



REGIONE SICILIANA  
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA

CITTÀ DI SCICLI  
SETTORE V - TECNICO



## VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. VIGENTE

Redatta ai sensi dell'art. 26 comma 3 L.R. n. 19 del 13 agosto 2020 relativa alla riclassificazione urbanistica del lotto sito a Scicli tra la Via Tagliamento, Via Rossini e Via Badiula, catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Scicli dalle particelle 6227 e 6882 del Foglio di mappa n°145 della superficie di mq 892,00 a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio,  
in esecuzione della sentenza del TAR Catania n° 663/2021  
**DITTA MULINO IMMOBILIARE DUE SRL**

## RELAZIONE TECNICA E NORME

Redattori della variante

Il Progettista  
**Dott. Arch. Antonio Stornello**

Il Responsabile del Procedimento  
**Dott. Ing. Andrea Pisani**

Il Dirigente  
.....

Visto: Il Commissario *ad acta*  
**Dott. Arch. Roberto Brocato**

## PREMESSA

La Variante puntuale al PRG vigente avente ad oggetto la riclassificazione urbanistica del suolo sito a Scicli (RG) tra la Via Tagliamento, Via Rossini e Via Badiula, catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Scicli dalle particelle 6227 e 6882 del Foglio di mappa n°145, della superficie catastale di 801 mq ed effettivamente estesa mq 892,00, originariamente classificato dal vigente strumento urbanistico come "Verde Pubblico", predisposta a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio in esecuzione della sentenza TAR Sicilia n°663/2021, è stata redatta **ai fini della procedura di cui all'art. 26 comma 3 della L.R. n. 19 del 13 agosto 2020 ss.mm e ii..**

### Localizzazione territoriale

L'Area oggetto di variante è ubicata all'interno del territorio comunale di Scicli, comune della Sicilia sud-orientale, al limite meridionale dell'altopiano Ibleo, avendo come limite sud lunghi tratti di costa, tra la foce del Fiume Irmínio (est) e la frazione di Sampieri (Ovest).

L'estensione del territorio è di circa ettari 13.870 ed altimetria compresa fra 0 m e 108 m s.l.m.

La popolazione residente nel territorio comunale, Bilancio demografico anno 2021 (dati provvisori, su demo.istat.it, ISTAT, 9 dicembre 2021) è di 26.759 abitanti, per una densità di 192,93 abitanti/Kmq.

Scicli dista 24 chilometri da Ragusa e 8 km dal mare.

Il suo territorio comunale si estende dal mare alle propaggini meridionali del tavolato ibleo. I paesaggi sono molto vari: si passa dalla costa (alternando quella bassa e sabbiosa a modeste falesie calcaree) coperta dalla macchia mediterranea ai pendii dolci di origine alluvionale dell'entroterra con ulivi, mandorli e carrubi fino a giungere ai rilievi calcarei della parte settentrionale e interna in cui sorge il capoluogo.

Il territorio comunale è solcato da diversi corsi d'acqua i quali hanno tutti carattere torrentizio e pressochè stagionale, fatta eccezione per l'Irmínio; gli altri principali torrenti intercettano il centro di Scicli e sono il Mothucanus o torrente Modica-Scicli, il torrente di S. Maria La Nova e quello di S. Bartolomeo.

Nei millenni ognuno di questi ha scavato nel tavolato ibleo profonde gole che oggi ne caratterizzano il paesaggio.

La città moderna è adagiata nella conca in cui questi tre canyon confluiscono.

Nello specifico, l'area oggetto di variante puntuale ricade all'interno del nucleo urbano, in una zona urbanizzata di tipo residenziale con prevalenza di Zona Territoriale Omogenea "B2".

È da evidenziare che in prossimità del margine Nord del sito è presente un tratto di alveo torrentizio tombato (Via Tagliamento).

L'area risulta accessibile da diversi assi, tra cui principalmente i seguenti assi principali di avvicinamento e penetrazione:

- ▮ Strada Provinciale 38/95
- ▮ Via Cristoforo Colombo

Le Strade Provinciali 38 e 95 collegano la città di Scicli sia alla parte nord della provincia (Modica e Ragusa) che alla zona costiera.

La Via Cristoforo Colombo è una infrastruttura che corre parallelamente al centro urbano di Scicli e connette le strade provenienti dalla città di Modica alla fascia costiera.



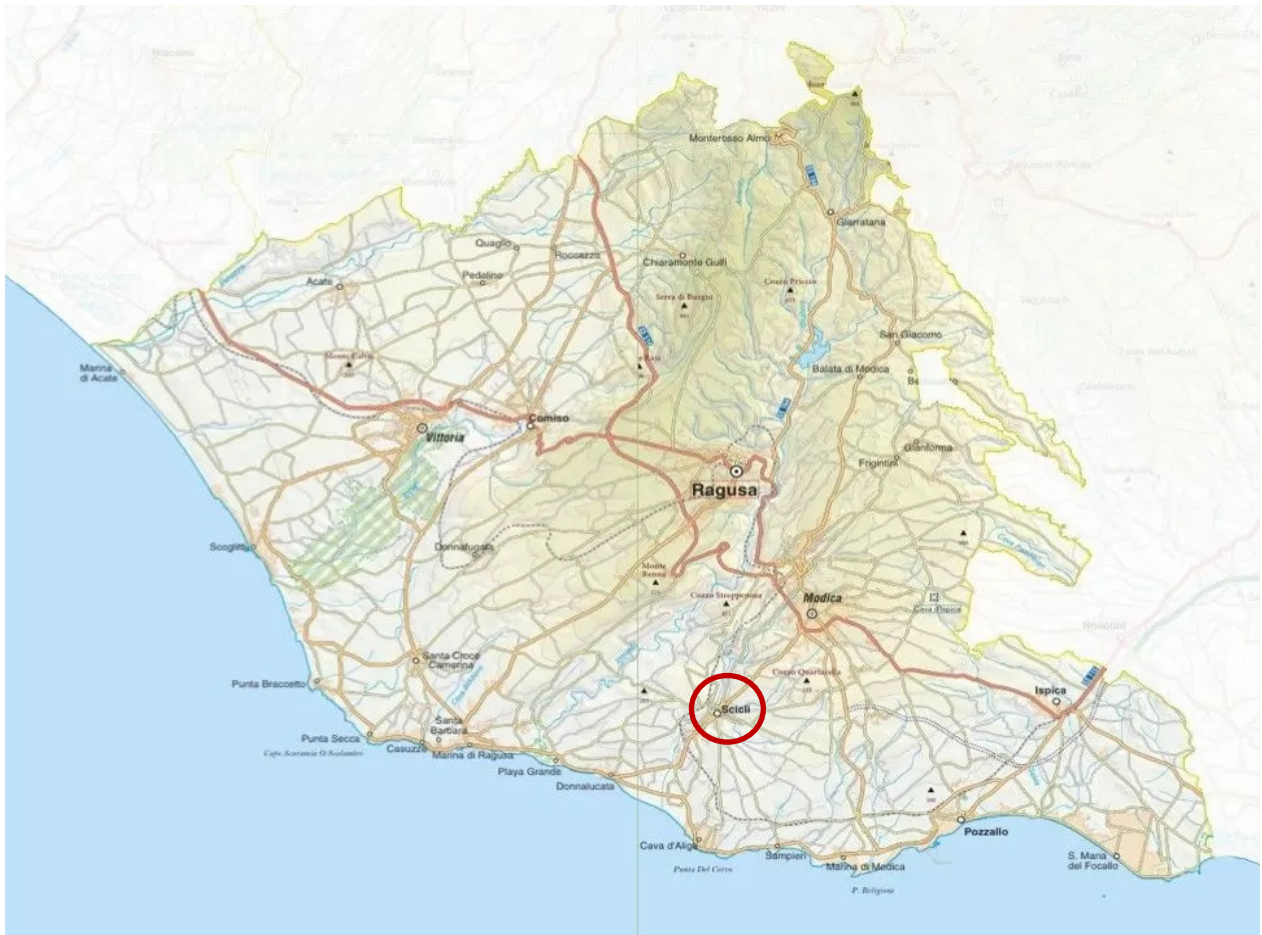
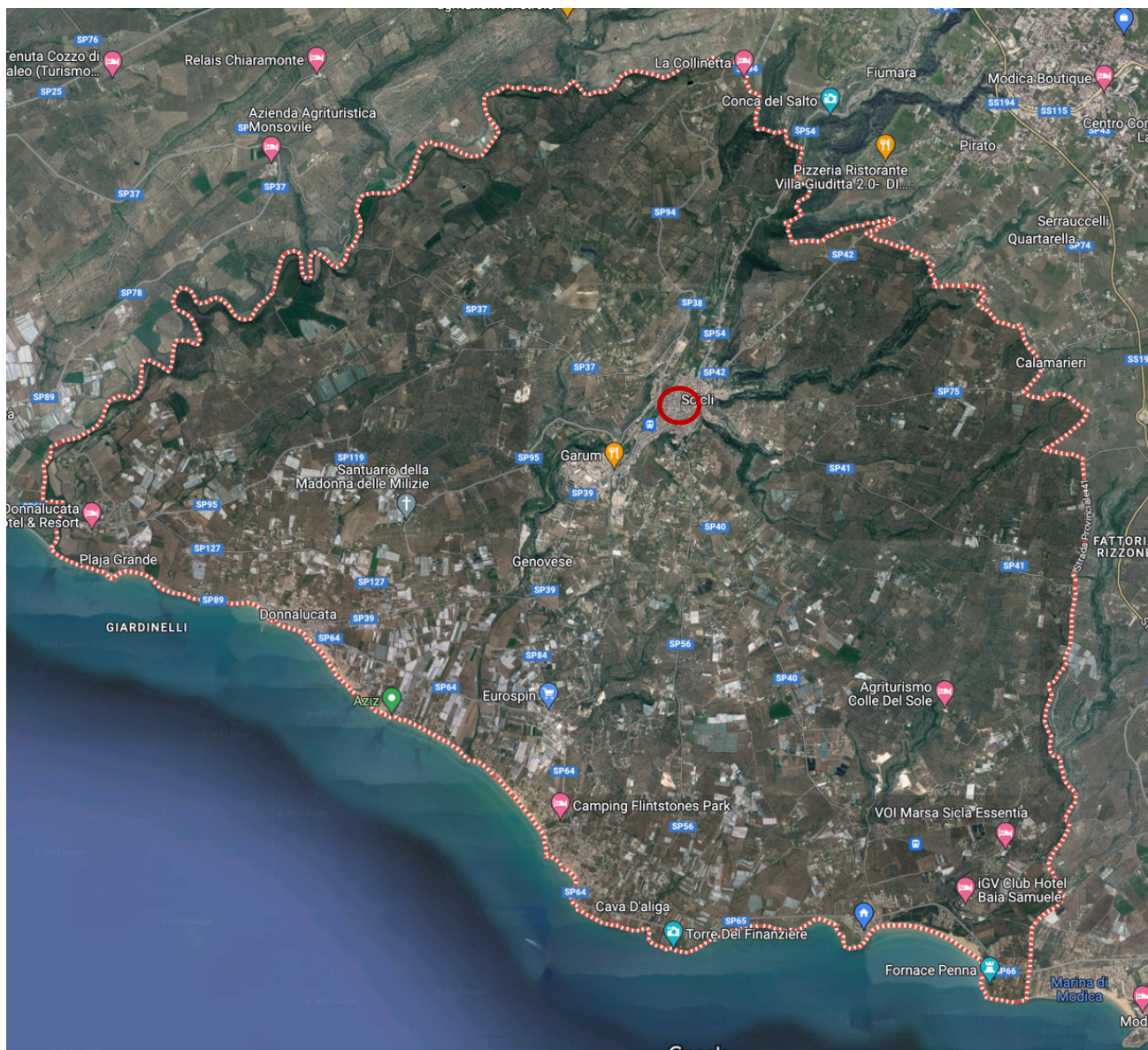


immagine 1 - inquadramento nel territorio comunale



----- Limite del territorio comunale



## DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto di riqualificazione urbanistica è individuata al foglio 145 particelle 6227 e 6882 del Catasto Terreni e interessa una superficie di mq. 892,00.

L'andamento morfologico del lotto è pressochè pianeggiante, con la quota del terreno posta ad una quota inferiore di circa 3 m rispetto a Via Tagliamento e alle altre vie prospicienti il lotto.

