



**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 atto di diffida e messa in mora la ditta C. Valenti e R. Valenti ha richiesto al comune di Modica di provvedere alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà in conseguenza della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio;

-con Sentenza n. 1137/06 del 25/05/06 il TAR Sez. di Catania, in accoglimento del ricorso promosso dalla ditta interessata sul silenzio rifiuto maturato in merito alla superiore richiesta, ha fatto obbligo al Comune di Modica a provvedere alla riqualificazione urbanistica del lotto di proprietà ubicato tra le vie S. Cuore e Fosso Tantillo, la cui area risulta destinata dal vigente P.R.G., parte a zona "S3" - divenuta zona bianca a seguito di decadenza dei vicolo preordinati all'esproprio - e parte a zona "C1" e porzione di infrastruttura stradale di previsione;

-con Deliberazione n. 19 del 21/03/07, attesa l'inadempienza comunale all'esecuzione della sopracitata Sentenza del TAR, il Commissario ad Acta, nominato dallo stesso Tribunale per l'assunzione degli adempimenti in via sostitutiva, ha adottato la variante allo strumento urbanistico generale al fine di attribuire, all'area oggetto della richiesta dei ricorrenti, la destinazione di zona "B" secondo i parametri di cui alle previsioni delle norme di attuazione del P.R.G., salvo quanto da queste previste per l'altezza massima degli edifici che viene fissata in ml. 15,40;

**VISTO** il foglio prot. n. 4393 del 24/01/08, pervenuto il 28/01/08 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in pari data al n. 7537, con il quale il Comune di Modica ha trasmesso, per l'approvazione, la variante allo strumento urbanistico vigente relativa al cambio di destinazione urbanistica da zone "S3", "C1" e porzione di infrastruttura stradale di previsione a zona "B3" di un'area sita tra le vie S. Cuore e Fosso Tantillo, in accoglimento del ricorso promosso dalla ditta C. Valenti e R. Valenti;

**VISTI** gli ulteriori fogli, prot. n. 13054 del 05/03/08, prot. n. 18545 del 31/03/08 prot. n. 20287 dell'08/04/08 con i quali il Comune di Modica ha riscontrato la richiesta di integrazione atti, formulata da questo Assessorato con la nota prot. n. 13972 del 18/02/08;

**VISTA** la delibera n. 19 del 21/03/07 del Commissario ad Acta, in premessa citata, adottata ai sensi della L.R. n. 71 del 27/12/1978;

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

**VISTA** la certificazione datata 07/04/08 a firma del Segretario Generale del Comune di Modica, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione ed attestante l'assenza di osservazioni e/o opposizioni avverso la variante in argomento;

**VISTA** la nota prot. n. 4254 del 28/02/08, 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. 22 del 29/04/08 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. 13 del 28/04/08, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

**Rilevato che:**

Il Comune di Modica è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DD.AA. n. 16/1977 e n. 143/1977, i cui vincoli preordinati all'espropriazione, ex art. 1 L.R. n. 38/73, risultano decaduti alla data del 31/12/93.

Così come si evince dalla documentazione pervenuta, gli istanti C. Valenti e R. Valenti con atto di diffida avevano chiesto all'Amministrazione comunale di conferire la destinazione urbanistica di zona "B3" al lotto di proprietà ubicato tra la via S. Cuore e la via Fosso Tantillo, essendo detta area in maggior parte destinata a zona "S3" e risultando, ad oggi, zona bianca a seguito della decadenza dei vincoli e, in minima parte, zona "C1" e infrastruttura stradale.

Stante il mancato pronunziamento sulla richiesta dei ricorrenti, cui l'Amministrazione risulta obbligata, a seguito del ricorso avanzato al TAR di Catania dalla Ditta su citata, il Comune di Modica veniva obbligato con sentenza dello stesso TAR CT n. 1137/06 Reg. Sent. - n. 1305/06 Reg. Ric., entro il termine di 120 giorni, all'assunzione delle determinazioni relative all'assegnazione urbanistica in questione.

Con la stessa Sentenza veniva nominato un Commissario, nel dare esecuzione alla succitata sentenza, ha adottato la Variante in argomento consistente, precisamente, nella classificazione di zona "B" ad una superficie di mq. 4.085, comprendente al suo interno un fabbricato, censita al Foglio catastale n. 134, particelle 1 e 183 già destinata per mq 3.885 a Zona S3 Spazi Pubblici a livello di quartiere.

