

**REGIONE SICILIA
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI AGRIGENTO
COMUNE DI RIBERA**

**PROGETTO DI VARIANTE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE
SU AREE CON VINCOLI ESPROPRIATIVI SCADUTI**

RELAZIONE GENERALE
**CON DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO
E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

1

PROGETTISTA:

ARCH. MARIA MARTORANA
VIA S. LEONARDO, 2 - 92019
SCIACCA

Iscritto al n. 1629 dell'Albo degli Architetti P.P.C. di AG, Sez.
A, Sett. aTEL. 338.9055055

COMMITTENTE:

**SIG.RA NATOLI ELENA
SIG. FABRIZIO NATOLI**
VIA V. DI MARCO.
PALERMO

DATA: 30.04.2024

01. Premessa

La Sig.ra Elena Natoli, nata a Palermo il 27.08.1959 ed ivi residente in Via Vincenzo Di Marco, c.f. NTL LNE 59M67 G273K, è proprietaria, insieme al Fratello, Dott. Fabrizio Natoli, di diversi terreni siti nel territorio di Ribera, contrada Pozzillo che, in parte o in tutto, sono stati vincolati dal vigente Piano regolatore generale e destinate a servizi di zona di varia natura.

I vincoli urbanistici, preordinati all'esproprio, individuati dal PRG vigente nel comune di Ribera su queste aree, ai sensi dell'art 9 del DPR 327/01 e ss. mm. ii., così come recepito dall'art 36 della LR n. 7 del 02.08.2002, hanno **durata quinquennale** e sono quindi decaduti a far data dal 05.09.2006. I Committenti, hanno incaricato, quindi, il sottoscritto Architetto Maria Martorana, con studio in Sciacca, Via San Leonardo n. 2, di predisporre la necessaria documentazione tecnica al fine di proporre un progetto per ripianificazione di queste aree, attualmente zone bianche non normate.

02. Piano regolatore generale vigente

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Ribera, con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio Comunale, è stato adottato dal *Commissario ad Acta*, nominato dall'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente con D.A. n. 75/DRU del 22/02/1999.

Il *Commissario ad Acta*, dopo aver espletato tutte le procedure previste dalla L.R. n. 71/78, approvò il PRG con Determinazione n. 42 del 23/07/1999, con le modifiche indicate nella proposta del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale. Successivamente, sempre il *Commissario ad Acta*, con Deliberazione n. 47 del 13/09/1999, prese atto degli elaborati redatti dai progettisti con la visualizzazione delle modifiche introdotte, per inoltrare il PRG all'A.R.T.A. per gli adempimenti successivi. Con Decreto Dirigenziale n. 1082 del 29/11/2002, in conformità ai voti del C.R.U. n. 533 del 20/12/2001 e n. 714 del 05/09/2001, veniva approvato dall'A.R.T.A. il P.R.G. del Comune di Ribera, con relative Prescrizioni Esecutive e R.E.C. A seguito di ricorso da parte di privati cittadini, tale Decreto fu impugnato di fronte al Tribunale Amministrativo Regionale della Sicilia per essere annullato con Sentenza n. 161/05 Reg. Sent. Del 18/11/2004, confermata dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana con Decisione del 24/11/2005 annotata al n. 273/06 del Reg. Dec. e n. 488 del Reg. Ric., depositata in data 26/05/2006, precisando che risultavano vigenti le previsioni del P.R.G. contenute nel testo adottato con Delibera Commissariale n. 42 del 23 luglio 1999.

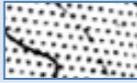
03. Avvio del procedimento inerente la variante

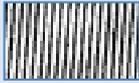
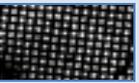
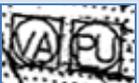
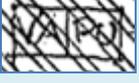
Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia, con sentenza n.03035/2022 Reg. Prov. Coll. pubblicata il 28/10/2022, a seguito di ricorso presentato dai Committenti con n.00877/2022 Reg. Ric., ha riconosciuto la natura espropriativa dei terreni di proprietà dei Committenti, ne ha accertato la decadenza dei vincoli espropriativi ed ha imposto una nuova normazione delle aree stesse. Con successiva ordinanza del Tribunale Amministrativo Regionale è stato nominato come *commissario ad Acta* l'Ing Sebastiano Di Francesco per dare seguito agli adempimenti discendenti dalla sentenza di cui sopra.