Attualmente l'area versa in uno stato permanente di semi abbandono e pertanto costituisce un indecoroso ricettacolo di immondizia non fruibile da nessuno con l'aggravante della prossimità ad una scuola.

Essa ricade all'interno del nucleo urbano di Scicli, in una zona nella quale sono presenti edifici residenziali privati, edifici di edilizia economica e popolare, edifici pubblici adibiti a uffici comunali, un edificio scolastico e varie attività artigianali e commerciali di vendita al minuto.

La zona entro cui ricade l'area oggetto di riclassificazione urbanistica è inoltre dotata delle principali opere di urbanizzazione primarie quali la viabilità, le reti idrica e fognante, la pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica e rete del gas metano a meno della rete per lo smaltimento delle acque piovane che confluiscono allo stato attuale nella condotta fognaria, nonchè delle opere di urbanizzazione secondaria sufficienti alla comunità insediata e da insediare e di attrezzature di interesse generale.

Come già riferito, in prossimità del margine Nord del sito è presente un tratto di alveo torrentizio tombato (Via Tagliamento).

Tale circostanza comporta l'obbligo di arretramento delle costruzioni ad una distanza non inferiore a 10 m dall'argine, che coincide con il confine nord del lotto stesso.

Al netto del vincolo conseguente alla già segnalata presenza di un alveo torrentizio al margine nord del lotto, esso non è soggetto a vincoli di paesaggio, archeologici, architettonici, storici, idraulici, ambientali ecc. che possano inibirne o limitarne l'utilizzazione.

## Foto Aerea del Nucleo Urbano di Scicli

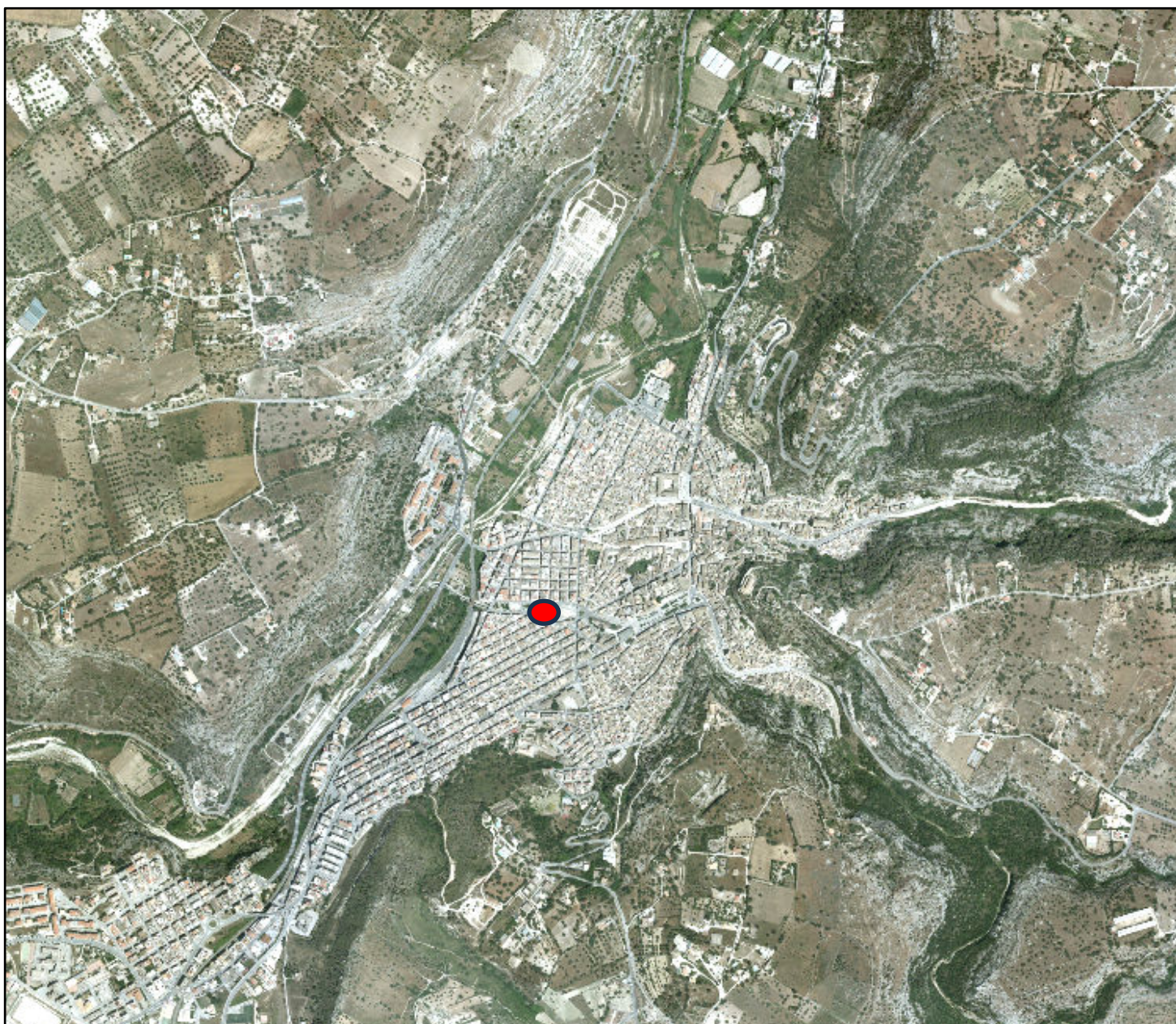




immagine 2 - Estratto di mappa Catastale



immagine 3 - Foto presa da Google Maps





Documentazione fotografica del sito interessato da riclassificazione urbanistica



## IL PRG VIGENTE

Il PRG vigente del Comune di Scicli è stato approvato con Decreto Dirigenziale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica del 12/04/2002, n.168.

L'area oggetto della presente relazione, distinta alle particelle 6227 e 6882 del Foglio di mappa n° 145 di mq 892, era classificata nel vigente PRG come "Verde Pubblico".

In tal senso l'art. 35FV delle NTA stabilisce che *"tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il P.R.G. destina, a spazi pubblici per l'organizzazione di parchi pubblici urbani e di quartiere, giardini, zone a verde, e relative attrezzature"*.

La destinazione impressa dal PRG approvato con DDG n. 168/2002 ha comportato l'imposizione del vincolo preordinato all'espropriazione, successivamente decaduto per l'inutile decorso del termine di sua efficacia.

Il Comune di Scicli è, quindi, obbligato ad assegnare una nuova destinazione urbanistica al lotto, come stabilito dal TAR Sicilia, Sezione di Catania, con sentenza n°663/2021.



Stralcio del PRG vigente con individuata l'area oggetto di riclassificazione urbanistica – estratto SIT Comune di Scicli

L'area circostante a quella interessata dalla variante è qualificata come ZTO "B2" - residenziale parzialmente edificata.

Ai sensi dell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, la sottozona B2 *"è quella che interessa i tessuti edilizi dell'area urbana di più recente formazione sviluppatasi in genere con prevalente andamento lineare lungo le principali vie di comunicazione, ovvero quella caratterizzata da un disegno relativamente compiuto e dalla presenza di assetti tipologici i quali non necessitano di particolari trasformazioni igieniche, statiche e funzionali, comprendono le zone parzialmente o totalmente edificate nella prima espansione moderna di Scicli"*.

## **INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO**

Il Piano Territoriale Paesaggistico (P.T.P.R.) della Provincia di Ragusa, approvato definitivamente con Decreto Assessoriale n. 032/GAB del 3 ottobre 2018 (GURS n.44 del 12/10/2018), che sostituisce, con modifiche, il precedente Piano adottato con D.A. n.1767 del 10 agosto 2010, comprende gli ambiti regionali:

15 – Area delle pianure costiere di Licata e Gela;

16 – Area delle colline di Caltagirone e Vittoria;

17 – Area dei rilievi e del tavolato ibleo.

L'area non ricade in nessuno degli ambiti di tutela 1, 2 e 3 come le carte elencate e di seguito rappresentate dimostrato:

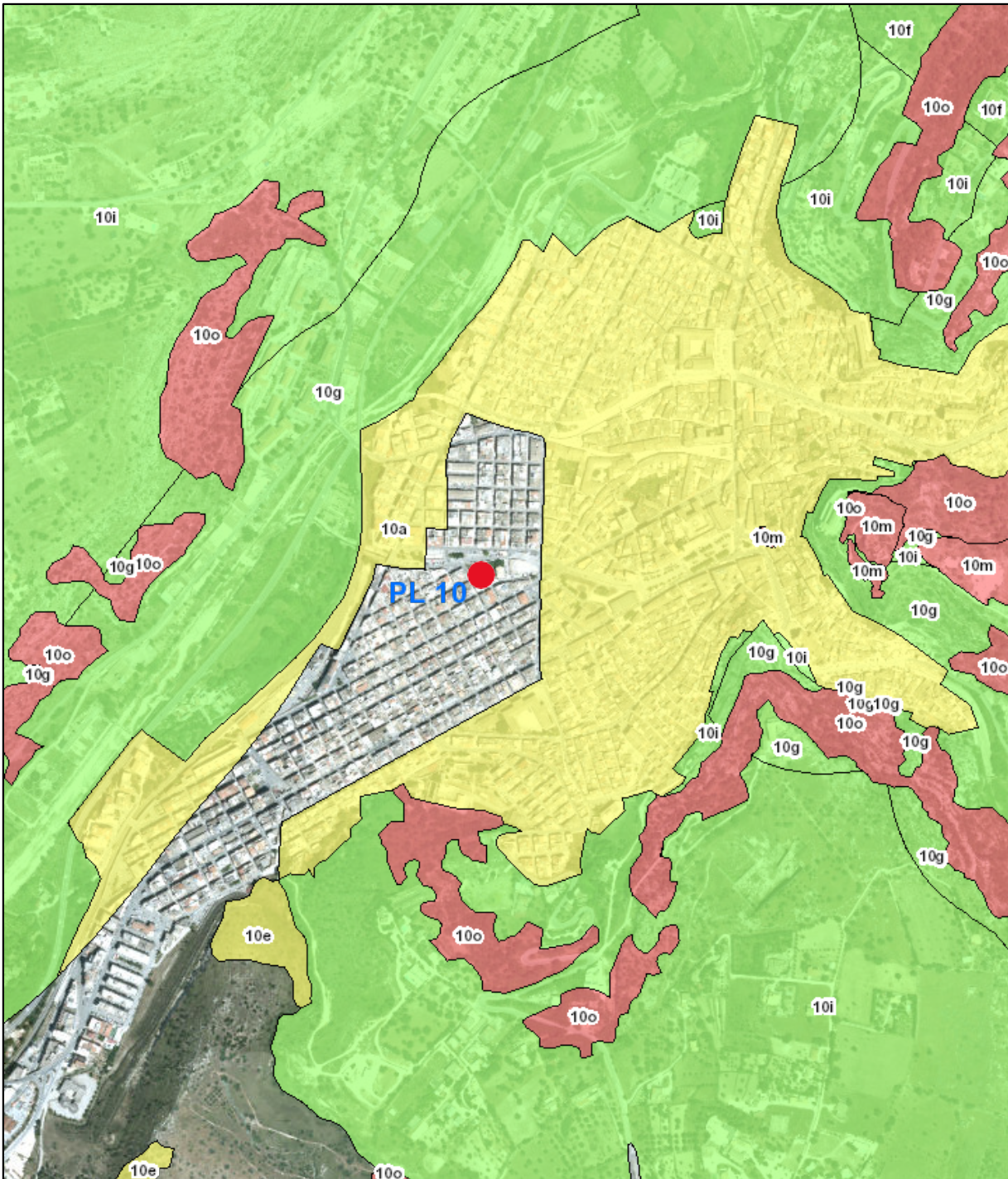
▮ Dalla Carta dei regimi normativi del PTPR – Ambito PL 10;

▮ Dalla Carta dei beni paesaggistici del PTPR – Ambito PL 10;

▮ Dalla Carta componenti del paesaggio del PTPR – Ambito PL 10;

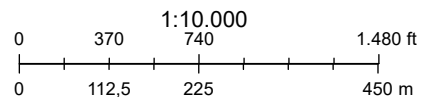


Stralcio carta dei regimi normativi del PTPR – Ambito 17 – PL 10 Ragusa  
SITR - Stampa visualizzatore



