Repubblica Italiana

CITTÁ DI MAZARA DEL VALLO

C.F.: 82001410818 P.IVA: 0257580811

www.comune.mazaradelvallo.tp.it

-----===oOo===-----

III SETTORE - SERVIZI ALLA CITTÀ E AL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Urbanistica

Ufficio Pianificazione

Variante urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, foglio di mappa 195 parte delle particelle n. 1010-964 da Area a parcheggio e viabilità di progetto del P.R.G. vigente, attualmente zona bianca per effetto della decadenza dei vincoli, a zona F3 (Ville, giardini pubblici e verde di quartiere).
Sentenza TAR Sezione Terza n. 1134/2020 su ricorso n.2713/2019.
Ditta proprietaria: Agueci Vito.

Relazione Tecnica

Vito
Giacalone
16.10.2024
10:41:23
GMT+01:00

IL Responsabile del Servizio
(Geom. Vito Giacalone)

Visto: Il Commissario ad Acta
(Arch. Roberto Brocato)

Mazara del Vallo, 11/10/2024

Repubblica Italiana

CITTÁ DI MAZARA DEL VALLO

C.F.: 82001410818 P.IVA: 0257580811

www.comune.mazaradelvallo.tp.it

-----===oOo===-----

III SETTORE - SERVIZI ALLA CITTÀ E AL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Urbanistica

Ufficio Pianificazione

Variante urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, foglio di mappa 195 particelle n. 1010-964 da Area a parcheggio e viabilità di progetto del P.R.G. vigente, attualmente zona bianca per effetto della decadenza dei vincoli, a zona F3 (Ville, giardini pubblici e verde di quartiere).
Sentenza TAR Sezione Terza n. 1134/2020 su ricorso n.2713/2019.
Ditta proprietaria: Agueci Vito.

RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

- il Piano Regolatore Generale, con annesse prescrizioni esecutive e Regolamenti Edilizio, è stato approvato con D. Dir n.177 del 14/02/2003 dal Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica;
- l'art. 9 del D.P.R. 327/01 e ss.mm.ii, dispone la durata quinquennale dei vincoli urbanistici, preordinati all'esproprio, individuati nello strumento urbanistico;
- l'art.59 dello stesso Testo Unico dispone che le norme emanate entrano in vigore il 30/06/2003;
- le disposizioni riguardanti le espropriazioni di cui al D.P.R. 327/01 e ss.mm.ii., così come disposto dall'art. 36 della L.R. n.7 del 02/08/2002, "… si applicano nell'ordinamento regionale … con le decorrenze previste dal citato decreto";
- anche i vincoli urbanistici, preordinati all'esproprio, individuati dal P.R.G. vigente, vanno comunque a scadere con durata quinquennale dalla data del 30/06/2003, di entrata in vigore del D.P.R. 327/01 e ss.mm.ii.;

Rilevato quindi, che a far data dal 30/06/2008 i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio sono decaduti.

Preso atto che il Giudice Amministrativo con la sentenza TAR n. 1134/2020 in oggetto indicata, ha accolto parzialmente il ricorso da parte della ditta proprietaria riguardo l'obbligo del Comune di provvedere alla ritipizzazione urbanistica delle aree sottoposto a vincolo

preordinato all'esproprio da parte del PRG, ritenendo passibili di trasformazione obbligatoria le sole aree destinate a F1a (attrezzature scolastiche), parcheggio e viabilità di progetto.

Con la predetta sentanze TAR n.1134/2020 è stato ritenuto inoltre, per la ZTO F3 del vigente PRG, quanto segue: "*Diversamente è ,invece, a dirsi quanto alla natura del vincolo in zona F3 aree destinate ville e giardini pubblici poiché tale destinazione non determina affatto l'imposizione di un vincolo – destinato ad avere effetti limitati nel tempo – ma è inquadrabile nell'ambito della ordinaria doverosa zonizzazione, per sua natura destinata a mantenere efficacia a tempo indeterminato, fino alla vigenza del PRG, o comunque fino alla vigenza della specifica indicazione che viene in rilievo (TAR Sicilia, Palermo, sez. III, 13 dicembre 25018, n.2651; id. 16 ottobre 2018, n.2110); in parte qua, perciò il ricorso è infondato*".

La parte ricorrente ha prodotto appello al C.G.A.R.S. per la riforma della sentenza TAR Sicilia n.1134/2020 nella parte relativa alle aree ricadenti in zona ZTO F3 (Ville e giardini pubblici).

