

SINDACO: Dr. Giuseppe Messina	COMUNE DI TRECASTAGNI Città Metropolitana di Catania PIANO REGOLATORE GENERALE Ottemperanza Sentenza TAR n. 3698/2021 RELAZIONE TECNICA
UFFICIO TECNICO COMUNALE Tecnico Incaricato Responsabile Ufficio Urbanistica Arch. Angelo Domenico Lucio Cristofalo	
P.R.G. adottato con deliberazione del commissario ad Acta n°01 del 22/02/2007 modificato con deliberazione consiliare n° 107 del 23/12/2009 aggiornato a seguito della deliberazione consiliare n° 66/10 in data 25-09-2012 è stato emesso il decreto VAS n. 486 ed infine approvato con D.D.G. condizionato n° 272 del 23/11/2012	

RELAZIONE TECNICA

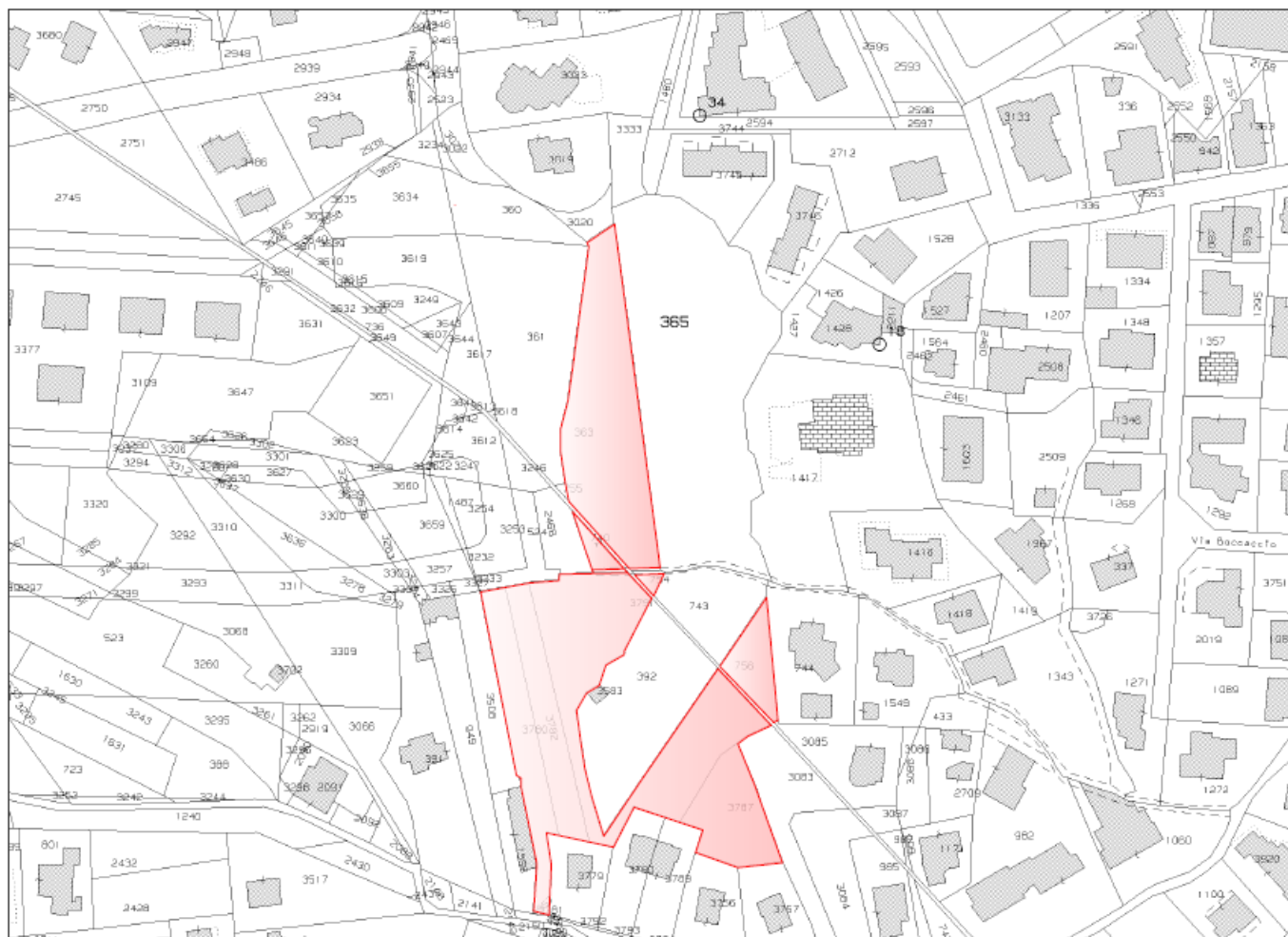
Variente puntuale di riclassificazione della destinazione urbanistica di area con vincoli scaduti. Ottemperanza Sentenza T.A.R. Sicilia, sezione di Catania, n. 3698/2021