18/11/2023, 09:59:54

- regimi normativi
- livello di tutela 1
  - livello di tutela 2
  - livello di tutela 3
  - Aree di recupero
  - contesti
  - Paesaggi locali



AGEA

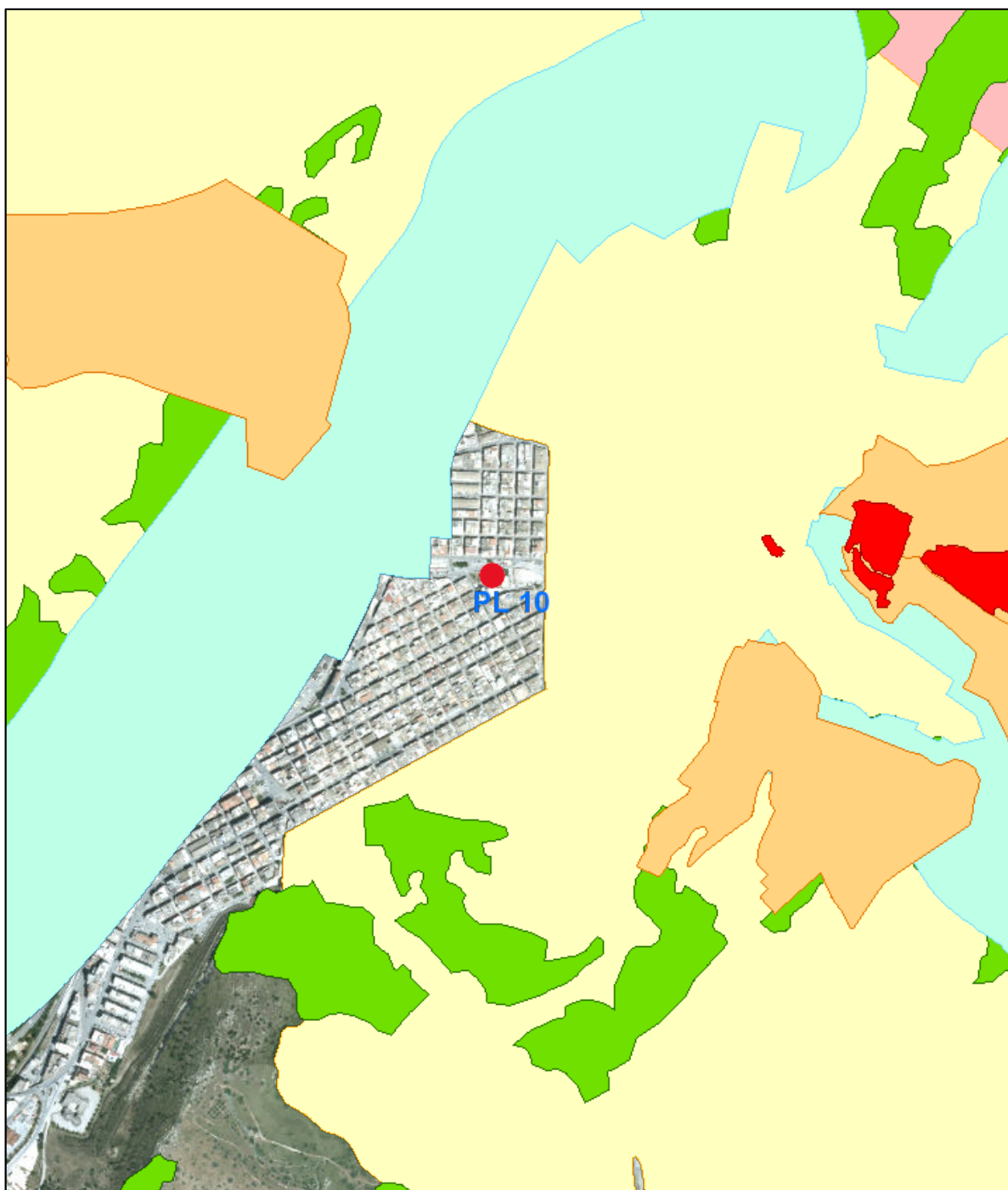
Regione Siciliana - SITR

● Sito

**Il sito di interesse non rientra in nessuno degli ambiti di tutela indicati nella legenda relativa alla carta dei regimi normativi del PTPR.**



# SITR - Stampa visualizzatore



18/11/2023, 10:00:24

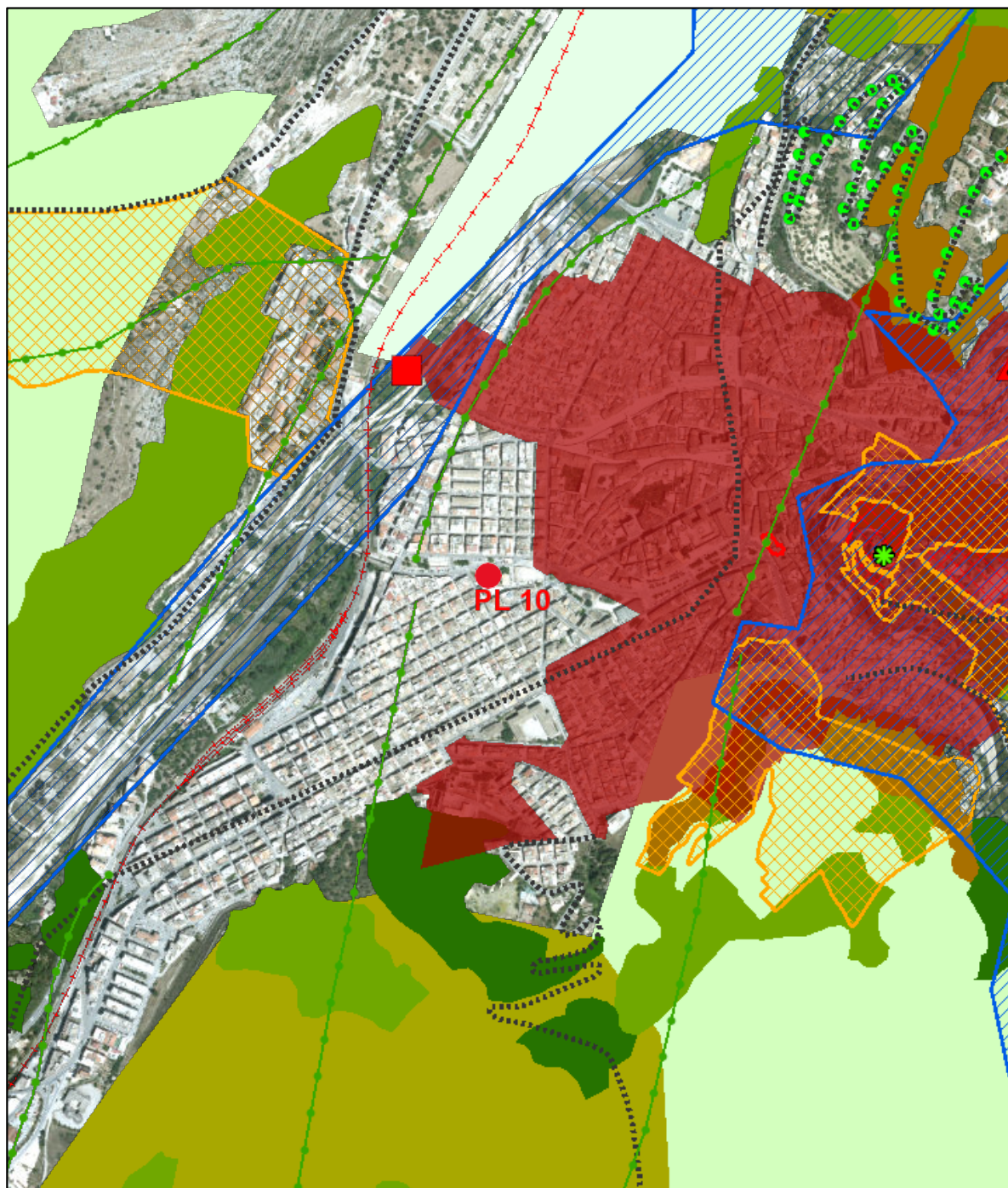
- aree tutelate - art.134, lett. c, D.lgs. 42/04
- aree tutelate - art.136, D.lgs.42/04
- aree boscate - art.142, lett. g, D.lgs.42/04
- aree fiumi 150m.- art.142, lett. c, D.lgs.42/04

● Sito

1:10.000  
0 370 740 1.480 ft  
0 112,5 225 450 m

**Il sito di interesse non è ricompreso in nessuna delle simbologie riportate nella legenda relativa alla carta dei beni paesaggistici del PTPR ambito 17 – PL10 - Ragusa.**

SITR - Stampa visualizzatore

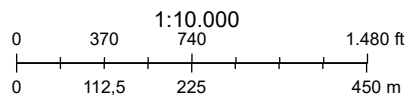


18/11/2023, 10:01:38

paesaggio agrario

- Pesaggio delle colture erbacee
- Pesaggio dei seminativi arborati
- Pesaggio dei mosaici colturali
- Pesaggio delle colture arboree
- Pesaggio del vigneto
- Pesaggio dell'agrumeto

- Pesaggio dell'oliveto
- Pesaggio del carrubeto
- Pesaggio del mandorleto
- Pesaggio delle colture in serra



AGEA

● Sito

**il sito di interesse non è ricompreso in nessuna delle simbologie riportate nella legenda relativa alla carta dei componenti del paesaggio del PTPR – Ambito 17 – PL 10 – Ragusa.**

## Legenda

### RG componenti paesaggio

#### Paesaggi locali



#### beni isolati



A1



A2



A3



B1



B2



B3



B4



C1



C2



D1



D2



D3



D4



D5



D8



D9



E1



E4



E5



E6



E7



E8



E9

#### punti panoramici



nuclci storici



Barco, Donnafugata, Donnalucata, Marina di Ragusa, Pedalino, Punta Secca, Sampieri, Scoglitti



crinali



faglie

faglie inverse



orli



viabilità storica



strade\_panoramiche



ferrovia storica



cime



biotopi



aree di interesse archeologico



aree archeologiche



centri storici



parco archeologico Cava d'Ispica



parco archeologico Kamarina



### vegetazione forestale

praterie, pascoli, incolti, frutteti in abbandono

Arbusteti montani e supra mediterranei

Boschi di altre latifoglie

Formazioni pioniere e secondarie

Cerrete

Formazioni riparie

Leccete

Macchie e arbusteti mediterranei

Pinete di pini mediterranei

Querceti di rovere e roverella

Rimboschimenti

Sugherete

paesaggio agrario

Paesaggio delle colture erbacee

Paesaggio dei seminativi arborati

Paesaggio dei mosaici culturali

Paesaggio delle colture arboree

Paesaggio del vigneto

Paesaggio dell'agrumeto

Paesaggio dell'oliveto

Paesaggio del carrubeto

Paesaggio del mandorleto

Paesaggio delle colture in serra



## Rete Natura 2000 e aree Naturali protette

Nel territorio di Scicli sono presenti quattro Siti di Importanza Comunitaria, ora Zone di Speciale Conservazione l'area "SIC ITA080011 – Conca del Salto", l'area "ZSC ITA080001 – Foce del Fiume Irmínio" e l'area "ZSC ITA080010 – Fondali Foce del Fiume Irmínio" e l'area "ZSC ITA080008 – Contrada Religione", che in parte interessano anche i Comuni di Modica e di Ragusa. L'area da riclassificare dal punto di vista urbanistico, non ricadente all'interno di siti di Importanza Comunitaria (SIC) e/o Zone di Protezione Speciale (ZPS), risulta ubicata a circa 2 km dall'area "SIC ITA080011 – Conca del Salto", a circa 8,00 km dall'area "SIC ITA080001 – Foce del Fiume Irmínio e dall'area ZSC ITA080010 – Fondali Foce del Fiume Irmínio" e distante 8,00 km dall'area ZSC ITA080008 – Contrada Religione.

Sono di seguito riportate in sintesi le caratteristiche essenziali di ogni Sito.

