

COMUNE DI GIARRE

PROPOSTA DI VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO

R01_relazione tecnica illustrativa

Il tecnico Ing. Rosario C. Caltabiano



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE - CATANIA

Visto ai sensi dell'art. 13 della
Legge n. 48/1989 con rife-
rimento alla nota di pari data e
numero.

N. 75837

Catania, li

05 APR. 2019



IL DIRIGENTE U.O.7

(Dott. Antonio Ferruccio Chiavetta)

OGGETTO: Proposta di variante allo strumento Urbanistico da Z.T.O. VPR1 a Z.T.O. B6 di una porzione del lotto di terreno sito in Giarre alla Via Michele Grassi Barbagallo (già strada 80 Peri S. Matteo) identificato in Catasto terreni del Comune di Giarre al Foglio 58, particella 1195.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il sottoscritto Dott. Ing. Rosario C. Caltabiano Cod. Fisc.: CLT RRC 71P07 E0170, con studio in Riposto Via SS Pietro e Paolo n.51, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 5873; ha ricevuto incarico di redigere la presente proposta di variante allo strumento urbanistico del Comune di Giarre ai sensi degli artt. 3 e 4, l.r. 27.12.1978, n.71, relativamente alla regolarizzazione di una area che ha subito una serie di trasformazione urbanistiche ed edilizie che però vanno riordinate e definitivamente classificate.

AREA OGGETTO DI PROPOSTA

L'intervento di variante dello strumento urbanistico riguarda in particolare la particella 1195 del Foglio 58 del Catasto del Comune di Giarre, ovvero un intervento da realizzarsi nella zona di Via M. Grasso Barbagallo.

Trasformazioni Urbanistiche

La cronistoria di questa zona è estremamente articolata infatti, essa è stata caratterizzata dai seguenti passaggi:

- 1) Fino al 25/05/2005 una porzione sostanziale della particella 1195, insieme alle particelle 1197 e 1196 erano identificate in ZTO B6 del PRG **(Vedi Allegato 1)**.
- 2) Dal 25/05/2005 le due citate particelle la n.1197 e 1196 sono state trasformate in aree sottoposte a vincolo espropriativo per l'allargamento della ex strada 80 con la delibera n.60 del 25/05/2005 del Consiglio Comunale (presa d'atto del Decreto dirigen.n.19/DRU del 18/01/2005. **(Vedi Allegato 2)**).
- 3) La variante generale al PRG (non approvata dall'ARTA a causa dell'intervenuta norma di cui all'art.13 della L.R. n.13/2009 e restituita dallo stesso assessorato

con nota prot.13722 del 31/03/2010) adottata dal C.C. con Delibera n.54 del 06/06/2008 si proponeva la variante con allargamento della zona B parallelamente all'allargamento della strada 80. **(Vedi Allegato 2).**

- 4) Tale proposta è stata riportata nello schema di massima di revisione al PRG approvato con Delibera C.C. n.61 del 28/08/2014 progetto in corso di redazione.

Fin qui gli aspetti squisitamente pianificatori legati alle trasformazioni urbanistiche, ma è opportuno e doveroso affrontare il tema anche delle trasformazioni edilizie.

Trasformazioni edilizie

L'area oggetto della presente istanza è stata oggetto di Concessione edilizia per la realizzazione di n.10 fabbricati nella ex Strada 80 oggi Via M. Grassi Barbagallo, pratica edilizia n.25/04., i cui titolari è la ditta Laganà Carlo di Laganà Antonio s.n.c.

- 1) La Concessione Edilizia che riguardava interventi ricadenti sulle particelle 1195, insieme alle particelle 1197 e 1196 erano identificate in ZTO B6 del PRG vigente a far data con il 16/03/2005 allorquando viene notificata alla ditta l'avvenuto rilascio della Concessione edilizia. **(Vedi Allegato 1).**
- 2) Il 12/07/2005 la ditta comunica al Comune l'inizio dei lavori per la realizzazione degli edifici ed il Comune come unico atto conforme alla presa d'atto di cui alla già citata delibera n.60 del 25/05/2005 del Consiglio Comunale, per mano del Dirigente pro tempore procedeva ad attribuire l'assegno di linea e quota con la seguente prescrizione: che i costruendi fabbricati vengano posti in arretrato dall'attuale ciglio stradale e dall'area destinata a sede stradale nel vigente PRG.
- 3) Tale assegno di linea non ha precluso la realizzazione di fabbricati che slittando e ruotando cadevano nella porzione di particella 1195 che anziché ricadere in ZTO B6 ricadeva in ZTO VPR (verde privato di rispetto).

Non vi è stata da parte di alcuno la attenzione nel procedere alla revisione della citata concessione al fine di evitare che si procedesse con la realizzazione di fabbricati in aree urbanistiche dove gli stessi non potessero essere realizzati.

MOTIVAZIONI

La richiesta di variante puntuale allo strumento urbanistico sta tutta nella affermazione in cui nessuno ha mai operato al fine di rendere conforme la Concessione edilizia rilasciata alle sopravvenute modifiche di prg, salvo dare un assegno di linea che salvaguardasse la possibilità di allargamento della strada, senza peraltro prendere in considerazione ciò che succedeva a tutti gli immobili da realizzare con la citata concessione.

In relazione a variante di tipo puntuale e in relazione all'esistenza di contenzioso civile e amministrativo è necessaria una specifica motivazione.