1- PREMESSE -

Il Comune di Trecastagni è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n. 272 del 23.11.2012, previo decreto VAS n. 486 del 25.09.2012, pubblicato sul G.U.R.S. n. 27 dello 04/01/2013, e per gli effetti del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, giusto 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 del 02/08/02, come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03, sono decaduti i vincoli discendenti dal P.R.G. soggetti ad esproprio e/o di inedificabilità assoluta.

Il T.A.R. Sicilia, sezione di Catania, con sentenza n. 3698/2021 ha accolto il ricorso n. 798 del 2021 proposto da Saepi Costruzioni S.r.l. per la riclassificazione della destinazione urbanistica delle aree distinte in catasto al foglio 18 particelle 3780,3782,3787,3791,754,740,756,363.

A seguito della nota dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente Serv. 5, Vigilanza Urbanistica prot. 10774 del 27/06/2022 è stato nomina Commissario delegato su ricorso al TAR Sicilia sede di Catania sez. II.



Stralcio Catastale Scala 1:1.000

Che detti terreni ricadono nella zona come appresso specificata:

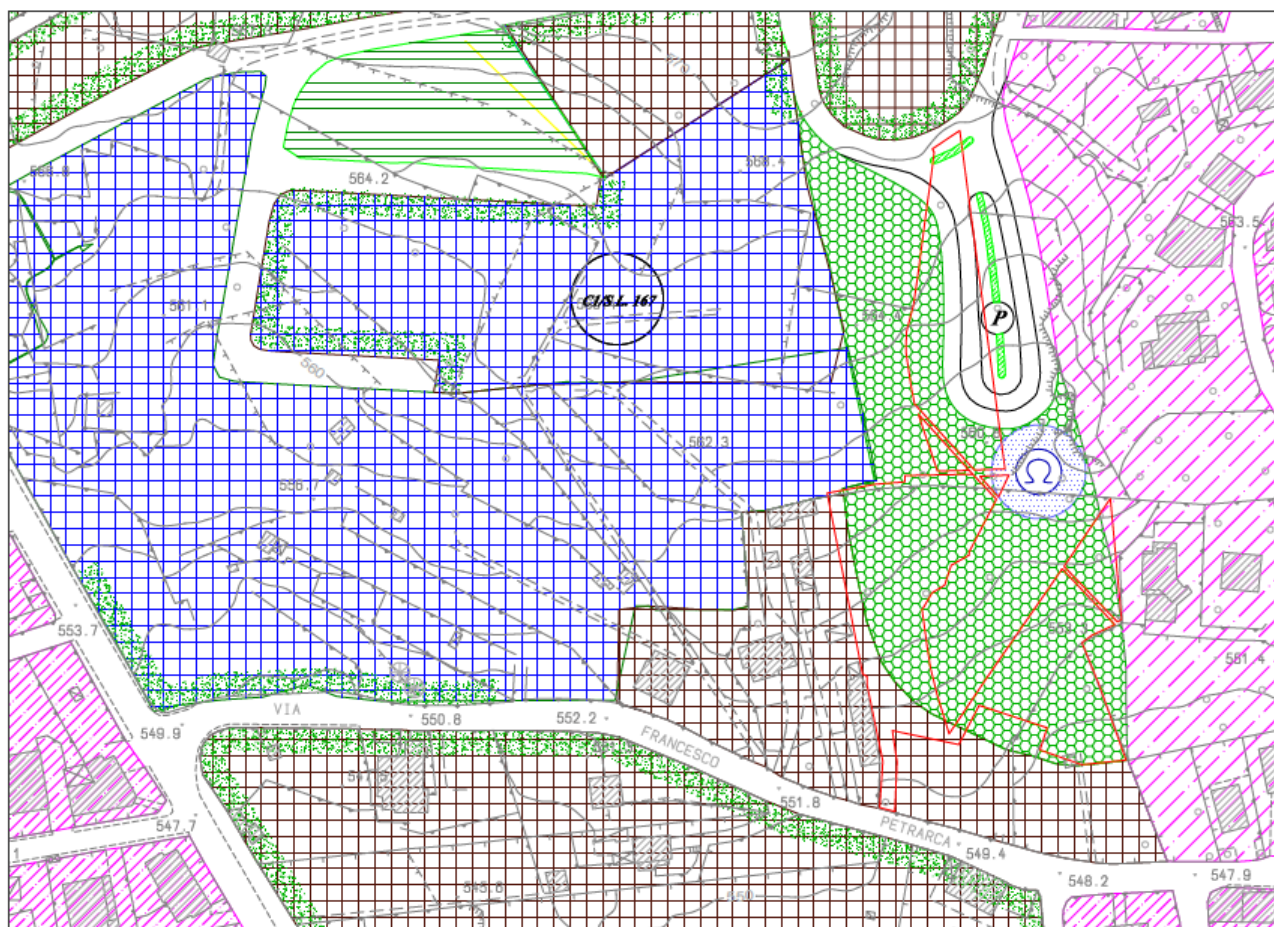
Foglio	Particella	Consistenza	Zona Territoriale Omogenea del P.R.G.