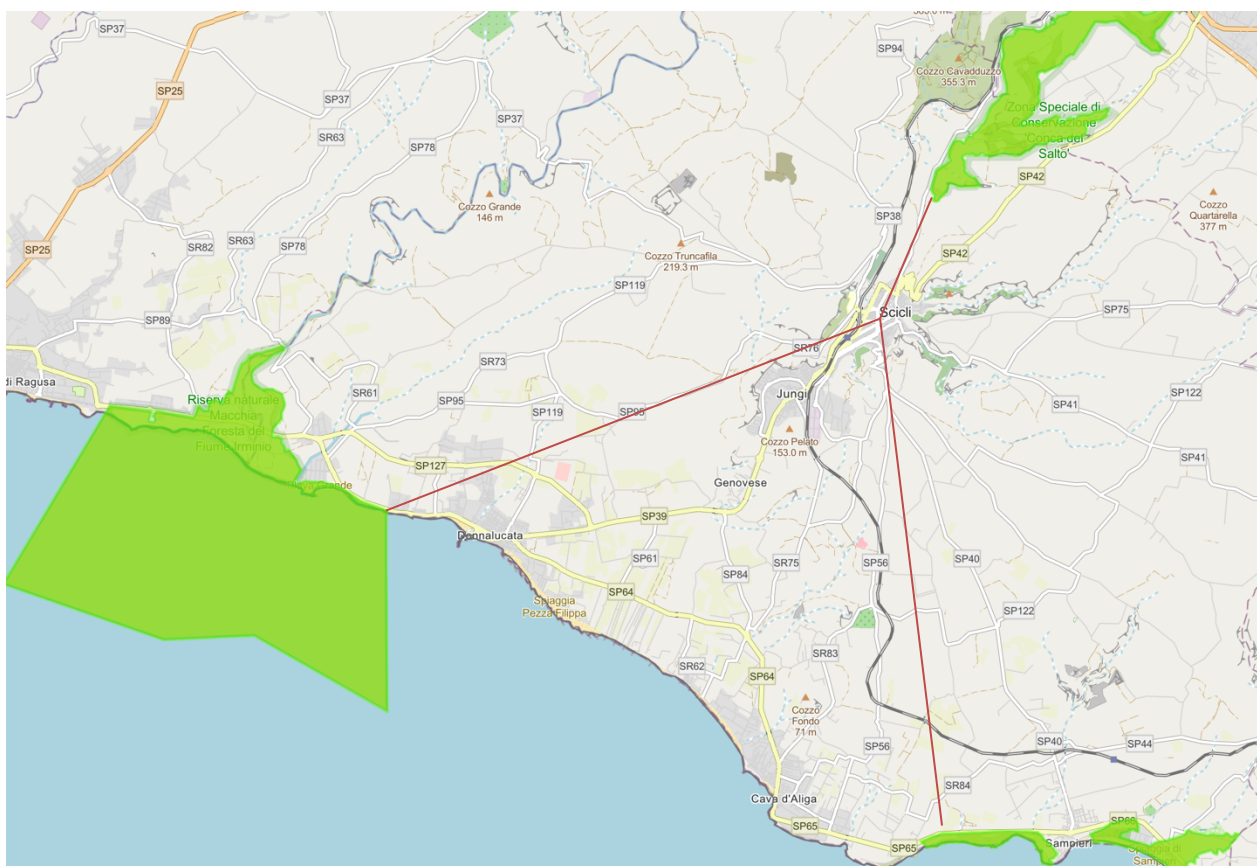


immagine 4 - ubicazione delle zone SIC e ZCS in funzione al sito di intervento

Il **Sito SIC ITA080011 – Conca del Salto** dista dall'area in trattazione circa 2 Km quindi sarà trattato solo per doverosa conoscenza del territorio.

Caratteristiche del Sito:

La vegetazione più appariscente e maggiormente diversificata è quella forestale che è rappresentata da boschi ripariali a *Platanus orientalis* e *Salix pedicellata*, che si insedia lungo quasi tutti i bordi dei corsi d'acqua, e da boschi sempreverdi a *Quercus ilex*, che ricoprono i versanti più impervi e rocciosi dei valloni. Le spettacolari pareti rocciose ospitano una vegetazione casmofila ricca in specie rare ed endemiche. Frequenti sono pure le praterie steppiche perenni a *Hyparrhenia hirta* ed a *Ampelodesmos mauritanicus*, che si insediano sulle superfici più acclivi e degradate. Aspetti di vegetazione igrofila si rinvergono lungo i corsi d'acqua con comunità sommerse o anfibe. Il sito ricade nei territori dei comuni di Modica, Ispica e Rosolini. I suoli sono mosaici di suoli bruni degradati e di terre rosse mediterranee. I substrati sono costituiti da calcari compatti terziari della serie Plateau Ibleo. Il clima del sito è termomediterraneo secco secondo la terminologia di Rivas Martinez. Presenti aspetti casmofiti (8210),

aspetti dei prati effimeri afferenti ai Thero-Brachipodietea (6220), aspetti di vegetazione termo-mediterranea a Euphorbia dendroides e a Chamaerops humilis (5330), quercete a Quercus ilex e loro aspetti degradati (9340). Formazioni degli stillicidi (7220).

#### Qualità ed importanza

La Conca del Salto s'inquadra geograficamente all'interno degli Iblei, in posizione quasi centrale ed esattamente lungo il corso fluviale della Fiumara di Modica a media distanza tra gli abitati di Modica e Scicli. Si tratta di una cascata, la cui origine è da collegare all'attività tettonica post Messiniana, responsabile dell'attuale assetto strutturale del Plateau ibleo. La collocazione cartografica è data dal foglio IGM 276 tavoletta II NO Scicli in scala 1:25.000 della Carta d'Italia, con un'altitudine s.l.m. di 230 m circa, mentre territorialmente insiste in Contrada Scardacucco territorio di Modica (RG), all'interno di un contesto geologico costituito in prevalenza dai calcari oligo-miocenici della Formazione Ragusa. A tale formazione, dai dati di sottosuolo, è stato attribuito uno spessore complessivo di circa 500 m, distinguendo dal basso verso l'alto due Membri: Membro Leonardo e Membro Irminio. Nel sito si può osservare l'intera successione stratigrafica che comprende la parte apicale del M. Leonardo e l'intera sequenza del M. Irminio. Sotto il profilo tettonico l'area circostante è interessata da un sistema di faglie di particolare importanza di cui alcune sono responsabili dell'evoluzione sismotettonica del territorio ibleo. In località Salto, tramite una strada rurale, è possibile giungere al letto della Fiumara. Da qui, risalendo per un centinaio di metri il corso d'acqua si giunge fino ad un laghetto posto ai piedi della cascata che geomorfologicamente viene denominato con il termine "Marmitta dei giganti". La cascata, dovuta all'effetto dell'erosione regressiva, è caratterizzata da un dislivello di circa 20 m. Dalla sponda destra del laghetto è possibile accedere ad una grotta carsica, il cui vasto atrio si sviluppa alle spalle della cascata stessa. Inoltre il sito è interessante anche dal punto di vista carsico. Infatti si possono osservare due tipi di morfologie carsiche: una di tipo superficiale e l'altra di tipo ipogea. Le morfologie epigee si riferiscono ad aspetti del rilievo superficiale, interessati da processi di dissoluzione carsica ma soprattutto da depositi di tipo travertinoso, molto prevalenti sui versanti della cava. Riguardo invece alle morfologie sotterranee si conoscono allo stato attuale sei cavità, che nel complesso costituiscono il sistema Grotte del Salto? (R. Ruggieri, 1990). La flora dei luoghi circostanti è caratterizzata dalla presenza di categorie di formazioni fisionomiche erbacee, quali il capperone comune; arbustive, come il pungitopo, la palma nana, l'asparago pungente ed arboree, fra cui carrubo, mandorlo ed ulivo (I. Galletti, 1990). Attualmente è anche presente una vasta area adibita al rimboschimento. Le maggiori vulnerabilità del sito sono rappresentate dagli incendi relativamente frequenti, dal pascolo e dalle pratiche agricole, che in sinergia determinano in alcune aree dei processi erosivi. Sensibile è la pressione della caccia e della pesca, che andrebbero senza dubbio più attentamente regolamentate e controllate, in relazione anche alla pregiata ittiofauna ospitata dalle acque del fiume. I territori contermini sono fortemente antropizzati, essendo interessati da un reticolo di strade e piste, abitazioni disperse e terreni sfruttati per l'agricoltura, che isolano il sito da altre aree naturali limitrofe rendendo difficoltosi eventuali scambi faunistici. La cavità si sviluppa ad una profondità di circa 20 metri rispetto all'alveo del torrente di Modica assorbendone parte della quota ruscellante periodicamente inquinata dai reflui sversati a monte da un depuratore. Più in generale buona parte della vallata, a monte e a valle del sistema carsico menzionato, risulta fortemente degradata e in condizioni igienico-sanitarie critiche per la salute della collettività. L'assessorato Regionale alla Sanità per tutelare una sorgente limitrofa alla cavità, utilizzata per scopi idropotabili dal Comune di Scicli, e periodicamente inquinata, ha istituito un vincolo igienico sanitario e definita un'area a protezione della stessa con criterio idrogeologico e temporale. Tale vincolo, tuttavia, si è rilevato inefficace per la notevole vicinanza del depuratore e la rapida diffusione a valle dell'inquinamento; fattori questi ultimi che non consentono di porre in essere una efficace protezione dinamica del corpo idrico.



