta...*e di evidente vocazione edificatoria dell'area, stante l'ambito totalmente urbanizzato, facendo presente, altresì, che il TAR di Catania ha ritenuto inammissibile il ricorso proposto dal Comune di Pozzallo avverso la deliberazione commissariale.

Con la nota prot. n. 68999/07 di questo Dipartimento, si chiedeva la trasmissione dello specifico parere, ex art. 13 L. n. 64/74, dell'Ufficio del Genio Civile sulla Variante rilevando l'inammissibilità del riferimento al parere reso sulla Variante Generale al Piano che, peraltro, conferma per l'area di che trattasi la classificazione di attrezzature pubbliche nonché della valutazione di ordine urbanistico legata ai requisiti dell'art. 2 del D.I. n. 1444/68.

La compatibilità geomorfologica del sito con le previsioni di zona B1, già zona Sp del P.R.G. vigente con vincoli decaduti, così come specificato nella Relazione tecnica, è stata resa dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa al prot. n. 21499/07.

Il Commissario ad acta nella valutazione richiesta dichiara di avere proceduto ad analizzare lo stato di fatto della zona in cui risulta inserito il lotto in argomento pervenendo alle seguenti determinazioni:

il comparto in cui è inserita l'area da riqualificare già negli anni '80 era stata classificata zona "B" e pertanto rispondente ai requisiti del D.I. n. 1444/68;

stante l'avvenuta edificazione dell'ambito circostante, soprattutto residenziale, essendo *"...la zona urbanizzata, intensamente edificata ed urbanisticamente ormai definita..."* il lotto non può che considerarsi zona di completamento e non già zona di espansione.

A rafforzare la tesi asserita, dichiara di avere *"...potuto valutare che la superficie coperta degli edifici esistenti superava di gran lunga il 12,5% della superficie fondiaria della zona e che la densità territoriale era senz'altro superiore ad 1,5 mc/mq..."*

#### **CONSIDERATO CHE:**

- Per quanto attiene all'aspetto amministrativo, sulla Variante all'esame risulta reso, successivamente all'atto di adozione, il parere, ex art. 13 L. n. 64/74, dell'Ufficio del Genio Civile competente per il territorio.

- Relativamente alle valutazioni di ordine urbanistico, i rilievi di questo Dipartimento appaiono superati dalle determinazioni assunte dal Commissario ad acta con la relazione sopracitata nella quale si asserisce che il conferimento della destinazione urbanistica di zona B1, in osservanza all'art. 2 del D.I. n. 1444/68, scaturisce dalle risultanze della accertata situazione di fatto.

- Sulla osservazione della LEGAMBIENTE si concorda con il Commissario ad acta.

Per quanto sopra rilevato e considerato, l'U.O. 5.4 del Servizio 5/DRU propone che la Variante al P.R.G. vigente del comune di Pozzallo relativa al cambio di destinazione urbanistica da zona SP a zona B1 dell'area ubicata in c.da Raganzino di proprietà delle ditte Storniolo, Tussellino, Galfo, Agosta, Cannizzaro, Rollo Giorgio e Rollo Pina, adottata con deliberazione del Commissario ad acta dell'8.03.2006 sia meritevole di approvazione.>>;

**VISTO** il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, espresso con il voto n. 61 del 23/04/08, che di seguito si trascrive:

<<-**Vista** la proposta di parere n° 03 del 25/01/2008 dell'U.O. 5.4 del Servizio 5 del DRU, reso ai sensi dell'art 68 u.c. della l.r. n 10/99 sulla pratica assegnata in oggetto.

-**Visto** il p.r.g. del comune di Pozzallo approvato con D.A n .1329 del 26/10/1989

-**Visto** l'art 3, della l.r n 71/78 e ss.mm.ii.;

-**Visto** l'art 3, comma 3 della l.r. n 15/91;

-**Vista** la delibera del Commissario ad acta del 08/03/2006, nominato con sentenza del TAR sez. staccata CT, n 92/05 e ordinanza n 343/05 REG Ord., di adozione della variante urbanistica dell'area di proprietà della ditta Stornello ed altri, finalizzata esclusivamente alla ridestituzione urbanistica delle aree classificate zona Sp attrezzature pubbliche, nel p.r.g. vigente e divenute prive di destinazione urbanistica -zona bianca- a seguito della decadenza dei vincoli, art 3 l.r. 15/9, a far data dal 26/10/1999, a z.t.o. "B1 residenziale di completamento", con le modalità di attuazione previste dall'art. 33, delle N.A. di riferimento: indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 4.00, n p.f.t. 3, altezza massima di ml 10 f.t.;