18	363	In parte	F3 - Verde di quartiere e parchi urbani (Normata all'art. 34 delle NN.TT.AA.)
		In parte	P Area a parcheggio e viabilità di P.R.G.
	740	Interamente	F3 - Verde di quartiere e parchi urbani (Normata all'art. 34 delle NN.TT.AA.)
	754	Interamente	F3 - Verde di quartiere e parchi urbani (Normata all'art. 34 delle NN.TT.AA.)
	756	In gran parte	F3 - Verde di quartiere e parchi urbani (Normata all'art. 34 delle NN.TT.AA.)
		In piccola parte	B2 - Di seconda periferia della città storica consolidata (Normata all'art. 12 delle NN.TT.AA.)
	3780	In parte	C1 - Di completamento delle previsioni del precedente P.R.G. (Normata all'art. 15 delle NN.TT.AA.)
		In parte	F3 - Verde di quartiere e parchi urbani (Normata all'art. 34 delle NN.TT.AA.)
	3782	In gran parte	F3 - Verde di quartiere e parchi urbani (Normata all'art. 34 delle NN.TT.AA.)
		In piccola parte	C1 - Di completamento delle previsioni del precedente P.R.G. (Normata all'art. 15 delle NN.TT.AA.)
	3787	Interamente	F3 - Verde di quartiere e parchi urbani (Normata all'art. 34 delle NN.TT.AA.)
	3791	In gran parte	F3 - Verde di quartiere e parchi urbani (Normata all'art. 34 delle NN.TT.AA.)
		In piccola parte	C1 - Di completamento delle previsioni del precedente P.R.G. (Normata all'art. 15 delle NN.TT.AA.)