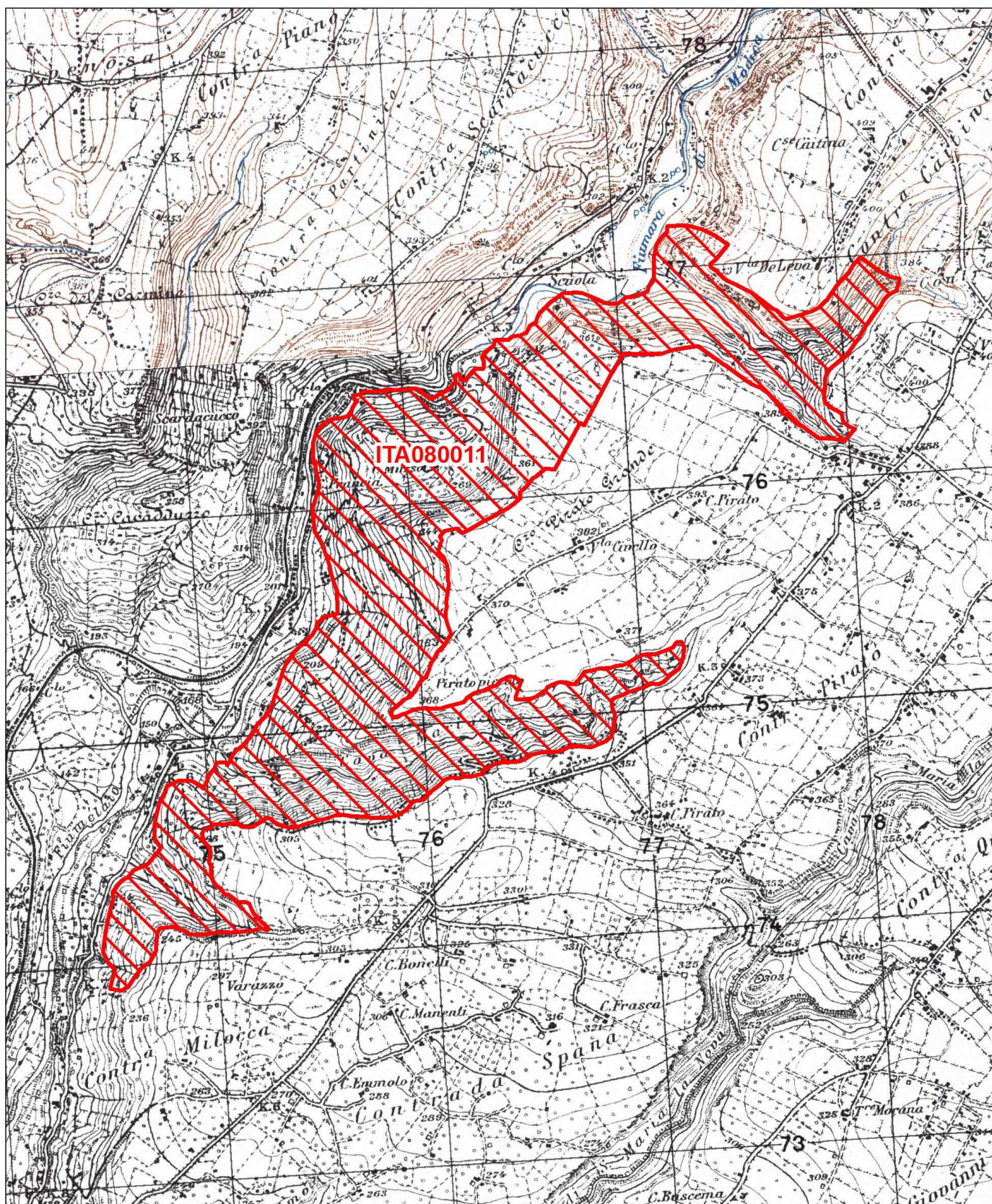


Regione: Sicilia

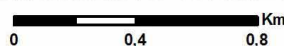
Codice sito: ITA080011

Superficie (ha): 291

Denominazione: Conca del Salto




Data di stampa: 18/10/2012



Scala 1:25.000

Legenda

 sito ITA080011

 altri siti

Base cartografica: IGM 1:25'000





## ZSC ITA080001 – Foce del Fiume Irmínio

La ZSC, estesa 189 Ha, si caratterizza per un significativo esempio di macchia-foresta a Ginepro e Lentisco su cordone dunale e vegetazione ripariale lungo il tratto finale del fiume Irmínio. Esso ricade entro il territorio dei Comuni di Ragusa e Scicli. Il clima dell'area è Termomediterraneo inferiore secco inferiore secondo il criterio di Rivas Martinez adattato alla Sicilia da Brullo & al. (1996). Analiticamente esso è suddiviso in vari habitat. 1) Una parte di estensione considerevole è costituita dal cordone dunale generato nel corso del tempo dalle sabbie trasportate dal fiume Irmínio, che qui ha il suo estuario. Tale cordone nella parte guardante il mare è coperto da formazioni a *Juniperus oxycedrus* subsp. *macrocarpa* (*Ephedro-Juniperetum macrocarpae* Bartolo, Brullo & Marcenò 1982, riferibile alla codifica 2250), mentre nella parte di entroterra è coperto da una macchia a *Pistacia lentiscus*, *Ephedra fragilis* e *Lycium intricatum*, con individui sparsi di *Myrtus communis* e pertanto a lieve incidenza sul paesaggio vegetale [*Myrto-Pistacietum lentisci* (Molinier 1954 em. O. Bolós 1962) Rivas Martinez 1975 + *Ephedro-Pistacietum lentisci* Brullo, Guarino & Ronsisvalle 1998, associazioni entrambe afferenti alla *Quercetea ilicis* Br. Bl. (1936) 1947, e tendenti al *Quercetum ilicis* climax rappresentato qui sub codifica 9340]. 2) Una seconda parte è data dalla sede dell'antico acquitrino retrodunale (facente parte delle ben più estese paludi dette dei "Mazzarelli"), oggi prosciugata e recante formazioni a mosaico, tuttora in evoluzione, contrassegnate dalla dominanza di varie facies del *Pistacietum lentisci*. 3) Una terza parte è data dal tratto ovest (fuori duna) caratterizzata dalla presenza sia di Palmetto (*Chamaerops humilis*) che di *Retama raetam* subsp. *gussonei* (afferenti entrambe le formazioni alla codifica 5330). 4) Una quarta parte caratterizzata da dune allo stato embrionale (maggiormente sviluppata lungo la linea di costa lato est) e caratterizzata dalla presenza di *Atriplex tornabonii*, *Elymus farctus*, *Eryngium maritimum*, *Cakile maritima*, *Elymus farctus*, *Pancratium maritimum* (afferente alla codifica 2110). 5) Una quinta parte caratterizzata dal retroduna mesofilo delle dune allo stato embrionale (maggiormente sviluppata lungo la linea di costa lato est) e caratterizzata dalla presenza di *Limonium virgatum*, *Elymus athericus* (Link) Kerguelen, *Aeluropus litoralis* (Gouan) Parl., *Juncus acutus* (afferente alla codifica 1410). 6) Una sesta parte caratterizzata da boschi ripari a galleria (afferente alla codifica 92A0) dominati da *Salix alba*, *Populus nigra* e da liane (prevalentemente dovute a *Clematis vitalba*). Queste formazioni si snodano lungo il corso delle acque del fiume Irmínio. 7) Una settima parte caratterizzata da formazioni con *Calicotome* infesta e *Rhus tripartita* (*Calicotome-Rhoetum tripartitae* Bartolo, Brullo & Marcenò 1982, dell'ordine *Oleo-Ceratonion* e riconducibile alla codifica 5330) ubicata sul lato sinistro del corso del Fiume Irmínio, su terreni in pendio e fortemente ciottolosi. 8) Una parte in Contrada Maulli occupata in parte da gariga a dominanza di *Phagnalon rupestre* e in parte da formazioni su rocce calcareo-arenacee. 9) Infine una nona parte caratterizzata da coltivazioni di recente impianto a *Vitis vinifera*, ubicata sul lato nord-est del sito.

### Qualità ed Importanza

Il sito conserva una macchia foresta a Ginepro marittimo e Lentisco su cordoni dunali, che rappresenta una eccezionale testimonianza della vegetazione e del paesaggio che un tempo caratterizzavano e connotavano le coste sabbiose della Sicilia meridionale. Tali aspetti, ormai quasi del tutto scomparsi, rivestono una notevole importanza scientifica, per le numerose piante ed animali legati ed adattati agli ambienti psammici, dunali e retrodunali, che risultano in pericolo di estinzione in relazione alla scomparsa e/o alla rarefazione dei loro habitat elettivi, determinata dalla urbanizzazione e dalla massiccia utilizzazione delle spiagge per la balneazione e più in generale a scopi turistici. Negli ultimi secoli e prevalentemente nel corso del XX secolo le dune di estuario sono state dappertutto, o spianate o liberate dalla copertura vegetale (a scopi sia agricoli che urbanistici - case e villette al mare), talché la Duna dell'Irmínio è rimasta un caso pressoché unico (è presente analogo cordone dunale anche a Vendicari, ma con facies distinta). La Duna dell'Irmínio possiede valori che ne impongono la conservazione per i seguenti motivi: a) in quanto è l'esempio vivente della direzione da seguire nei processi di ricostituzione della naturalità, laddove questa ricostituzione si riveli necessaria alla conservazione delle risorse naturali (suolo, falde acquifere, etc.) o al loro ripristino; b) è l'optimum tra gli habitat per specie rare o peculiari assolutamente da conservare ai fini di contribuire al mantenimento della biodiversità a livello globale [*Juniperus oxycedrus* subsp. *macrocarpa* (Sm.) Ball, *Lycium intricatum* Boiss., *Asparagus horridus* L. in Murray, *Launaea fragilis* (Asso) Pau, *Ephedra fragilis* Desf., *Retama raetam* subsp. *gussonei* (Webb) Greuter, *Phillyrea latifolia* L., *Rhus tripartita* (Ucria) Grande, *Rhus pentaphylla* (Jacq.) Desf.]. Alcune zone sul lato W del SIC (condivise con aree di tipologia A della Riserva Biogenetica "Foce Irmínio" e ubicate in contrada Maulli), con morfologia di dune allo stato embrionale (afferente alla codifica 2110), sono di grande interesse naturalistico. Importanti a questo riguardo sono le specie *Atriplex halimus* L., *Echium arenarium* Guss., *Launaea resedifolia* (L.) O. Kuntze, *Otanthus maritimus* (L.) Hoffmanns. et Link, *Senecio glaucus*

*L. subsp. hyblaeus* Brullo. Esse, che si estendono anche al di fuori dal SIC (ma ricadono entro la Riserva) suggeriscono che sarebbe auspicabile che entrassero a far parte di un futuro SIC riperimetrato, in modo da portare SIC e Riserva naturale ad avere perimetri coincidenti. Le formazioni su roccia arenaceo-calcareo, ricadenti entro il SIC ed entro la zona A della Riserva di Contrada Maulli e le formazioni portanti caratteri di gariga sono ricche sia di rarità che di endemismi. Importanti in questo tratto di area le seguenti specie: *Biscutella maritima* Ten. (Endemica), *Calendula arvensis* subsp. *bicolor* (Raf.) Nyman, *Calendula suffruticosa* Vahl (Endemica), *Desmazeria pignattii* Brullo et Pavone (Endemica), *Euphorbia peploides* Gouan, *Evax asterisciflora* (Lam.) Pers., *Launaea resedifolia* (L.) O. Kuntze, *Orchis collina* Solander, *Romulea columnae* Seb. et Mauri, *Senecio glaucus* L. subsp. *hyblaeus* Brullo (Endemica), *Catapodium pauciflorum* (Merino) Brullo, G. Giusso del Galdo, P. Minissale & Spamp. La gariga di cui si è detto presenta a sua volta consistenti valori naturalistici. Si tratta di una gariga mediamente evoluta come testimoniato dalla presenza di *Phagnalon rupestre*, *Biscutella maritima*, *Calendula arvensis* subsp. *bicolor*, *Senecio glaucus* L. subsp. *hyblaeus*, *Orchis collina*, *Cachrys sicula*, *Ajuga iva*, *Sulla capitata*, *Hyoseris scabra*, *Thymelaea hirsuta*, *Phillyrea angustifolia*, *Pistacia lentiscus*. La presenza di queste due ultime specie indica che la formazione è qualcosa di più di una gariga (degradata da evidenti segni di disturbo), e che essa potrebbe facilmente evolvere a macchia mediterranea solo che i disturbi fossero attenuati. In ogni caso la gariga costì insediata possiede quei valori comuni a tutte le garighe derivanti dall'essere esse formazioni tipiche e specifiche dell'area mediterranea (inesistenti in altre aree biogeografiche del mondo). La gariga di Contrada Maulli a differenza delle altre ben più comuni (derivanti da dilavamento di terre rosse o di formazioni pedologiche a buon contenuto sabbioso e ricche di calcio) generalmente collocate, a causa di tale dilavamento, su substrato acido e dominate appunto da *Cistus* sp. pl., è una formazione di gariga estremamente rara in quanto insediata su substrati pedologici limosi e alluviali in genere. In essa come si può osservare da una semplice prospezione mancano assolutamente i *Cistus* sp. pl. e qualsiasi altra specie di habitat su substrato acido. È per questo motivo che detta gariga ha un considerevole valore naturalistico. Il sito include anche il tratto terminale del fiume Irmínio e la sua foce, che ospita una ricca ed articolata fauna vertebrata. Funge infatti da area di sosta e riposo di molte specie di Uccelli migratori, ospita significative popolazioni della Testuggine palustre e del Colubro leopardiano e può annoverare una ricca ittiofauna, con specie meritevoli della massima tutela in relazione alla loro relativa rarità. Anche la fauna invertebrata si presenta ricca ed articolata in relazione alla elevata eterogeneità ambientale che caratterizza il sito. E' possibile riscontrare specie endemiche o rare fra la fauna dulcacquicola, riparia, psammofila e floricola.



