

COMUNE DI VITTORIA
PROVINCIA DI RAGUSA

Sede Studio: Via Como 224/A ,
Vittoria (RG), 97019.
Sede Legale: Via G.Marconi n.97,
Vittoria (RG), 97019.

STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO



Geom. Luca Ficicchia

Email: studiotechnicoficicchia@gmail.com
EmailPec: luca.ficicchia@geopec.it
Cell: 327 - 0373562

AREA RISERVATA AGLI UFFICI

IRMA
IL DIRIGENTE)

COMMITTENTE:

DI CORRADO ANGELINA nata a Vittoria (RG), il 04/04/1965 e residente
a Vittoria (RG) via Garibaldi n° 99, C.F. DCR NLN 65D44 M088;

IRMA
PROGETTISTA)

OGGETTO :

VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. PER LA RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA
VIA AMALFI , IDENTIFICATA IN CATASTO AL FOGLIO N. 173 PART. 1562, PER LA
DECADENZA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

(ai sensi del D.Lgs. n.152 del 3 Aprile 2006 e s.m.i. art. 13, comma 5; del D.Lgs.
Gennaio 2008 e delle "Procedure e criteri metodologici per la Valutazione ambientale
strategica (VAS) del Piano urbanistico generale (PUG) e delle varianti allo strumento
urbanistico vigente in attuazione dell'art. 18, comma 6, della legge regionale 13 del
n. 19 e ss.mm.ii"h, Decreto ARTA n.271/2021.

ARCH.MAZZA ARCANGELO

IRMA - TIMBRO
COLLABORATORE TECNICO)

GEOM. LUCA FICICCHIA N°1599

IRMA
COMMITTENTE)


DI CORRADO Angelina

☐ RELAZIONE URBANISTICA

SCALA :

VARIE

FORMATO :

CM(216x36,5)

RS02REL0001A0

DATA :

07/04/2026

FILE RIF. :

RELAZIONE TECNICA E PLANIMETRIE

Sommario

1. INTRODUZIONE.....	2
1.1. Scopo del documento.....	2
1.2. Riferimenti normativi.....	2
1.3. Percorso metodologico adottato.....	3
2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.....	7
2.1. STATO DI FATTO LOTTO DI TERRENO	9
2.2. TIPOLOGIA DI VINCOLI ATTUALI.....	11
2.3. LE PREVISIONI (LA VARIANTE URBANISTICA)	13
2.4. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLA VARIANTE	15
2.5. PROFILO URBANISTICO DELLA PROPOSTA PEREQUATIVA	15
3. CONCLUSIONI.....	16

1. INTRODUZIONE

1.1. Scopo del documento

Quanto in oggetto è la proposta di Variante puntuale al PRG vigente del Comune di Vittoria approvato in data 16 ottobre 2003, con Decreto Dirigenziale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n.1151 (e pubblicato sulla GURS n. 52 del 28/11/2003). Tale Variante è stata redatta ai sensi dell'art. 26 comma 3 L.R. n. 19 del 13/08/2020 e consiste nel riclassificare la destinazione urbanistica delle aree indicate in catasto nel C.T. al Foglio 173 Particella 1562, destinata a verde pubblico di arredo urbano preordinato all'espropriazione decaduto. Il presente rapporto individua, descrive e valuta gli impatti significativi che l'attuazione della Variante proposta potrebbe avere sull'ambiente, al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, nel rispetto della qualità della vita e dell'ambiente; ciò allo scopo di fornire alle autorità le informazioni necessarie alla decisione se l'intervento proposto necessita di valutazione ambientale strategica. Tali informazioni, pertanto, riguardano le caratteristiche della Variante Urbanistica, le caratteristiche degli effetti dovuti alla sua attuazione e le caratteristiche delle aree potenzialmente coinvolte da essi.

Il presente documento contiene tutte le informazioni utili alla verifica della variante proposta, redatta secondo le indicazioni del D.A. n. 271/gab del 23 dicembre 2021 "Procedure e criteri metodologici per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Generale (PUG) e delle Varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione dell'art. 18 della Legge regionale 13 Agosto 2020 n. 19" della Regione Sicilia.

1.2. Riferimenti normativi

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

(ai sensi del D.Lgs. n.152 del 3 Aprile 2006 e s.m.i. art. 13, comma 5; del D.Lgs. n. 4 del 16 Gennaio 2008 e delle "Procedure e criteri metodologici per la Valutazione ambientale strategica (VAS) del Piano urbanistico generale (PUG) e delle varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione dell'art. 18, comma 6, della legge regionale 13 agosto 2019, n. 19 e ss.mm.ii", Decreto ARTA n.271/2021.