La disciplina da applicare sui predetti terreni dovrà rispettare le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente di cui si riportano per estratto le Norme di attuazione (NN.TT.AA.) del vigente P.R.G.:

Art.12 – Zona B.2- Di seconda periferia della città storica consolidata - indice di edificabilità mc/mq. 1,25; obbligo di redazione del piano di lottizzazione in assenza delle opere di urbanizzazione primaria; altezza massima ml. 7,50; elevazioni 2 fuori terra, distanza dai confini ml. 5,00;

Art. 15 - Zona C1 - Di completamento delle previsioni del precedente P.R.G.; Indice di edificabilità di 0,70 mc/mq; obbligo di redazione del piano di lottizzazione in assenza delle opere di urbanizzazione primaria; prescrizione di tipologia edilizia del tipo isolato; altezza massima ml. 6,50 per n. 2 elevazioni fuori terra; distanza dai confini ml. 5,00; lotto minimo pari a mq. 800 se bifamiliari, 400 mq se unifamiliari; Rapporto di copertura max 40% dell'area edificabile. Distanza dalle strade 10,00 ml.;

Art. 34 – zona F3 – Verde di quartiere e parchi urbani e suburbani; Sono vietate nuove costruzioni se non limitatamente ai piccoli chioschi per il ristori e servizi igienici. Possono essere attrezzate di viabilità pedonale e carraia, limitatamente alla percorrenza dei mezzi destinati al trasporto di portatori di handicap e dei mezzi addetti alla manutenzione dei parchi stessi: luoghi di sosta, panchine, aree per gioco bambini, aree attrezzate per il pic nic, percorsi per passeggiate in bicicletta.



Stralcio di P.R.G. Scala 1:1.000

VINCOLI: Le sopracitate aree non ricadono in zone SIC o ZPS, non sono interessate da opere pubbliche inserite nella previsione del piano triennale e indipendentemente dalle destinazioni sopraindicate sono assoggettate alle limitazioni imposte da:

- **Vincolo Paesaggistico** discendente dalle prescrizioni introdotte con il D.A.n.31/GAB del 03/10/2018, come modificato con il D.A. n. 53/GAB del 27/12/2018 Piano Paesaggistico Provinciale degli ambiti regionali 8, 11, 12, 13, 14, 16 e 17, ai sensi degli articoli 139 e ss. del D.Lgs. n. 42/04, dell'art. 24 comma 2 e dell'art.10 comma 3 del Regolamento di esecuzione della Legge 29/06/1939 n. 1497 approvato con R.D.03/06/1940 n. 1357 e ai sensi dell'art.143, comma 9, del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e ss.mm.ii.;
- *Art. 148 del D.Lgs 22/12/2004 n. 42 (Autorizzazione);*
- *Art. 142 del D.Lgs. 22/12/2004 (aree tutelate per legge);*
- **Prescrizioni relative alle aree individuate ai sensi dell'art. 134 del Codice:** Livello di tutela 1 del Paesaggio locale 18 - Area Metropolitana: Hinterland della Città di Catania.

2 – CONSIDERAZIONI



La decadenza dei vincoli espropriativi discendenti dalle previsioni di P.R.G. ha comportato il venir meno della disciplina urbanistica in luogo della quale, nelle aree interessate, si applica la disciplina c.d. delle "zone bianche" per le quali risultano dettate le rigide prescrizioni dell'art.4, ultimo comma, della legge 28.01.1977 n. 10, come sostituito ed integrato dall'art.9 del D.P.R. n.380/2001, recepito in Sicilia con l'art. 4 della L.R. 16/2016 che dispone *"Per l'attività edilizia in aree subordinate ad esproprio per pubblica utilità in presenza di vincoli decaduti e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, sono consentiti: a) gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse; b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà."*