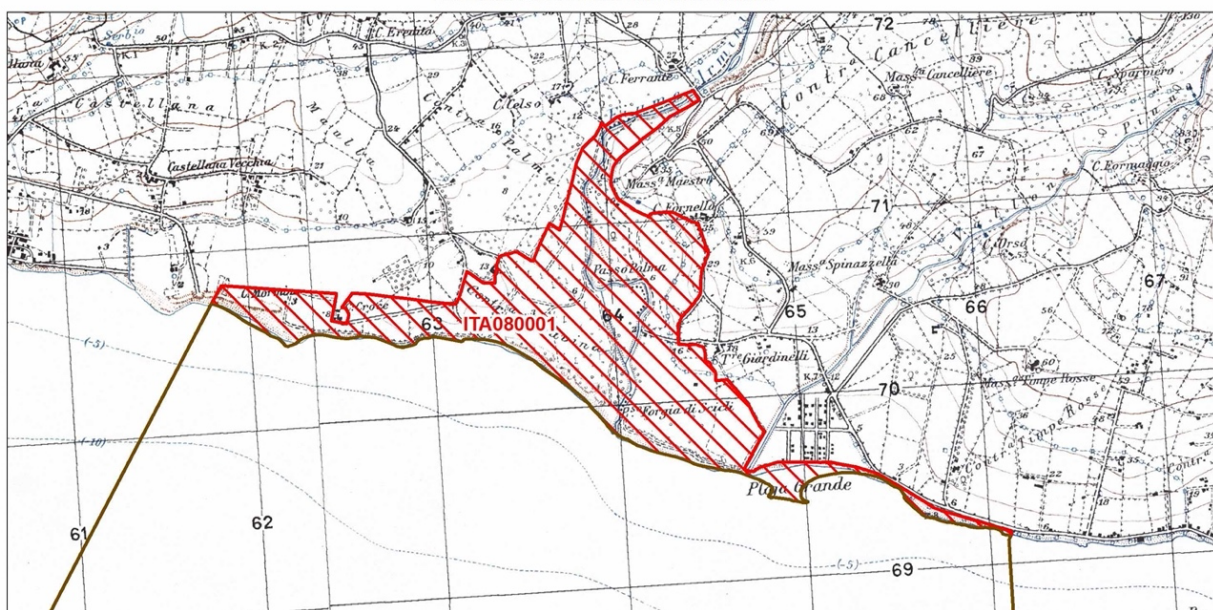
MINISTERO DELL'AMBIENTE  
E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

Regione: Sicilia

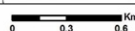
Codice sito: ITA080001

Superficie (ha): 189

Denominazione: Foce del Fiume Irmínio



Data di stampa: 18/10/2012



Scala 1:25.000

**Legenda**

 sito ITA080001

 altri siti

Base cartografica: IGM 1:25'000



NATURA 2000



## ZSC ITA080010 – Fondali Foce del Fiume Irminio

Questo sito ha un'area di 1514 Ha. La foce del fiume Irminio si colloca lungo il litorale sabbioso compreso tra Marina di Ragusa e Donnalucata, caratterizzato da un magnifico sistema dunale e retrodunale. L'area marina antistante la foce ospita un Posidonieto, ben strutturato sia nelle componenti dello strato elevato che del sottostrato (Giaccone et al., 1985), che si estende fino a Donnalucata. Sporadicamente sono presenti anche ciuffi sparsi di *Cymodocea nodosa*.

Qualità e importanza

La presenza di prati di *Posidonia oceanica* dimostra che la zona antistante la foce del fiume Irminio sia solo mediamente compromessa dagli effetti inquinanti provenienti da aree limitrofe (Giaccone et al., 1985). L'area deve essere preservata anche per evitare che l'area terrestre, decisamente interessante, possa risentirne in modo negativo.

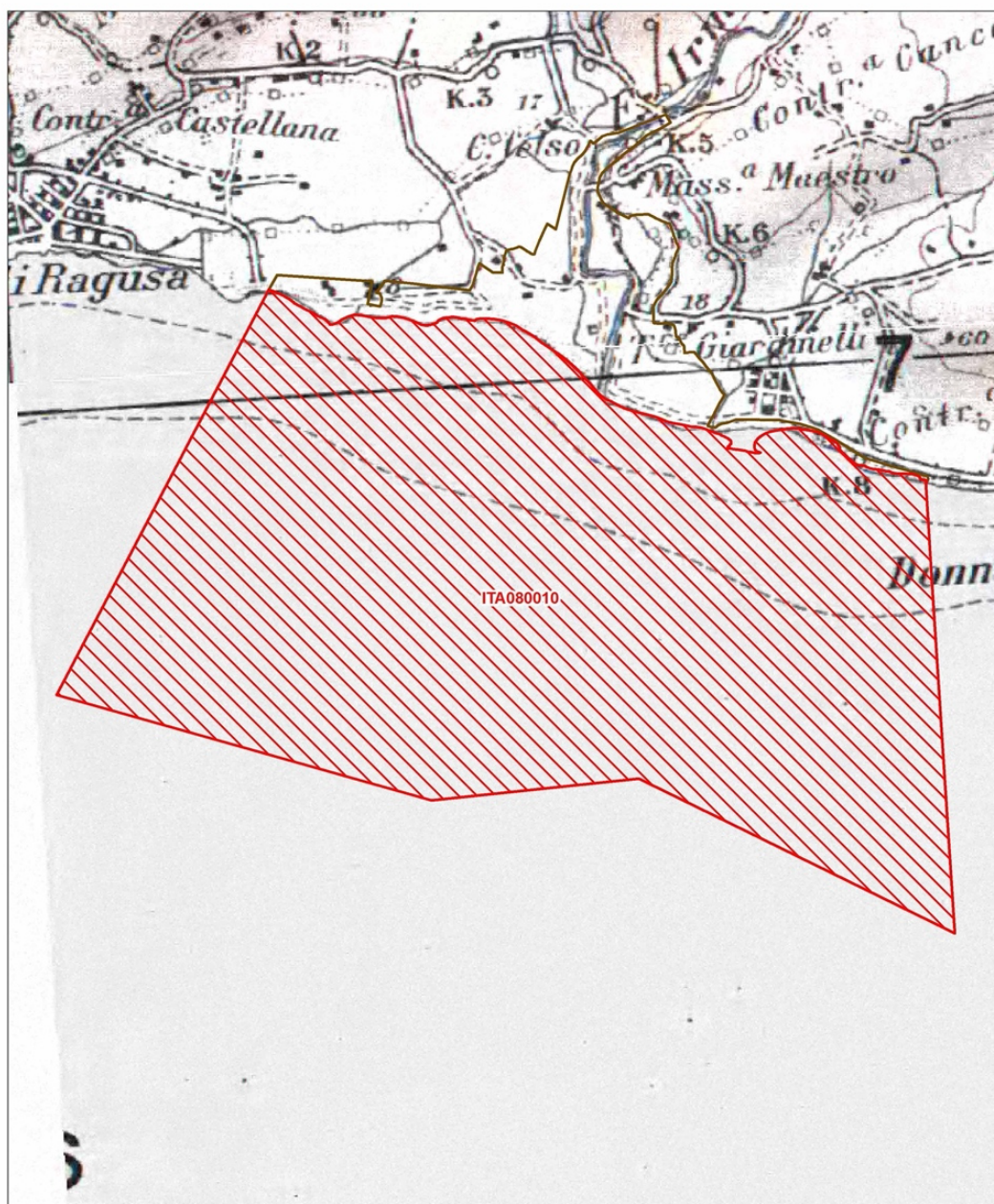


Regione: Sicilia

Codice sito: ITA080010

Superficie (ha): 1514

Denominazione: Fondali Foce del Fiume Irminio



Data di stampa: 18/10/2012

Scala 1:25.000



### Legenda

 sito ITA080010

 altri siti

Base cartografica: IGM 1:25'000

## ZSC ITA080008 – Contrada Religione

Il sito, dalla superficie di 194 ha, ricade nel territorio del comune di Modica. I suoli sono rendzinici, misti (rendzinico-sabbioso-argillosi), sabbiosi e limosi. I substrati sono calcareniti, acciottolati da trasporto alluviale, sabbie. Il clima del sito è termomediterraneo secco secondo la terminologia di Rivas Martinez. Sito già di notevole interesse biogeografico, ma che per essere stato assediato e penetrato dall'incalzante antropizzazione, ha recentemente quasi del tutto perduto, sia in senso qualificativo che quantitativo, gli elementi caratteristici della sua vegetazione psammofila e degli ambienti salmastri. Gli ambienti alofili retrodunali già di grande interesse naturalistico sono stati degradati dall'immissione di acqua dolce proveniente da insediamenti abitativi finalizzati alla ricreazione e alla balneazione. Qui però ha amplificato la sua presenza la rarissima *Erianthus ravennae*. Il sito si compone di tre parti ecologicamente ben distinte: le scogliere calcaree, le spiagge con relative formazioni dunali e lo stagno retrodunale. Sulle scogliere sono presenti popolazioni di *Limonium hyblaenum*, *Limonium virgatum* e con straordinaria abbondanza di *Limonium sinuatum*. Altre specie qui presenti sono *Thymelaea hirsuta*, *Helichrysum conglobatum* var. *compactum* (caratteristiche del *Thymelaea-Helichrysetm siculi*), *Plantago macrorhiza*, *Lotus cytisoides*, *Reichardia picroides* var. *maritima*. Tutte le formazioni presenti sulla scogliera sono da inquadrare nei *Crithmo-Limonion*. Nelle depressioni umide d'inverno e asciutte d'estate si rilevano associazioni rappresentative dei *Juncetalia* marittimi (1410) quali *Limonio-Juncetum acuti*, *Imperato-Juncetum tommasinii* e *Schoeno-Plantaginetum crassifoliae*, caratterizzate nel loro insieme da *Juncus maritimus*, *Hordeum maritimum*, *Juncus acutus*, *Plantago crassifolia*, *Centaurium Back to top spicatum*, *Schoenoplectus littoralis*, *Arthrocnemum macrostachyum*, *Imperata cylindrica*. Laddove l'ambiente salmastro ha visto diminuire le concentrazioni di Na<sup>+</sup> a causa di immissione di scoli dagli insediamenti abitativi hanno intensificato la loro presenza le associazioni afferenti ai *Phragmitetea*. Un aspetto interessante, nonostante la tendenza generale sia al degrado è rappresentato dalla presenza della rara *Erianthus ravennae* (presente solo nella Sicilia sud-orientale e ai laghetti di Marinello). Ancora esistente è il sistema delle dune incipienti con l'Associazione *Agropyretum mediterranei* (2110) a *Elymus farctus*, *Sporobolus virginicus* Kunth, *Launaea resedifolia*, *Eryngium maritimum*, *Euphorbia paralias*, *Echinophora spinosa*, *Ammophila arenaria*. Sempre sulle dune incipienti e a contatto con la spiaggia trovano spazio associazioni dei *Cakiletea* marittimae (1210) con *Cakile maritima*, *Atriplex tornabeni* (estremamente effimera), *Salsola kali* subsp. *kali*, *Salsola kali* subsp. *tragus*, *Glaucium flavum*, *Polygonum maritimum*, *Euphorbia paralias*. Relativamente ben sviluppate sono le dune consolidate dalle associazioni dell'*Ammophiletea* (2120) con *Ammophila arenaria* subsp. *australis*, *Launaea resedifolia*, *Echinophora spinosa*, *Medicago marina*, *Scolymus hispanicus*, *Euphorbia paralias*. Anche il *Crucianelletum* marittimi (2210) risulta oggi estremamente impoverito essendo caratterizzato quasi esclusivamente da *Pancratium maritimum*.

### Qualità e Importanza

Interessante ambiente costiero, che mostra ancora una seriazione vegetazionale (igrofila, alofila e psammofila) ben evidente. La sua importanza è legata alla estrema rarità con la quale è possibile riscontrare ambienti simili in buone condizioni di naturalità lungo la fascia costiera della Sicilia meridionale. Dal punto di vista floristico e vegetazionale il sito per la parte sabbiosa ha in passato posseduto un buon valore naturalistico. A causa della forte pressione antropica gravante sul suo contorno esso ha gradualmente ridotto la naturalità che lo aveva caratterizzato. Gli insediamenti abitativi dalla cintura esterna che lo assediava sono passati all'interno e pertanto esso ha dappertutto ridotto fin quasi ad annullarla la sua naturalità. Tutte le Associazioni vegetali delle formazioni dunali e delle spiagge sabbiose si presentano oggi in forme estremamente impoverite e spesso iriconoscibili. La zona del Pantano ha anch'essa cambiato i suoi caratteri, in senso oligotrofico. In essa delle associazioni dei *Juncetalia* non si trovano che in sparuti esempi in estrema condizione di impoverimento, altrettanto può dirsi per le già segnalate associazioni dei *Molinio-Holoschoenion* di cui si rinviene con una certa frequenza soltanto la caratteristica *Holoschoenus australis*. In questo ambiente, non più con carattere di pantano salmastro ma di laghetto a debole salinità si sono insediate formazioni nuove afferenti ai *Phragmitetea*, non segnalate nella compilazione precedente. Per la parte rocciosa invece il sito conserva del tutto la sua importanza in quanto a tutt'oggi ospita lembi di vegetazione afferenti ai *Limonietum* e più in generale ai *Crithmo-Limonium*. Qui conservano il loro grande interesse le formazioni a *Frankenia hirsuta* con *Helichrysum conglobatum* var. *compactum*, presente - quest'ultimo - per l'Italia solo sulle coste del Ragusano. Con il presente aggiornamento non è stato possibile dare conferma della presenza di *Muscari gussonei*, specie prioritaria della Direttiva Habitat data per presente nella compilazione precedente (pur senza riferimenti di letteratura), ma che non era stata trovata nè da Albo (1919), nè da Bartolo & al. (1982). Il sito è comunque da proteggere per la presenza dei seguenti taxa rari o endemici: *Limonium hyblaenum*, *Limonium*



sinuatum, Erianthus ravennae, Helichrysum conglobatum var. compactum, nonché per la presenza delle due Orchidaceae Barlia robertiana e Orchis coriophora.