Il giorno 13 del mese di marzo del 2024, il Commissario convoca, presso il centro Direzionale dell'Ufficio Tecnico di Ribera, la Committente Sig.ra Elena Natoli, insieme al suo tecnico incaricato, il responsabile del 2° Settore – infrastrutture ed urbanistica, Ing Salvatore Ganduscio e il responsabile del procedimento e del Servizio Urbanistica, Ing Giovanni Colletti. Il Commissario presenta agli intervenuti una proposta di variante, che cambia la natura dei vincoli da espropriativa a conformativa, non aumentando il carico urbanistico con nuova edilizia residenziale ma redistribuendo i servizi di zona in modo più conforme alle attuali esigenze cittadine e dando la possibilità ai privati di realizzare tali servizi. La Committente, per se e per il fratello da cui è delegata, si dichiara favorevole alla proposta avanzata dal Commissario così come pure l'Ing Salvatore Ganduscio e Ing Giovanni Colletti. Viene redatto un verbale, sottoscritto dai presenti, che viene assunto come avvio del procedimento di variante, in cui si riassumono i punti salienti della proposta di variante per ognuna delle zone interessate, come meglio esplicitato nel prosieguo della presente relazione.

04. Identificazione delle aree oggetto di intervento

Le aree interessate dalla presente relazione, come sopra detto, sono diverse, anche se ricadono tutte nella stessa contrada e nel medesimo foglio di mappa. La zona in cui sono inserite è caratterizzata da interventi edilizi sviluppatasi negli anni ottanta grazie agli incentivi destinati all'edilizia economica e popolare.

Tavola di progetto	Foglio di mappa	Particella	Destinazione attuale	Campitura	Simbolo
5.1	21	3577	Scuola Materna di previsione		
			Verde Arredo Urbano		

		3575	V.A.P.U.				
			Strada di Precisione				
		206	Cittadella dello Studente				
			Strada di Previsione				
		220	Scuola Media				
			Strada				
			V.A.P.U.				
			V.A.P.U. di previsione				
		356	B3				
			Centri Sociali				
			Strada				
			Scuola Media				
			V.A.P.U.				
			V.A.P.U. di previsione				
		5.1	21	2788	Centri Sociali		
					Strada		
					V.A.P.U.		
				(Ex 1188) 4142	Scuola Superiore		
(Ex 4092) 4093	Scuola Superiore						

			Strada		
		1238 1239 1240	Scuola Media di Previsione		

Come appare evidente la situazione di queste particelle è piuttosto complessa.

Molte zone sono destinate ad infrastrutture di interesse collettivo, per lo più scolastiche, la maggior parte già realizzate, di cui rappresentano infatti solo relitti d'area, in parte da strade, esistenti e di previsione, e da parti del territorio destinate a verde attrezzato, specialmente da zone classificate come "VAPU".

Queste zone sono disciplinate dall'art.20 delle Norme di Attuazione del Vigente PRG, che testualmente recita: *"aree destinate alla realizzazione di parchi urbani, giardini e ville comunali. In tali spazi è consentita la coltura di essenze arboree anche di alto fusto, nonché, l'installazione di piccoli chioschi e servizi igienico/sanitari."*

05. Determinazione delle compatibilità con le previsioni di PRG vigente

La nuova Legge Regionale che regola il governo del Territorio, che ha sostituito ed abrogato la precedente, ha fra le sue finalità quelle di:

- “prevedere lo sviluppo delle città e del territorio regionale, in modo armonico, sostenibile e durevole, con la finalità di promuovere la bellezza, la salubrità ed il miglioramento della qualità di vita nelle città, nei territori e nell’ambiente”;
- “promuovere la valorizzazione e il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali della città e del territorio, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche alla eliminazione delle sperequazioni territoriali”;
- “valorizzare i centri storici, promuovendo e attuando interventi di restauro urbano, riqualificazione urbana e recupero edilizio;
- **“ridurre il consumo di suolo, limitandolo ai casi in cui non sussistano valide alternative”¹.**