Con sentenza. n.129/2021 il C.G.A.R.S ha determinato quanto in appresso riportato:

"Con specifico riferimento al verde pubblico è stato già espressamente riconosciuto in giurisprudenza che detta destinazione, attribuita dal P.R.G. ad aree di proprietà privata, non comporta l'imposizione sulle stesse di un vincolo espropriativo, ma solo di un vincolo conformativo, che è funzionale all'interesse pubblico generale conseguente alla zonizzazione effettuata dallo strumento urbanistico (Cons. St., sez. IV, 12 febbraio 2018, n. 862).
Né può ritenersi che la zonizzazione quale "ville e giardini pubblici" nei termini sopra riferiti, operata dal Comune di Mazara del Vallo, sia idonea a superare il costante orientamento giurisprudenziale.
La circostanza che siano consentite costruzioni nei limiti della percentuale indicata nel piano regolatore generale (il 2%) evidenzia come il proprietario mantenga la possibilità di esercitare una delle più tipiche facoltà dominicali (quella edificatoria, appunto) e testimonia come non sia stato apportato quell'azzeramento del contenuto della proprietà richiesto dalla giurisprudenza per inquadrare la previsione urbanistica nell'ambito della categoria dei vincoli espropriativi.."
"Questo CGARS, nel rideterminare i limiti della potestà conformativa dell'intervento pubblico in relazione all'effettiva possibilità per il privato di poter realizzare il tipo di iniziativa necessaria per soddisfare le finalità pubbliche che hanno ispirato i vincoli urbanistici sull'area di sua proprietà, ha ritenuto che la previsione urbanistica, per poter essere considerata conformativa e non (sostanzialmente) espropriativa , deve essere tale da poter essere attuata – in concreto ed effettivamente – dal privato proprietario dell'area (17 aprile 2019, n. 329). La circostanza, nel caso di specie, non è esclusa, posto che la regolazione comunale, pur imponendo una progettualità comune, non interviene in punto di titolarità della facoltà edificatoria.
Del resto sono qualificati come di carattere meramente conformativo i vincoli di destinazione che siano realizzabili (al pari di quello che qui interessa) ad iniziativa privata, con un coordinamento pubblico, o mista pubblico-privata (Cons. St., sez. V, 31 marzo 2016, n. 1268).
Quanto sopra considerato comporta che la destinazione delle aree di cui al ricorso in appello nella zona F3, destinata a "Ville e giardini pubblici", non è riconducibile al vincolo espropriativo in quanto tale decaduto e quindi abbisognevole di nuova configurazione proprio perché non azzera del tutto il diritto dominicale ed il correlativo potere di sfruttamento economico. La mancanza di un obbligo di provvedere in tal senso determina l'insussistenza dei presupposti per l'accoglimento dell'azione avverso il silenzio inadempimento" (in conclusione viene respinto l'appello proposto e, per l'effetto, viene

confermata la sentenza TAR n.1134/2020 di primo grado).

Il lotto di terreno, così come riportato in sentenza T.A.R. n.1134/2020, è distinto in catasto al foglio di mappa 195 particelle n. 506-1009-1010-964 ha una superficie complessiva di circa mq. 4.600,00, e nel vigente Piano Regolatore Generale ha le seguenti destinazioni (vedasi CDU del 21.12.2023 in allegato):

1) Foglio 195 Numero 506 (Area: 2922,58 mq)
   a. Zona F1 - a) Attrezzature scolastiche - Intersezione parziale per circa 1349,19 mq pari al 46,16% dell'area (N.T.A. Art.53 - Zona F1);
   b. Zona F3 - Intersezione parziale per circa 1573,40 mq pari al 53,84% dell'area (N.T.A. Art.55 - Zona F3);
2) Foglio 195 Numero 1009 (Area: 68,06 mq)
   a. Zona F3 - Intersezione completa per circa 68,06 mq pari al 100,00% (N.T.A. Art.55 - Zona F3);
3) Foglio 195 Numero 1010 (Area: 456,58 mq)
   a. Area di parcheggio - Intersezione parziale per circa 164,97 mq pari al 36,13% dell'area
   b. Zona F3 - Intersezione parziale per circa 291,61 mq pari al 63,87% dell'area – NTA (Art.55 - Zona F3) (Pg: 43)
4) Foglio 195 Numero 964 (Area: 1151,78 mq)
   a. Area di parcheggio - Intersezione parziale per circa 511,53 mq pari al 44,41% dell'area
   b. Viabilità di progetto - Intersezione parziale per circa 85,42 mq pari al 7,42% dell'area
   c. Zona B1 - Intersezione parziale per circa 24,43 mq pari al 2,12% dell'area – NTA (Art.33 - Zona B1) (Pg: 2, 3)
   d. Zona F3 - Intersezione parziale per circa 530,40 mq pari al 46,05% dell'area – NTA (Art.55 - Zona F3) (Pg: 43)

foglio di mappa 195 particelle n. 506-1009-1010-964		
Zona B1	mq	24,43
Zona F1-a	mq	1.349,19
Zona F3	mq	2.463,47
Parcheggio	mq	676,50
Viabilità esistente	mq	85,42
TOTALE	mq	4.599,01

Riguardo la porzione di area destinata ad attrezzatura scolastica, non si ritiene di dover procedere alla variante urbanistica, in quanto trattasi di un'area già occupata dal comune con la presenza di un edificio scolastico esistente utilizzato a scuola elementare denominato Plesso Bonsignore.

Per la zona F3 non si procederà alla ritipizzazione urbanistica in quanto rientrante , come già sopra detto, nelle zone con vincolo conformativo.