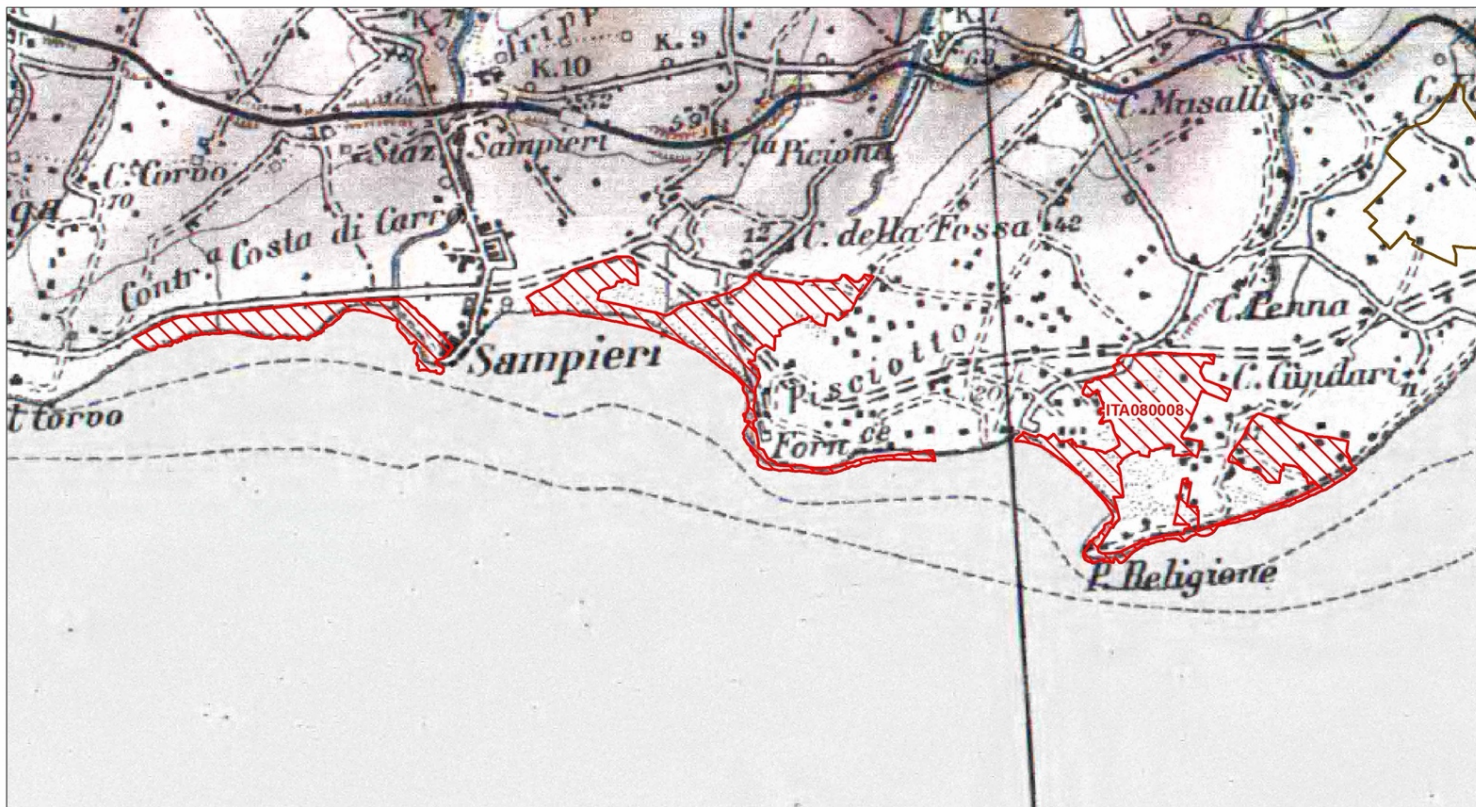


Regione: Sicilia

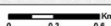
Codice sito: ITA080008

Superficie (ha): 194

Denominazione: Contrada Religione



Data di stampa: 18/10/2012



Scala 1:25.000



**Legenda**

 sito ITA080008

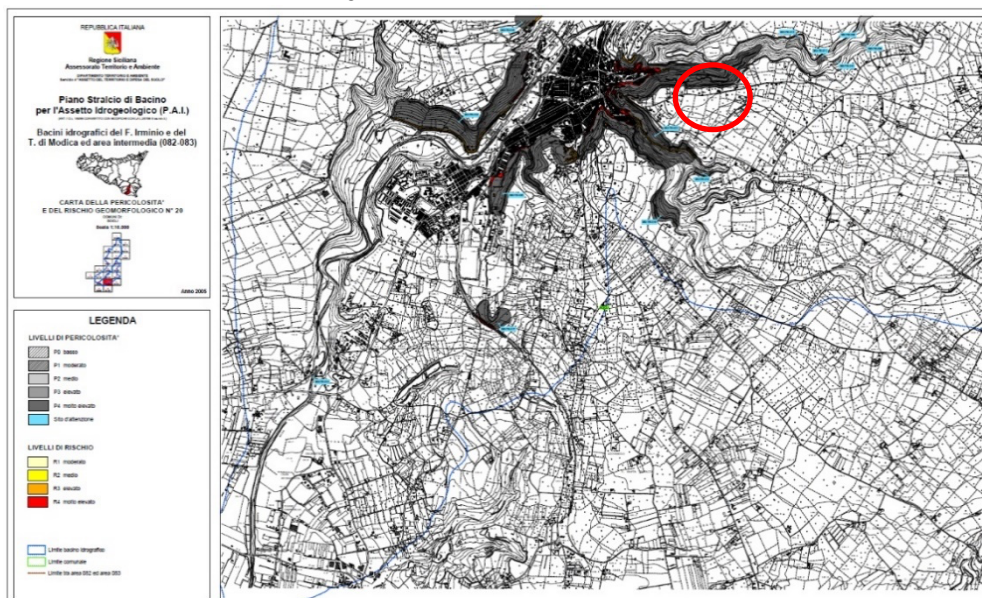
 altri siti

Base cartografica: IGM 1:25'000

## Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico

Dall'esame della cartografia di natura vincolistica esistente non risulta che il sito ricada in aree soggette a prescrizioni derivanti dal P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico). L'area non rientra in zone classificate a rischio idrogeologico o idraulico e storicamente non sono noti eventi calamitosi. Si tratta di un settore morfologicamente sicuro e non soggetto a processi di instabilità o di dissesto.

Tale assetto è ben rappresentato graficamente dalle carte del P.A.I. – C.T.R. n° 651010 – N°20, relative a:



CARTA DELLA PERICOLOSITÀ E DEL RISCHIO GEOMORFOLOGICO N°20 – (CTR 6510110)

**SITO**

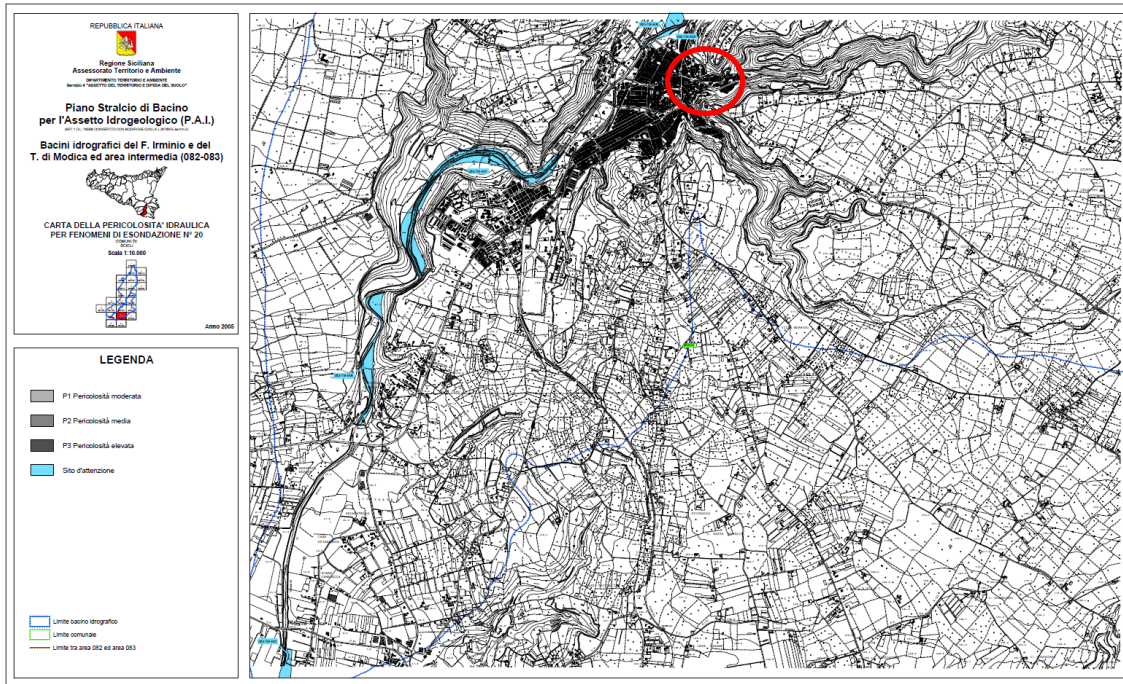


STRALCIO DELLA CARTA DELLA PERICOLOSITÀ E DEL RISCHIO GEOMORFOLOGICO N°20 – (CTR 651010)

**SITO**

Come si evince dalla carta della pericolosità del rischio geomorfologico l'area di interesse non rientra in nessuno dei livelli di pericolosità P0 basso; P1 moderato; P2 medio; P3 alto e P4 molto alto, non rientra in nessuno dei livelli di rischio R1 moderato; R2 medio; R3 elevato ed R4 molto elevato.





CARTA DELLA PERICOLOSITÀ E DEL RISCHIO PER FENOMENI DI ESONDAZIONE N°20 – (CTR 6510110)

○ SITO



STRALCIO DELLA CARTA DELLA PERICOLOSITÀ E DEL RISCHIO PER FENOMENI DI ESONDAZIONE N°20 – (CTR 6510110)

○ SITO

Sotto il profilo del rischio geomorfologico e di pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione, l'area in oggetto non ricade all'interno di nessun'area censita a rischio e/o pericolosità, così come visibile dai suddetti stralci PAI.

## PROGETTO

In considerazione del fatto che l'area in oggetto è ubicata in un ambito totalmente edificato all'interno del perimetro urbano della Città di Scicli, delimitato Nord dalla Via Tagliamento, a sud dalla Via Badiula, a Ovest da Via Rossini e ad Est da un fabbricato esistente in altra ditta, in coerenza con quanto previsto nel verbale n°8 del 28 Ottobre 2022, redatto dal commissario ad acta a conclusione del processo partecipativo, si intende provvedere alla riqualificazione urbanistica dell'area nei termini che seguono: Si intende riqualificare il lotto assegnando ad una porzione estesa 400 mq la destinazione urbanistica B2 del vigente strumento urbanistico del Comune di Scicli, conforme a quella della zona all'interno della quale insiste il lotto, mentre per la residua porzione di 492 mq viene reiterata la destinazione urbanistica Fv, Verde Pubblico, secondo quanto meglio descritto nella tavola A\_03.

In particolare, la porzione di lotto destinata a "B2" sarebbe posta per un lato a confine con altro immobile esistente e per gli altri tre lati aperta e distanziata dai confini e dagli altri fabbricati.

Essa, inoltre, avrebbe accesso carrabile dalla viabilità pubblica attraverso una rampa direttamente collegata all'angolo tra Via Rossini e Via Tagliamento, mentre per i volumi fuori terra, accesso pedonale attraverso l'area di proprietà del Comune di Scicli prospiciente Via Badiula.

Posto, inoltre, che in prossimità del margine Nord del sito è presente un tratto di alveo torrentizio tombato, la porzione destinata a zona B2 rispetta la fascia di arretramento di 10 m dall'argine.

Al fine di meglio gestire le acque piovane all'interno del lotto, in considerazione del suo essere posto a quota inferiore a quella stradale, è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione da 20.000 l, così come prescritto nella Relazione di Compatibilità Idraulica, Invarianza Idraulica e Idrologica.