In tale situazione, di fatto viene a mancare la programmazione d'uso del territorio e si pongono dei dubbi sull'utilizzazione dello stesso, in riferimento, soprattutto, alla necessità che tali terreni siano precipuamente classificati dal punto di vista urbanistico, in modo tale da garantire la piena fruibilità del fondo da parte del legittimo proprietario, con la possibilità di esercitare il cd. *jus aedificandi*, principio consolidato, sia in giurisprudenza (*Consiglio di Stato, 12 ottobre 2010, n. 7442; id., 28 aprile 2010, n. 1405*) e sia in dottrina, che obbliga il Comune di procedere alla nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica, nel momento in cui decadono i vincoli insistenti su di essa, che comportando di fatto *"la non edificabilità"*, privano il diritto di proprietà del suo sostanziale valore economico.

Su tale obbligo si fonda la necessità di provvedere alla riqualificazione urbanistica delle zone prive di una specifica destinazione di uso, dovendo il P.R.G. ricomprendere la totalità del territorio comunale, non è ammissibile l'esistenza di queste aree in un contesto in cui l'uso del territorio resta interamente soggetto alla disciplina degli strumenti urbanistici.

La mancata riclassificazione urbanistica dell'area, con vincoli decaduti, determina un'illegittima inerzia da parte della P.A. sebbene sia possibile la formazione del silenzio rifiuto anche a seguito dell'intimazione della diffida da parte dei proprietari dell'area stessa (anche se sembrerebbe non

necessaria la diffida, alla luce del nuovo rito sul silenzio previsto dal codice del processo amministrativo). Invero, è riconosciuto al proprietario del terreno con vincoli espropriativi decaduti, in caso di mancato adempimento dell'obbligo da parte del Comune della revisione urbanistica, il potere di presentare un'istanza per ottenere l'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica e la P.A. è tenuta a esaminarla, anche nel caso in cui la richiesta medesima non sia suscettibile di accoglimento, con l'obbligo di motivare tale decisione, fermo restando il potere discrezionale della P.A. in ordine alla scelta della destinazione in coerenza con la generale disciplina del territorio nonché dell'interesse pubblico al corretto e armonico suo utilizzo.



Ortofoto



3 – LA VARIANTE



Per l'estensione dell'area, per la peculiarità della sua ubicazione, che risulta priva di accessibilità diretta da pubblica via, per il dato che l'area costituisce "dotazione di standard urbanistico" si rende necessario riproporre per la particelle interessate la destinazione "F3 – Verde di quartiere e parchi urbani – normato all'art. 34 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.".

Ai sensi dell'art. 1.5.2 lett. B del Decreto Assessoriale A.R.T.A. n. 271 del 23/12/2021 la variante proposta è esclusa dalla verifica di assoggettabilità VAS, considerato, altresì, che l'area oggetto di riapposizione del vincolo preordinato all'esproprio non fa parte dei siti di Rete Natura 2000. Si precisa che l'area non esistono zone Sic-Zps e siti Natura 2000 e quindi non è necessario predisporre la Valutazione di Incidenza Ambientale, come previsto dall'art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.

La riapposizione del vincolo, rimanendo invariata la destinazione a F3, non comporta alcuna modifica nella destinazione urbanistica rispetto al P.R.G. approvato, pertanto, sotto l'aspetto geologico si sta aggiornando lo studio geologico.

4 - NORME DI ATTUAZIONE E INDICI EDILIZI ED URBANSTICI DELLA VARIANTE:

Art. 34 – Zona F3 – Verde di quartiere e parchi urbani e suburbani; Sono vietate nuove costruzioni se non limitatamente ai piccoli chioschi per il ristori e servizi igienici. Possono essere attrezzate di viabilità pedonale e carraia, limitatamente alla percorrenza dei mezzi destinati al trasporto di portatori di handicap e dei mezzi addetti alla manutenzione dei parchi stessi: luoghi di sosta, panchine, aree per gioco bambini, aree attrezzate per il pic nic, percorsi per passeggiate in bicicletta.

IL RESPONSABILE DEL 3^ SETTORE
Arch. Angelo D.L. Cristaudo