L'adozione di una variante che interessi aree determinate del piano regolatore generale richiede una motivazione specifica che non è necessaria, invece, allorché la destinazione di un'area muti per effetto della adozione di un nuovo strumento urbanistico generale, che provveda ad una nuova e complessiva definizione del territorio comunale.

Nell'ambito della distinzione tra le varianti ai P.R.G. la differenza tra le varianti specifiche e quelle generali si rinviene sulla base di un criterio spaziale di delimitazione del concreto potere esercitato di pianificazione urbanistica.

Mentre le varianti specifiche al P.R.G. interessano soltanto una parte del territorio comunale e rispondono quindi all'esigenza di porre rimedio a sopravvenute necessità urbanistiche parziali e localizzate, le varianti generali consistono in una nuova disciplina generale dell'assetto del territorio, resa necessaria perché il P.R.G. ha durata indeterminata

Nell'ottica di quanto sopra si evidenzia come sia sopraggiunta la necessità di chiudere un baco urbanistico avvenuto con la presa d'atto da parte del Consiglio Comunale con la Delibera 30, in quanto detta delibera che da un lato toglieva una porzione di zona B per dar posto ad una zona vincolata all'esproprio per l'allargamento della strada, dall'altro non provvedeva né a ripristinare i quantitativi di ZTO B che venivano eliminati, né tantomeno salvaguardava le concessioni edilizie rilasciate, ovvero non ne revocava gli effetti. Anzi a seguito di una totale assenza di azione si è resa la

edificazione dei fabbricati nella loro interezza, senza che nessun intervento sia sopraggiunto prima che ciò accadesse, pertanto diventa quanto mai opportuno poter porre rimedio al cortocircuito urbanistico che si è creato.

Da sottolineare, che le ZTO B6 e la porzione di ZTO VPR1, oggetto della richiesta di variante, non solo sono attigue, in questo caso, ma entrambe ricadenti nella medesima particella, la n.1195 del foglio n.58 di proprietà della ditta F.lli Laganà di Laganà Antonio & C. s.n.c., quindi nessuna trasformazione in particelle di diversa proprietà. Inoltre è da prendere in considerazione anche, quanto prescritto dal commissario *ad acta* con provvedimento del 20 Marzo 2017, il quale, ha ritenuto che per quanto attiene alla particella n. 1195 occorre procedere, ove sia valutato opportuno, ad una variante parziale e specifica dello strumento urbanistico, precisando che *“La stessa parte che ha interesse alla diversa classificazione dell’area interessata potrà provvedere alla proposizione e alla produzione della documentazione tecnica necessaria per l’adozione della variante al P.R.G.”*.

Fortunatamente la stessa consistenza dei terreni di proprietà Laganà garantisce la possibilità di intervenire sia nel rispetto dei parametri che esistevano all’epoca della concessione edilizia del 2005 e quindi con l’originario piano regolatore, sia con le condizioni attuali. Infatti, la proposta è stata riportata nello schema di massima di revisione al PRG approvato con Delibera C.C. n.61 del 28/08/2014 progetto in corso di redazione, pertanto essa risulta in linea con gli intendimenti dell’amministrazione, e in linea con il rispetto dei parametri urbanistici necessari.

Allo scopo di riportare lo status del rispetto della normativa urbanistica ed edilizia infatti, basta solo che la ZTO B6 abbia consistenza per come istituita nel PRG vigente all’atto della concessione, occorre quindi, trasformare la parte residuale indicata in planimetria della particella 1195 in ZTO B6 così da non variare in alcun modo né gli standard urbanistici né le distanze, né altro. **(Vedi Allegato 4)**.

La proposta, in conclusione, non comporta un aumento del carico urbanistico, poiché non prevede un aumento dell’area edificabile rispetto all’epoca della presentazione del progetto di cui alla concessione edilizia n. 2306 del 18 Febbraio 2005 e, pertanto, non sarebbe suscettibile di alcuna possibilità speculativa da parte della società proponente; al contrario, risponde pienamente all’interesse pubblico, nel rispetto dei

parametri previsti per la viabilità, la porzione di terreno di cui alle particelle 1196 e 1197 mantiene la destinazione urbanistica prevista con l'apposizione del vincolo per la sede stradale (quindi senza possibilità di edificarvi) e ciò non precluderebbe in futuro la possibilità per il Comune di procedere all'ampliamento della strada, oltre a rimediare al vulnus dell'assegno di linea, come sopra descritto.

Riposto, lì

Il tecnico



N=5300

E 7300

Area oggetto di discussione;
identificata q.ZTO B6

ALLEGATO 1
1 Particella: 1195

7-Nov-2017 12:18:45
Prof. n. 1185331/2017
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: GIAREE
Foglio: 50



As: Area esclusa a seguito della variazione del PRG per esproprio strada prevista nel piano PRG 2005

N=5300

E 7300

ALLEGATO 2
1 Particella: 1195

Comune: GIAREE
Fog.116 : 50
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
7-Nov-2017 12:18:45
Prot. n. 1185331/2017



N=5300

E 7300

7-36v-2017_12.18.45
Prot. n. 1185331/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: GIAREE
Foglio: 50

ALLEGATO 3

Particella: 1195



N=5300

E 7300

A'r: porzione di area che viene spostata di superficie uguale ad A_s, della quale si richiede la classificazione da VPR1 a B6 a seguito dello spostamento del limite B6 originario per esproprio strada prevista nel PRG 2005.

ALLEGATO 4
Particella: 1195

7-Nov-2017 12:18:45
Prot. n. 1185331/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: GIAREE
Foglio: 50