La presente variante urbanistica non modifica e/o integra le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

### Norme tecniche di attuazione

La porzione del lotto estesa 400,00 mq destinata a zona "B2" sarà disciplinata dagli articoli 35 B e 35.B.2 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G., che di seguito si riportano:

#### ART. 35.B

Le zone "B" sono quelle che comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prive di valori storico-ambientali di particolare pregio, sostanzialmente urbanizzate ed in quanto tali suscettibili di intervento di manutenzione, completamento, ristrutturazione e rinnovo.

In tali zone l'attuazione avviene di regola tramite intervento diretto, salvo eventuali prescrizioni contenute nelle schede norma, quando previste. L'Amministrazione Comunale potrà comunque subordinare gli interventi alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo quando si prefigurino interventi che per dimensioni, caratteristiche e assetti funzionali proposti richiedano un controllo preventivo a scala urbanistica anche tramite specifici atti di convenzionamento. L'Amministrazione Comunale potrà altresì elaborare Progetti di recupero e riqualificazione ambientale di determinati spazi pubblici particolarmente degradati e/o funzionalmente carenti.

La SOTTOZONA B2 è quella che interessa i tessuti edilizi dell'area urbana di più recente formazione sviluppatasi in genere con prevalente andamento lineare lungo le principali vie di comunicazione, ovvero quella caratterizzata da un disegno relativamente compiuto e dalla presenza di assetti tipologici i quali non necessitano di particolari trasformazioni igieniche, statiche e funzionali.

#### ART.35 B.2 - SOTTOZONA B2

1. Comprende le zone parzialmente o totalmente edificate nella prima espansione moderna di Scicli. L'attuazione del P.R.G. in questa sottozona avverrà per singole concessioni edilizie nel rispetto delle disposizioni della L.R. del 27/12/78 N. 71, o attraverso la redazione del P.C. o P.P. esteso all'intero comparto di attuazione, formato, secondo le procedure previste dall'art. 11 della L.R. 71/78, o Piani di Recupero su Sub-ambiti individuati con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27 della Legge N° 457/1978, o Programmi Integrati di Recupero Urbano ai sensi dell'art.16 della Legge N° 179/92, o Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell'art. 11 della Legge N°493/93.
2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.B. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti

- 2.1 In questa sottozona è consentita la nuova edificazione, la demolizione, la ricostruzione, la sopraelevazione e l'ampliamento compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiario.
- 2.2 if. massimo consentito è di mc./mq. 5;
- 2.3 L'altezza massima delle fronti prospettanti su spazi pubblici è pari a 2 volte la larghezza dello spazio pubblico, salvo quanto previsto dalla Legge 64/74 e dal l).M. del 16/01/96 ed in ogni caso non superiore a ml. 11,00;
- 2.4 La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml. 5,00.
- 2.5 Sono consentiti i cortili e le chiostrine.
- 2.6 Per le sopraelevazioni e per i nuovi edifici è sempre obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali esistenti o di nuova previsione.
- 2.7 È ammessa la costruzione a confine.
- 2.8 Per gli isolati come definiti dall'art.10 L.R. 71/78, if massimo consentito è pari al 70% della densità preesistente, alla data del 6.12.98, opportunamente documentata con elaborato planivolumetrico esteso all'intero isolato e comunque non superiore a mc/mq.10. I volumi da computare devono riferirsi ad edifici autorizzati o ammessi a sanatoria.

La porzione del lotto estesa 492,00 mq destinata a zona "FV" sarà disciplinata dall'art. 35.FV delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G., che di seguito si riportano:

#### Art. 35.FV - VERDE PUBBLICO

1. Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il P.R.G. destina, a spazi pubblici per l'organizzazione di parchi pubblici urbani e di quartiere, giardini, zone a verde, e relative attrezzature.
2. Sono consentite sistemazioni e manufatti di carattere ornamentale ed attrezzature per migliorare la fruizione del "verde" quali: servizi igienici, chioschi etc.
3. Per gli edifici esistenti ricadenti in aree destinate a verde pubblico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' consentito il mantenimento della destinazione d'uso in essere al momento dell'istituzione del vincolo di P.R.G., se compatibile con l'uso previsto dall'Amministrazione, che potrà con specifico atto di convenzione, consentire cambiamenti di destinazione degli edifici per essere adibiti allo svolgimento di attività culturali, del tempo libero e sportive da svolgersi in luoghi coperti.
4. Le nuove piantumazioni dovranno essere effettuate con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, così come la creazione di muri, muri a retta, recinzioni, pavimentazioni, etc., dovrà essere realizzata con materiali e forme coerenti con quelle consolidate nella cultura costruttiva dei luoghi.

L'intervento proposto non aumenta il carico urbanistico della zona, in quanto le dotazioni territoriali esistenti e la realizzazione della zona a verde sono in grado di assorbire il nuovo insediamento residenziale, e consente di mantenere un rapporto assolutamente equilibrato tra l'interesse privato e quello pubblico.

Esso, infine, è conforme agli obiettivi di riduzione del consumo del suolo di cui agli artt. 2, 3, 5, 25 e 34, L.R. n. 19/2020.

L'area di cui alla variante urbanistica risulta sottoposta esclusivamente al vincolo sismico, non risulta interessata da zone S.I.C. e/o Z.P.S. (né ricade in contesti prossimi alle predette zone) ed a zone di rischio/pericolo P.A.I.; la predetta area non risulta interessata da alcuna programmazione comunale di opere pubbliche né da colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell'agricoltura in relazione alle precedenti disposizioni di cui all'art. 2, comma 5, L.R. n. 71/1978; inoltre l'area suindicata non risulta percorsa dal fuoco in relazione alle disposizioni di cui all'art. 10 L. n. 353/2000.

Si attesta peraltro che, in relazione allo stato di fatto dell'area oggetto della variante urbanistica, non esistono industrie che abbiano le caratteristiche di cui al D. Lgs. n. 334/1999.

Per quanto sopra riportato la procedura in atto non necessita di valutazione d'incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i.

La suddetta area è servita dalla viabilità comunale esistente e risulta provvista delle principali reti primarie tecnologiche (rete fognaria, idrica e pubblica illuminazione, ecc.).

### **Analisi della proposta di variante urbanistica.**

Dal contraddittorio tra le parti interessate dal procedimento de quo ed a seguito di apposita verifica eseguita dall'U.T.C., si ipotizza una proposta di variante urbanistica idonea a contemperare l'interesse pubblico con quello privato, consistente nell'attribuzione alla particella oggetto di sentenza (foglio di mappa n. 145 particelle nn 6227 e 6882) delle seguenti destinazioni urbanistiche:

- Z.T.O. "B2\_ \_" (art. 35 B; art. 35 B.2 N.T.A. del vigente P.R.G.) di 400 mq;
- Z.T.O. "FV – Verde Pubblico" (art. 35.FV –VERDE PUBBLICO N.T.A. del vigente P.R.G.) di 492 mq;

La variante urbanistica proposta discende dall'esame dello stato di fatto dell'esistente e delle destinazioni urbanistiche di cui al contesto territoriale interessato (ricade, all'interno della perimetrazione del centro abitato, in un contesto territoriale caratterizzato da z.t.o. "B2") e risulta in sintonia con la situazione urbanistico-vincolistica dell'ambito territoriale.

Con riferimento agli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/1968 ed in particolare al lotto interessato dalla variante urbanistica, si rileva, in relazione alla previsione delle superiori destinazioni urbanistiche, quanto segue:

- $400 \text{ mq (z.t.o. "B2")} \times 5 \text{ mc/mq} = 2000 \text{ mc} / 100 \text{ mc/abitante} = \text{n. 20 abitanti.}$

Si rimanda alla tavola A.03 per una visualizzazione esemplificativa della potenziale capacità edificatoria in relazione all'edificato esistente.

Tenuto conto che l'art. 3 del D.I. n. 1444/1968 stabilisce che, per ogni abitante insediato o da insediare debba essere assicurata una dotazione minima inderogabile di spazi pubblici (con esclusione degli spazi destinati a sedi viarie) pari a 18 mq e con riferimento alla delibera consiliare n. 27/2014 (che contiene, così come esplicitato in sentenza TAR Sicilia n. 663/2021, le "linee guida e le direttive di massima per l'istruttoria delle istanze di riqualificazione urbanistica, al fine di garantire uniformità di trattazione" aventi comunque valore non vincolante) viene determinata la dotazione degli standard urbanistici in misura non inferiore ai 24 mq/abitante insediato finalizzata al soddisfacimento di elevati standards di qualità e per contemperare l'esigenza del Comune di realizzare insediamenti con elevati livelli di servizi. In particolare si riporta stralcio della delibera consiliare n. 27/2014 avente ad oggetto "Vincoli preordinati all'esproprio. Decadenza per decorrenza della valenza quinquennale. Trattazione richieste di riqualificazione urbanistica da parte di privati. Linee guida. Applicazione":

- *"le aree ricomprese in ambiti urbani fortemente insediati e contermini ad aree classificate quali z.t.o. B e dotate di elevato standard con riguardo alla urbanizzazione primaria (viabilità di accesso, rete elettrica, idrica, fognaria) possono essere classificate z.t.o. B";*
- *"il proprietario qualora l'area sia classificata quale z.t.o. B, al fine di contemperare il diritto del privato richiedente con l'interesse pubblico sotteso all'azione dell'Ente, deve concorrere all'incremento degli standard della zona";*
- *"le aree contermini agli ambiti prima trattati, sebbene caratterizzate dalla presenza di opere di urbanizzazione primarie, possono essere considerate quali aree di potenziale espansione, ad uso non esclusivamente residenziale, ove siano previsti, in sede di attuazione, al fine di garantire elevati standards di qualità e contemperare l'esigenza del Comune di realizzare insediamenti con elevati livelli di servizi, standard urbanistici in misura non inferiore ai 24 mq/abitante insediato.."*

Superficie da destinare a servizi = 20 abitanti x 24 mq abitante = 480 mq che risulta interamente soddisfatta all'interno del lotto interessato di cui alla destinazione urbanistica prevista (z.t.o. "FV –



Verde pubblico); si evidenzia peraltro che la previsione di spazi pubblici di superficie complessiva pari a 492 mq risulta rilevante ai fini della riqualificazione del contesto territoriale interessato.

- L'ambito interessato ricadente nella perimetrazione del centro abitato, risulta, oltre che già urbanizzato, completamente attuato, sia in relazione all'edificato residenziale, sia in relazione alle attrezzature pubbliche: L'area oggetto di ripitizzazione urbanistica rappresenta, nella variante urbanistica proposta, il completamento dell'insediamento residenziale esistente mediante la previsione di un modesto carico urbanistico a cui viene corrisposta la dotazione di standard urbanistici (Verde Pubblico) allocati all'interno dell'area di che trattasi in conformità alle linee guida di cui alla delibera consiliare n27/2014 suindicata.

#### Calcoli urbanistici relativi all'area oggetto di variante

Superficie Territoriale	mq.892,00	
Superficie da destinare a FV "Verde Pubblico"	mq.492,00	L'area è riclassificata come Zona "FV – Verde Pubblico" "zone del territorio comunale già destinate, o che il P.R.G. destina, a spazi pubblici per l'organizzazione di parchi pubblici urbani e di quartiere, giardini, zone a verde, e relative attrezzature" di cui all'art. 35 alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.
Superficie da destinare a B2	mq. 400,00	Zona Edificabile "B2"
D.F.	mc/mq 5	
Volume	mc. 2.000,00	
In base ad un volume stimato di circa 2.000 mc destinato a residenza o comunque ad attività compatibili con la destinazione di zona, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle sue caratteristiche residenziali, è stato eseguito il calcolo degli abitanti insediabili.		
Ai sensi dell'art. 3 del Decreto Interministeriale n°1444/68, il numero di abitanti che ne deriva, calcolato con 100 mc ad abitante, è di 20 abitanti equivalenti. L'entità degli spazi ceduti è pari a $492/20 = 24,60$ mq/ab.		
Abitanti insediabili	20	
Parcheggi Art. 8 – 2.1 delle NTA	1 mq ogni 10 mc di costruzione lorda	$(2000/10) \times 1 = 200$ mq
Totale aree da reperire		Mq 200,00
Calcolo della superficie fondiaria		
Superficie territoriale mq. 400,00 – superficie da reperire mq. 200,00		Mq. 200,00