Inoltre, come è stato dimostrato dagli ultimi censimenti sulla popolazione, dal 2001 al 2022 la popolazione residente nel Comune di Ribera è diminutiva di una percentuale significativa, come meglio esplicitato nella tabella sottostante²

¹ LEGGE 13 agosto 2020, n. 19 Norme per il governo del territorio, Titolo I, Art.2 comma1 lettere a, c, d, e



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI RIBERA (AG) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

La previsione di incremento della popolazione per cui è stato redatto il PRG attuale, non ha trovato riscontro nei fatti ed è stato anzi interamente disatteso, a fronte di un aumento della popolazione stimato in 2500 unità abbiamo avuto invece un decremento. Tale dato fa riflettere sulla necessità non espandere ulteriormente il territorio comunale per l'insediamento di nuovi complessi abitativi, o di nuove infrastrutture di zona ma di ricercare gli spazi necessari all'interno di zone urbane attualmente non utilizzate, fornendoli di adeguati servizi per rendere quanto più confortevole possibile la qualità della vita nei singoli quartieri. La variante urbanistica in oggetto si inserisce perfettamente nella dinamica di risparmio del suolo, prefissata dal governo regionale e tiene conto della necessità di fornire i quartieri esistenti di nuovi servizi di carattere sociale. La possibilità di dotare le aree di infrastrutture di zona è ovviamente anche appannaggio dell'Amministrazione comunale ma in questo caso confligge con gli obiettivi prefissati dal D.Interm. 2 aprile 1968 n. 1444, stante che la reiterazione dei vincoli connessi alle infrastrutture costituirebbe un gravoso onere per il Comune.

Le previsioni del Piano regolatore di Ribera sono indubbiamente di natura espropriativa ed hanno inciso significativamente sulle proprietà dei Committenti compromettendone il valore commerciale e la conseguente possibilità di scambio. Nei cinque anni intercorsi dall'apposizione dei vincoli le Amministrazioni comunali che si sono succedute non hanno mai attuato le previsioni del PRG, non hanno avviato la realizzazione delle opere previste e di conseguenza non è mai stata dichiarata la pubblica utilità di queste opere. Decaduti i vincoli, il Comune avrebbe dovuto proporre una nuova destinazione per queste aree, visto che questo non è successo è facoltà della Committenza proporre un nuovo indirizzo per le zone di sua proprietà.

06. Inquadramento territoriale

² <https://www.tuttitalia.it/sicilia/70-ribera/statistiche/popolazione-andamento-demografico/>

Le zone interessate sono site nel versante sud della città di Ribera, in diverse parti della Contrada Pozzillo. Sono inserite nel tessuto urbano esistente e ne rappresentano zone vuote, non utilizzabili, perché non normate, e quindi lasciate all'abbandono o al momentaneo ed improprio utilizzo da parte di terzi per non farle scivolare dall'incuria e dal degrado. Le aree sono tutte servite dalla viabilità esistente ed usufruiscono dei servizi essenziali di zona e sono vicine sia ai punti di accesso cittadini che al centro storico. L'edificato di carattere economico e popolare, è cresciuto tutt'intorno a queste zone, per più di trent'anni, alcune infrastrutture di zona sono state realizzate mentre queste aree sono rimaste "congelate" al ruolo di "parco urbano" o come parti marginali di "servizi scolastici", già realizzati. Una logica "conservazionista" che non è più rappresentata dalla sempre più diffusa cultura di rigenerazione e riuso di zone non utilizzate nell'ambito di quartieri già urbanizzati.