L'area oggetto di ritipizzazione urbanistica, visualizzata nello stralcio PRG – Stato di fatto e Stralcio PRG Variante in scala 1:2000), viene desunta dalla tabella esplicativa di seguito riportata a seguito delle superiori valutazioni:

Identificazione catastale	***Area oggetto di ritipizzazione urbanistica***		
F. 195 P.1010 e P.964	Parcheggio	mq	676,50
F.195 P.964	Viabilità di progetto	mq	85,42
	TOTALE	**mq**	**761,92**

L'area oggetto di ritipizzazione è gravata esclusivamente dal vincolo sismico di cui alla L. n. 64/1974 e s.m.i.

A seguito dell'avvio del procedimento, ai sensi dell'art.26 del comma 3 L.R. n.19/2020, pubblicato dal giorno 13/03/2023 al giorno 13/04/2023, è stata presentata osservazione, assunta al prot. comunale n.27050 del 05/04/2023, a firma della ditta Vito Agueci ove si propone, ai fini della ritipizzazione urbanistica, la Z.T.O. B1.

Dall'esame della situazione urbanistico-vincolistica, per ciò che concerne la porzione del lotto di terreno destinati a parcheggio e a viabilità di progetto, è da ritenersi congrua la destinazione in zona F3 (vincolo conformativo) alla stessa stregua della zona territoriale omogenea circostante (tenuto conto, della sentenza del C.G.A.R.S. n.129/2021).

Tale zona, ritenuta peraltro di natura conformativa da parte del giudice amministrativo, può essere suscettibile di interventi urbanistico/edilizi da parte del proprietario conformemente alle prescrizioni di cui all'articolo 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG ove, tra l'altro, vengono previsti " *parcheggi pubblici nella quantità di mq. 2,50 ogni mq. 100 di superficie oggetto di impianto a verde".*

Per addivenire a tale determinazione, si è effettuata un'analisi territoriale, prendendo in considerazione una porzione di territorio più ampia, per verificare l'esigenza di tale zona ai fini del soddisfacimento degli standards urbanistici di cui al D.I. n.1444/1968. Da tale analisi i cui risultati vengono qui di seguito riportati, è emersa l'esigenza di incrementare l'area già destinata a zona F3, includendo le aree oggi destinate a parcheggio e a viabilità di progetto non ritenendo condivisibile la proposta presentata dalla ditta suindicata in relazione alla Z.T.O. B1 anche a seguito dell'analisi territoriale espletata.

L'attuale superficie destinata a zona F3 ricompresa nell'area presa in considerazione, è di complessivi mq. 8.693,00

Per cui tale superficie può essere incrementata di circa mq 761,92 e quindi la zona F3 risulterebbe pari, nel suo complesso, a mq 9.454,92, riducendo il deficit di zona a verde del comparto.

Vengono in appresso specificate le destinazioni delle aree di cui al vincolo espropriativo oggetto di ripipizzazione urbanistica unitamente alle destinazione di zona F3 proposta con la variante:

Esistente				*Variante*		
Parcheggio	mq	676,50		F3	mq	676,50
Viabilità esistente	mq	85,42		F3	mq	85,42
TOTALE	mq	761,92		TOTALE	mq	761,92

Per quanto attiene le Norme Tecniche di Attuazione delle aree oggetto della variante non si prevedono nuove norme, per cui si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, approvate contestualmente all'approvazione del P.R.G. di seguito riportate:

"ART.55 - Zone F3

Sono le aree destinatea ville, giardini pubblicie a verde di quartiere quest'ultime previste, tra le opere di urbanizzazione primaria, nei piani di lottizzazione o nei piani particolareggiati.

Tali aree saranno progettate con progetti di carattere unitario, che dovranno indicare, tra l'altro gli alberi d'alto fusto, i cespugli e i fiori, i muretti le aiuole, i gradoni, i vialetti il trattamento del loro manto e quanto altro occorre alla definizione delle varie parti.

Sono consentiti spazi per il gioco dei bambini con le relative attrezzature. Sono, altresì, ammessi gazebi, servizi igienici, piccoli capanni per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio e chioschetti per leccornie, gelati e mescite di bevande, le cui superfici di occupazione non possono complessivamente eccedere il 2% dell'area oggetto di trasformazione.

Nelle aree di nuovo impianto devono essere previsti parcheggi pubblici nella quantità di mq. 2,50 ogni mq. 100 di superficie oggetto di impianto a verde.

Le aree potranno altresì contenere fontane, statue e sculture.

Non sono consentite costruzioni di alcun tipo con destinazione diversa da quella più sopra elencata.

L'attuazione di dette zone F3 va subordinata al parere della Soprintendenza, che dovrà essere richiesto anche per I'impianto o la sistemazione botanica e per I'eventuale recupero ambientale delle zone destinate a verde pubblico, comprese le cave abbandonate nel centro abitato.

I giardini esistenti (villa Jolanda e Villa Garibaldi) dovranno essere restaurate integrati nel loro impianto botanico."

Mazara del Vallo, 11/10/2024

IL Responsabile del Servizio
(Geom. Vito Giacalone)

Visto: Il Commissario ad Acta
(Arch. Roberto Brocato)