Come riportato nella delibera commissariale, il lotto, come rilevabile, tra l'altro, dallo stralcio aerofotogrammetrico, risulta inserito in un contesto urbanizzato, i cui edifici non raggiungono l'altezza prevista dal P.R.G. Per tale zona di ml. 18,00 e, pertanto, essendo stata considerata l'area oggetto della variante quale zona di saturazione è risultato confacente limitare l'altezza a ml. 15,40 rimandando agli indici e parametri edificatori della zona "B".

La Variante generale allo strumento urbanistico, già corredata dal parere, ex art. 13 L. n. 64/74, classifica l'area in argomento Zona B1 con indice di edificabilità fondiaria pari a 5 mc/mq e altezza pari a ml. 14,00.

La compatibilità geomorfologica del sito con la Variante proposta è stata accertata, ai sensi del citato art. 13 della L.n. 64/74, dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa.

**Considerato che:**

1)Dallo stralcio dello strumento urbanistico vigente l'area ricade principalmente in zona S3 destinata a pubblici servizi, per la quale i vincoli preordinati all'espropriazione sono decaduti.

2)Essendo l'area inserita in un ambito urbano edificato, servito dalle opere di urbanizzazione primaria, si ritiene condivisibile, pertanto, l'assegnazione, per come richiesta dalla Ditta Valenti, della destinazione di zona edificabile "B3" con l'indice di densità edilizia pari a 5 mc/mq, altezza massima pari a ml. 15,40 e con l'obbligo della redazione di un P. di L. esteso a tutta l'area. Altresì, dovranno essere cedute, in osservanza al D.I. 2.04.1968 n. 1444, aree per le attrezzature pubbliche pari a 18 mq per ogni abitante insediabile.

Per tutto quanto rilevato e considerato, questa Unità Operativa del servizio 5/DRU propone che la Variante al vigente P.R.G. di Modica, adottata con Delibera del Commissario ad acta n. 19 del 21.03.2007, relativa all'assegnazione di destinazione urbanistica a Zona "B3" di un'area di mq. 4085 ubicata tra la via S. Cuore e la via Fosso Tantillo sia meritevole di approvazione.>>;

**VISTO** il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, espresso con il voto n. 71 del 10/07/08, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

**-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 che appresso parzialmente si riporta:

"essendo l'area inserita in un ambito urbano edificato servito dalle opere di urbanizzazione primaria, si ritiene condivisibile, pertanto l'assegnazione, per come richiesto dalla Ditta Valenti della destinazione urbanistica di zona edificabile B3 con indice di densità edilizia pari a 5 mc/mq, altezza massima pari a ml. 15,40 e con l'obbligo della redazione di un p.d.l. esteso a tutta l'area. Altresì dovranno essere cedute, in osservanza al D.I. 2/04/1968 n. 1444 aree per le attrezzature pubbliche pari a 18/mq per ogni abitante insediabile".

Per quanto sopra il Consiglio esprime **PARERE**

Favorevole all'approvazione in adesione al parere dell'Ufficio, parte integrante del presente voto, della variante del Comune di Modica adottata con delibera Commissariale n. 19 del 21/03/2007.>>;

**RITENUTO** di poter condividere il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 71 del 10/07/08;

**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. 71 del 10/07/08 reso dal Consiglio Reg.le dell'urbanistica, è approvata la variante al P.R.G. vigente del Comune di Modica, relativa al cambio di destinazione urbanistica da zona "S3", "C1" e porzione di infrastruttura stradale di previsione a zona "B3" di un'area di mq. 4085 ubicata tra la via S. Cuore e la via Fosso Tantillo, di cui alla delibera n. 19 del 21/03/07 adottata dal Commissario ad Acta

nominato dal TAR Sez. di Catania, in adempimento al giudicato amministrativo proposto dalla ditta C. Valenti e R. Valenti;

**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. 13 del 28/04/08 reso dall'U.O. 5.4/D.R.U.;
2. Parere del Consiglio Reg.le dell'Urbanistica reso con il voto n. 71 del 10/07/08;
3. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 19 del 21/03/07;
4. Relazione Tecnica;
5. Stralcio PRG vigente scala 1:5000;
6. Stralcio Catastale scala 1:4000;
7. Aerofotogrammetria scala 1:1000;
8. Studio Geologico – Geomorfologico – Idrogeologico – Litologico di fattibilità del terreno di fondazione relativo al lotto oggetto della variante;

**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 Modica 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, 11/08/2008

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)