1.3. Percorso metodologico adottato

La presente è stata redatta tenendo conto in primo piano di quanto contenuto nell'Allegato I — alla Parte Seconda - del Decreto Legislativo 152/06 "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art.12", come riepilogato nella successiva tabella n.1, "Corrispondenza tra contenuti di RAP e Criteri dell'All.I alla Parte Seconda del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii".

Esso inoltre è redatto secondo le linee di indirizzo del D.A. n. 271/gab del 23 dicembre 2021 "Procedure e criteri metodologici per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Generale (PUG) e delle Varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione dell'art. 18 della Legge regionale 13 Agosto 2020 n. 19" della Regione Sicilia.

Quest'ultimo al paragrafo 2.1 "Requisiti di qualità del Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS" – PARTE SECONDA – definisce gli aspetti metodologici per la redazione del R.P.

Per la proposta di Variante in oggetto, si procederà secondo quanto riportato al sotto paragrafo 2.1.

ALLEGATO 1 D.LS. 152/2006

Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e la condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti
- carattere cumulativo degli impatti
- natura transfrontaliera degli impatti
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad esempio in caso di incidenti)
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Tabella 1 – Corrispondenza tra contenuti di RAP e Criteri dell'All.I alla Parte Seconda del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.

Criteri Allegato 1 D. Lgs 4/2008	Contenuti nel Rapporto Preliminare di assoggettabilità	Rif.
1. Caratteristiche del piano, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:		
in quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La variante urbanistica puntuale è uno strumento che agisce direttamente sullo Strumento urbanistico vigente. Le trasformazioni sono ricomprese all'interno del perimetro della stessa, l'estensione territoriale a confronto con l'intero territorio comunale è estremamente limitata e le modalità di intervento sono già disciplinate all'art. 25 delle attuali NTA.	Cap. 2
	Nel presente Rapporto sono state dunque analizzate le scelte urbanistiche e progettuali del PRG e della relativa Variante che interessano sia l'uso del suolo che aspetti ambientali ad esso connessi.	Cap. 2
in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Le modifiche indotte dalla Variante urbanistica non generano modifiche alle NTA e al vigente Regolamento edilizio. L'obiettivo è quello di consentire il completamento del contesto residenziale già urbanizzato senza gravami economici per l'amministrazione comunale. Non sono presenti altri piani o programmi gerarchicamente subordinati, in quanto a seguito della stipula della convenzione, gli interventi edificatori verranno realizzati mediante interventi edilizi diretti. Dato che la Variante urbanistica proposta è coerente con la pianificazione comunale e sovracomunale, non si ravvisa alcun tipo di influenza con gli stessi.	Cap.2-3
la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	L'area oggetto di variante ha estensione limitata. Essa interessa complessivamente 599,21 mq di superficie in ambito urbano. L'ubicazione consente l'accesso da strada pubblica, tale da garantire la piena fruizione dei servizi e delle attrezzature previste. La variante proposta prevede la cessione volontaria delle aree per il completamento della viabilità pari a 179,73 mq di superficie.	Cap.2
problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Data la natura dell'intervento, non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili. L'ambito della variante inoltre, è lontano da zone di interesse ambientale, pertanto si può affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti al piano.	Cap.3

la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria del settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	Esclusa già in fase preliminare, in quanto l'area di intervento non ricade all'interno dei siti Sito di Importanza Comunitaria e Regionale.	Cap.3
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi		
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Sono stati individuati e caratterizzati qualitativamente pressioni e impatti attesi dalla realizzazione della Variante puntuale. Relativamente alla salute umana, è stata considerato oltre	Cap.3-4
Carattere cumulativo degli impatti	all'impatto atteso dalla realizzazione della Variante, l'impatto subito dalla futura popolazione residente nell'area del Piano in riferimento alla salubrità dell'intorno. Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati descritti, senza che si sia ravvisato alcunché di significativo da evidenziare a questo proposito.	Cap.3-4
Natura transfrontaliera degli impatti	La Variante urbanistica si riferisce ad una porzione del territorio comunale di Vittoria, nella frazione di Scoglitti Provincia di Ragusa, pertanto non si hanno implicazioni di carattere transfrontaliero.	Cap.3-4
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es in caso di incidenti);	Non si evidenziano rischi per la salute umana o innalzamento di rischio in seguito all'attuazione della Variante urbanistica.	Cap.3-4
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	È stata individuata l'area di influenza oggetto di Variante. L'area della variante coincide con la zona omogenea “BS₁ - Zona Territoriale Omogenea Residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti” , dello strumento urbanistico vigente. Il carico urbanistico è stato valutato e compensato con le nuove urbanizzazioni previste nel piano. Le aree da DM 1444/68, sono state reperite all'interno della previsione urbanistica della variante.	Cap.3-4
	Gli impatti si riferiscono ad una scala del tutto locale, con estensione spaziale limitata al perimetro dell'intervento.	