07. Programma e fasi di attuazione

La variante urbanistica di questa entità e così diffusa può influire notevolmente sull'aspetto e sulla qualità della vita che si svolge in queste zone, piccoli interventi sparsi che cambiano l'aspetto dell'esistente senza stravolgerlo e rendendolo più rispondente alle esigenze della popolazione residente prive di servizi di zona e con aree abbandonate che rappresentano un pericolo per la sicurezza. Investire nel territorio con nuove attività imprenditoriali, inoltre, non può che essere vista con occhio benevolo dalle strutture di governo del territorio rappresentando un nuovo stimolo per un'economia in evidente difficoltà.

Cambiata la destinazione d'uso di questi siti, la loro utilizzazione avverrà secondo gli indirizzi ed i parametri urbanistici sanciti dal Regolamento Edilizio Comunale.

08. Dati catastali

Le particelle catastali su cui ricadono le aree oggetto della presente proposta di variante sono classificabili secondo due distinte categorie, quelle che sono interamente occupate dalle zone bianche e quelle che invece, a causa di errori presenti nel foglio di mappa 21, possono essere delineate tramite il rilievo dei luoghi e che saranno oggetto di frazionamento all'approvazione della variante e prima della presentazione dei progetti di utilizzazione definitivi.

Particella	Destinazione attuale	Estensione catastale	Estensione da rilievo e sovrapposizione con il PRG

3577	Scuola Materna di previsione	6564 mq	
	Verde Arredo Urbano		
3575	V.A.P.U.	7574 mq	
	Strada di Precisione		
206	Cittadella dello Studente	1170 mq	
	Strada di Previsione		
220	Scuola Media		
	Strada		
	V.A.P.U.		
	V.A.P.U. di previsione		
356	B3		12.159 mq
	Centri Sociali		
	Strada		
	Scuola Media		
	V.A.P.U.		
	V.A.P.U. di previsione		
2788	Centri Sociali		
	Strada		
	V.A.P.U.		
4142	Scuola Superiore		1875

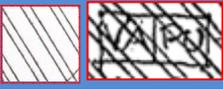
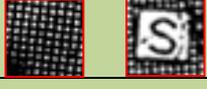
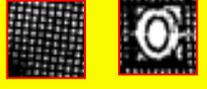
4093	Scuola Superiore		
	Strada		
1238	Scuola Media di Previsione	1936 mq	
1239		946 mq	
1240		946 mq	

Le particelle 202, 350 e 278 concorrono, ognuna con diverse estensioni a formare un'unica zona dell'estensione di circa 12159 mq, mentre le particelle 4142 e 4093, formano di fatto un'unica zona di 1875 mq.