-**Vista** la documentazione allegata al suddetto parere;

-**Visto** il parere favorevole del Genio Civile del 07/11/2007 prot. n 21499 reso ai sensi dell'art.13, l. 64/74;

-**Sentito** il Relatore che ha illustrato i contenuti della proposta su citata;

-**Considerato** che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere la proposta dell'Ufficio, limitatamente alla "classificazione di zona B di completamento", del lotto di terreno in quanto come agli atti rilevato l'area risulta " inserita in un comparto che già negli anni ottanta era stata classificata zona B e pertanto rispondente ai requisiti del D.I. n. 1444/68, art 2, stante l'avvenuta edificazione dell'ambito circostante soprattutto residenziale essendo la zona urbanizzata, intensamente edificata ed urbanisticamente ormai definita ...la superficie coperta degli edifici esistenti superava di gran lunga il 12,5% della superficie fondiaria della zona e che la densità territoriale era senz'altro superiore ad 1.5 mc/mq..."

con l'inserimento delle appresso riportate modifiche e prescrizioni:

- la previsione di "sottozona B1" attribuita all'area in argomento, dovrà essere disattesa e l'area classificata "sottozona B3", con i parametri urbanistici attribuiti alla stessa, come indicato nella Tav. B, "Norme Tecniche di attuazione" del al p.r.g. vigente:

"B3.Residenziale di completamento.

Strumento di attuazione.

Concessione edilizia per ristrutturazioni, ampliamenti ,demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni nei casi previsti dall'art. 28, della l.r. n. 21/73 e dall'art 21 della l.r. n. 71/78 in tutti gli altri casi piani di lottizzazione.

Indice di fabbricabilità fondiaria 1.5 mc/mq;

Numero massimo dei piani fuori terra 2;

Distanza dai confini 0,5mt altezza massima mt 7.50;"

al fine di non incidere in modo rilevante sulle previsioni attinenti al fabbisogno abitativo individuato del piano regolatore generale in corso di revisione generale.

-Dovranno inoltre essere reperiti all'interno dell'area oggetto di variante, 18 mq/ab da insediare da destinare ad attrezzature pubbliche e/o collettive come prescritto dal D.M. 1444/68, art 3.

Relativamente all'osservazione presentata dalla ditta Legambiente oggetto di esame da parte del Commissario ad acta, è decisa in conformità alla proposta dell'Ufficio che ne è parte integrante.

Per quanto sopra il Consiglio esprime PARERE

Favorevole all'approvazione in adesione al parere dell'Ufficio per gli aspetti condivisi e con le modifiche e prescrizioni imposte con il presente voto, della variante del comune di Pozzallo adottata con delibera Commissariale del 8/04/2006.>>;

**RITENUTO** di poter condividere il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 61 del 23/04/08;

**RILEVATA** la regolarità della procedura seguita;

## **DECRETA**

**ART.1)** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. R. n. 71/78, in conformità al parere n. 61 del 23/04/08 reso dal Consiglio Reg.le dell'urbanistica, è approvata la variante al P.R.G. vigente del Comune di Pozzallo, relativa al cambio di destinazione urbanistica da zona SP a zona B3 dell'area sita in c.da Raganzino di cui alla determinazione dell'08/03/06, adottata dal Commissario ad Acta nominato dal TAR Sez. di Catania, in adempimento al giudicato amministrativo proposto dalle ditte Storniolo, Tussellino, Galfo, Agosta, Cannizzaro, Rollo Giorgio e Rollo Pina;

**ART. 2)** Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

1. Proposta di Parere n. 16 del 22/11/05 reso dall'U.O. 5.4/D.R.U.;
2. Parere del Consiglio Reg.le dell'Urbanistica reso con il voto n. 61 del 23/04/08;
3. Deliberazione del Commissario ad Acta dell'08/03/06;
4. Stralcio P.R.G. - Tav. 5 Progetto – ristudio dell'area ovest dell'abitato scala 1:2000;
5. Stralcio P.R.G. - Tav. B Norme tecniche d'attuazione;

**ART. 3)** La variante di cui al presente decreto dovrà essere depositata, unitamente ai relativi allegati, a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.

**ART. 4)** Il Comune di Pozzallo resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, sarà pubblicato per esteso della Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 09/06/2008

IL DIRIGENTE GENERALE  
(Arch. Giuseppe Libassi)  
F.to Libassi

Il Dirigente dell'U.O.  
(Dott.ssa R. Giordano)

Visto:Il Dirigente del Servizio  
(Arch. G. Treppiedi)