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	La zona d'intervento è inserita nel centro abitato della frazione di Scoglitti nel Comune di Vittoria; non sono presenti coltivazioni di pregio né macchie di tipo mediterranee. Non vi sono segnalati biotipi e/o geotipi di rilievo.	Cap.3-4
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	L'area ricade in regime normativo di tutela Paesaggistica "Livello 1" contesto 2b "Paesaggio costiero di Marina di Acate" - Scoglitti. Aree di interesse archeologico comprese" - Paesaggio Locale PL02 "Macconi" - Ambito paesaggistico 15-16-17 di Ragusa. L'area di intervento non ricade all'interno di siti di Importanza Comunitaria (SIC) e/o Zone di Protezione Speciale (ZPS). L'area oggetto di variante risulta ubicata in prossimità dall'area ZSC ITA080004 — Punta Braccetto, Contrada Cammarana, e a circa 1,05 Km dall'area ZSC ITA080003 - Vallata del Fiume Ippari (Pineta di Vittoria). In ultimo risulta ad una distanza di circa 1,05 Km dall'RNO "Pino d'Aleppo".	Cap.5-6

ALLEGATI

TAV.1 RS02EPS0001A0

STRALCI CARTOGRAFICI;

TAV.2 RS02EPS0002A0

RILIEVO PLANIMETRICO ,

SCHEMA E CONTEGGI,
RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA;

TAV.3 RS02EPS0003A0

PROGETTO;

TAV.4 RS02EPS0004A0

CONTEGGI PLANO VOLUMETRICI

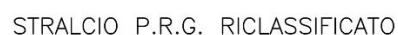
2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Con sentenza del TAR CATANIA N°1416/2018, pubblicata in data 05/07/2018, il TAR Catania ha accolto il ricorso della ditta Di Corrado Angelina, relativo all'obbligo da parte del Comune di Vittoria di ridefinire, entro il termine perentorio di giorni 60 (sessanta), la destinazione urbanistica dell'area ricadente in catasto al foglio 173, particella 1562, nel P.R.G. vigente, destinata a verde pubblico di arredo urbano con vincolo preordinato all'espropriazione decaduto. Nel caso di persistente inottemperanza, della scadenza del termine predetto, veniva nominato, quale commissario ad acta, Il Dirigente pro tempore del Settore Urbanistica del Comune di Comiso.

Il lotto di terreno di proprietà della ditta Di Corrado Angelina è ubicato nel territorio del Comune di Vittoria, località Scoglitti, censito nel C.T. al foglio di mappa 173 Particella 1562 esso ha una superficie reale di mq. 599,21 e censuaria pari a mq. 600,00, il terreno è di forma prettamente trapezoidale con base minore di ml. 14,80 parallelo alla via Amalfi, base maggiore di ml.17,30 in affaccio al lato mare e lati rispettivamente di ml.37,17 e 36,30, di seguito si riporta lo stralcio della mappa catastale:



- Che la parte della particella con identificativo (A) di mq. 52,20 destinata ad area di cessione comunale venga arretrata di ml.3,50 dall'allineamento di confine esistente, come evidenziato nello schema di seguito allegato, con possibilità di essere allargato il marciapiede pubblico e/o area pedonale;
- Che la parte della particella con identificativi (B), (C) e (D) di mq. 370,43 può essere considerata nell'ambito territoriale della zona BS1 con potenzialità edificatoria di tipo territoriale utilizzabile con meccanismo compensativo/perequativo con lati pari a ml. 23,17 e 23,65;
- Che la parte della particella con identificativo (E) di mq. 176,57 venga destinata ad area di cessione comunale con lati di ml. 10,50 fronte mare.



Pertanto, per la conclusione del procedimento, si rende necessario attivare il procedimento di variante secondo quanto previsto dall'art.26 della LR 19/2020 e ss.mm.ii, che rispetto alle previsioni del PRG vengono cedute a titolo gratuito porzioni pari al 38,18% della superficie totale del lotto di terreno e che la restante parte sia classificata come z.t.o. BS1 con il meccanismo compensativo/perequativo della cessione di cubatura, con indice di fabbricabilità fondiaria della zona $df = 5 \text{ mc/mq}$, art. 24 lettera a delle N.T.A. PRG, la volumetria delle aree cedute costituirà potenzialità edificatoria all'area da assegnare alla z.t.o. BS1.

2.1. STATO DI FATTO LOTTO DI TERRENO

La zona, dove ricade il lotto di terreno, è posta nell'area sud-est dell'abitato di Scoglitti fraz. di Vittoria (RG), accessibile da pubblica via Amalfi, confinante con lotto edificato ricadente in z.t.o. BS1 ed una struttura di tipo precaria, inglobato in un contesto edificato e residenziale, il terreno, altimetricamente, è posto ad una quota di metri 8 circa slm, che costituisce il dislivello fra il terreno la spiaggia del mare.