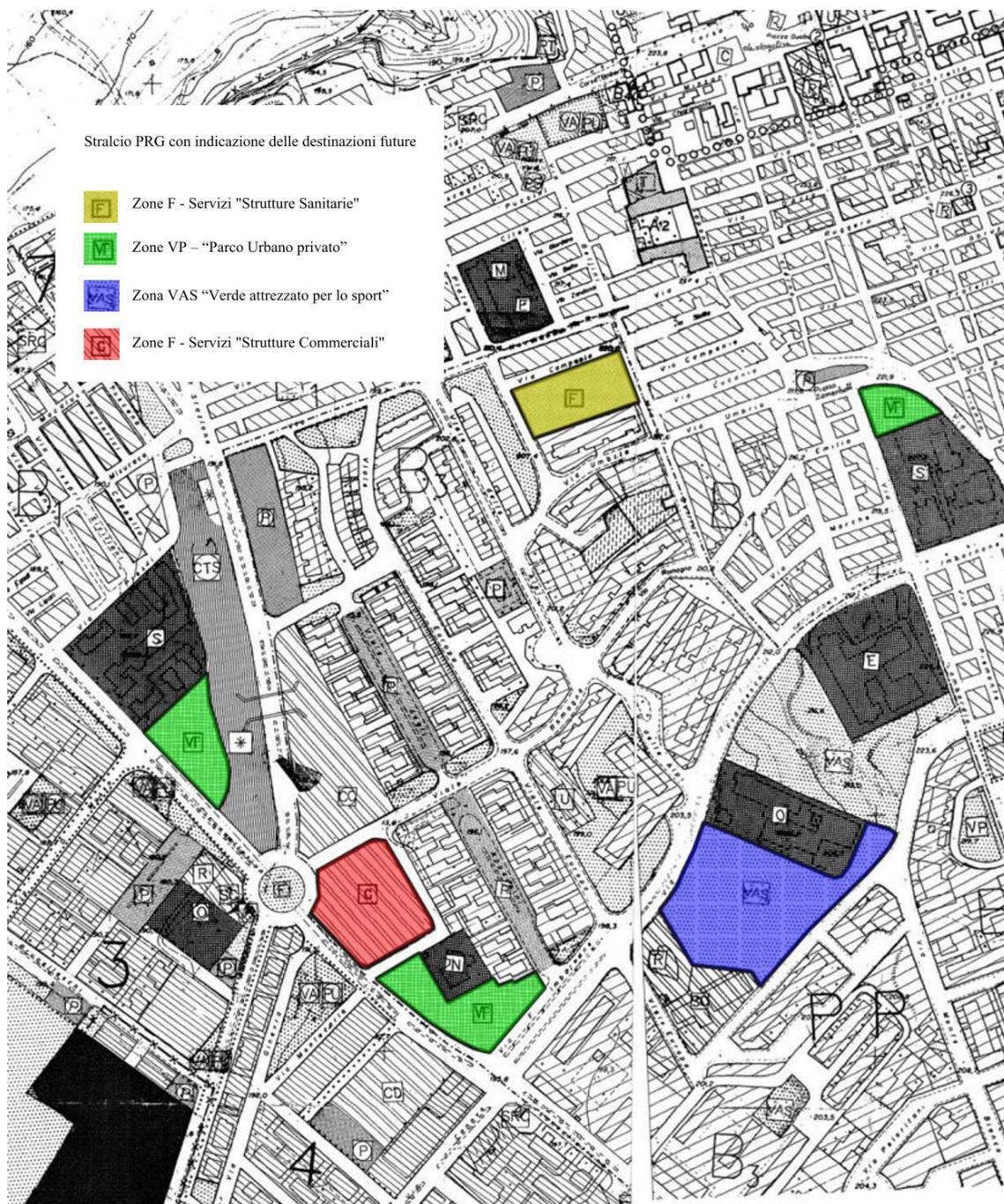
09. Nuove destinazioni proposte e parametri urbanistici

Come appare evidente le aree soggetto della presente non potrebbero essere più differenti fra di loro, per posizione, estensione, attuale natura dei vincoli, e valore e commerciabilità. Le future destinazioni tengono conto di tali diversità e cercano di rispondere a esigenze reali della cittadinanza.

Foglio di mappa	P.lla	Destinazione attuale	Campitura e simbolo attuale	Destinazione proposta	Campitura e simbolo proposto	
21	3577	Scuola Materna di previsione	 	Verde destinato a parco urbano privato con attrezzature per il tempo libero	 VP	
		Verde Arredo Urbano				
	3575	V.A.P.U.	 	Zona F Strutture commerciali	 C	
		Strada di Precisione				
	206	Cittadella dello Studente	 	Verde destinato a parco urbano con attrezzature per il tempo libero	 VP	
		Strada di Previsione				
	220	Scuola Media	 	Attrezzature - V.A.S. Verde attrezzato per lo sport	 	
		Strada				
		V.A.P.U.	 			
		V.A.P.U. di previsione	 			
		356	B3			
			Centri Sociali			
Strada						
Scuola Media			 			
V.A.P.U.	 					

		V.A.P.U. di previsione				
21	2788	Centri Sociali				
		Strada				
		V.A.P.U.				
	4142	Scuola Superiore		Verde destinato a parco urbano con attrezzature per il tempo libero		VP
		Scuola Superiore				
	4093	Strada				
1238 1239 1240	Scuola Media di Previsione		Zona territoriale Omogenea F Attrezzature di carattere sanitario /assistenziale		F	





Le destinazioni proposte tengono conto del contesto in cui si trovano le diverse aree, non ci sono aree residenziali ma sono stati riproposti servizi di zona, cercando di interpretare al meglio le necessità cittadine:

- Zone destinate a Parco Urbano, con il mantenimento del diritto di proprietà e con possibilità di realizzare attrezzature per il tempo libero (minigolf, bocciodromo) ect, nonché piccoli chioschi e servizi igienici;

Si propone questa destinazione d'uso per le zone prospicienti la piazza Zamnhof e confinanti con il liceo Sperimentale Francesco Crispi, per l'area compresa tra le vie

Circonvallazione e la linea ferroviaria, per l'area compresa fra la via Circonvallazione, la Via Imbornone e l'asilo nido comunale.

- Zona a destinazione VAS, riprende quelle che erano le previsioni del PRG vigente, una zona Verde all'interno del tessuto cittadino che contribuisca significativamente ad elevare la qualità della vita dei residenti e dell'intera cittadinanza, ma dando la possibilità al privato di utilizzarla per la creazione di impianti sportivi carenti all'interno del tessuto cittadino;

Si propone questa destinazione d'uso per l'area compresa tra la via Imbornone, la via Monte Cervino, la scuola media Navarro e il complesso della chiesa di San Francesco.

- Zona F per strutture Commerciali, zona servizi, in cui sono localizzate strutture di interesse collettivo a carattere territoriale con la destinazione commerciale, che rende possibile la realizzazione di strutture di vendita, nelle immediate vicinanze, infatti, sono già presenti medie strutture di vendita che hanno avuto un forte e positivo impatto sull'economia cittadina;

Si propone questa destinazione per le aree tra il prolungamento della Via Romagna, la strada d'ingresso all'asilo nido comunale e la Via Circonvallazione.

- Zona F per strutture a carattere sanitario assistenziale, zona servizi, in cui sono localizzate strutture di interesse collettivo a carattere sanitario, come poliambulatori, residenze sanitarie per anziani, centri accoglienza ect, a servizio di una popolazione residente sempre più anziana

Tutte queste previsioni sono già disciplinate dall'attuale Regolamento edilizio e dalle Norme di Attuazione vigenti e da inserire.

- Zone VP – “Parco Urbano privato”
“aree con mantenimento del diritto di proprietà, si possono installare, piccoli chioschi, servizi igienici e attrezzature per il tempo libero”
- Zone F - Servizi "Strutture Sanitarie e assistenziali"
“-Destinazione d'uso: residenze sanitarie assistite, poliambulatori, ospitalità alberghiera per familiari ed affini d'assistenza ai pazienti, bar ristorante, asilo nido e strutture scolastiche e ludiche, farmacia e parafarmacia, centro di accoglienza;
- Indice di densità territoriale 1,5 mc/mq
- Altezza massima: l'altezza massima degli edifici non dovrà superare l'altezza degli edifici residenziali circostanti;
- distanza tra i fabbricati minimo 10 mt oppure in aderenza;
- Il parcheggio privato potrà essere ubicato negli spazi di pertinenza non impegnati della costruzione di fabbricati”

I parametri per le norme di attuazione sono gli stessi adottati nell'ambito di un'altra variante per la realizzazione di strutture sanitarie, approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 80 del 16/11/2015.

- Zone F - Servizi "Strutture Commerciali"

“L’edificazione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle Autorità competenti per ciascuna materia. In mancanza di tali disposizioni l’amministrazione comunale determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici nel rispetto, comunque, del Regolamento Edilizio.”;

- Zona VAS “Verde attrezzato per lo sport”

“Aree destinate alla realizzazione, da parte pubblica o privata, di impianti sportivi e attrezzature per il tempo libero in genere, nonché di parchi gioco a carattere fisso o temporaneo. Le aree interessate dovranno essere occupate per almeno 2/3 delle superficie da spazi verdi. Per i parcheggi dovranno rispettarsi le norme vigenti in materia. Al fine di pervenire a soluzioni unitarie, l’attività dovrà essere realizzata previa una pianificazione dell’area interessata”.

Tanto si doveva per l’espletamento dell’incarico fiduciosamente affidatomi.

Sciacca 30.04.2024

IL PROGETTISTA
Arch. Maria Martorana