Si riporta in allegato la documentazione fotografica per meglio individuazione del sito:



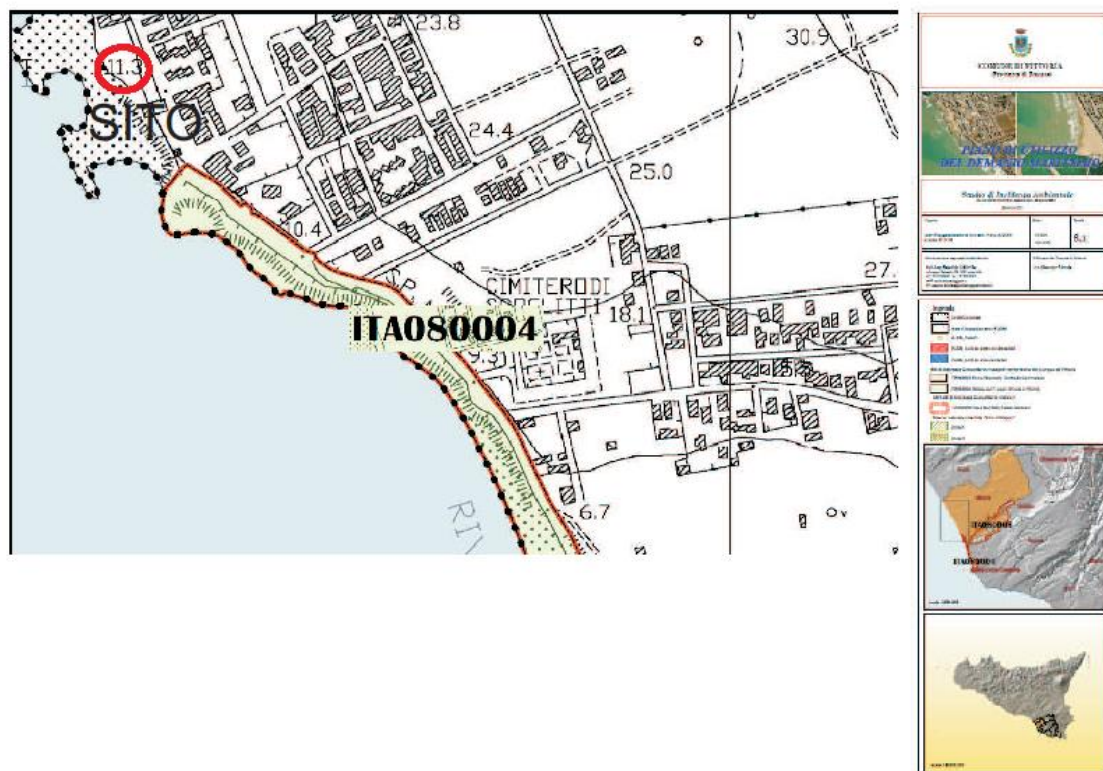


PLANIMETRIA DI RIPRESE FOTOGRAFICHE SUL SITO



2.2. TIPOLOGIA DI VINCOLI ATTUALI

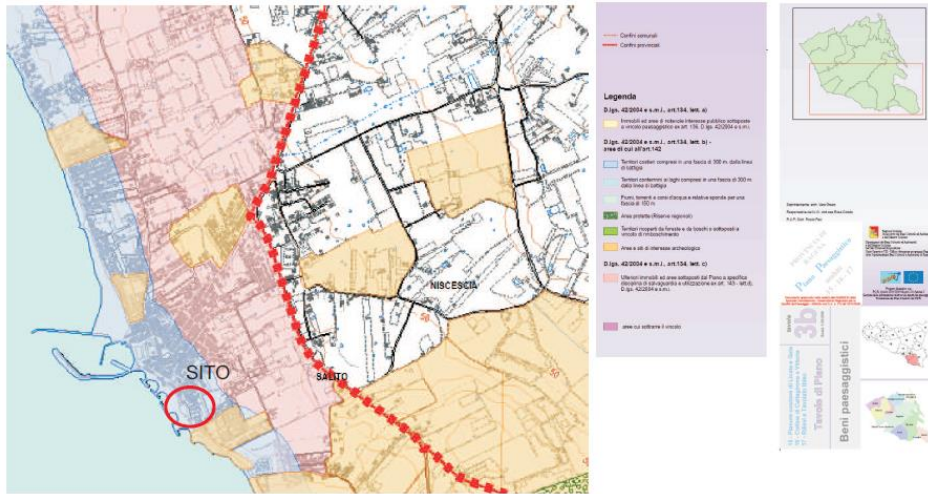
Il lotto di terreno in oggetto non ricade in zone SIC e ZPS, come di seguito allegato:



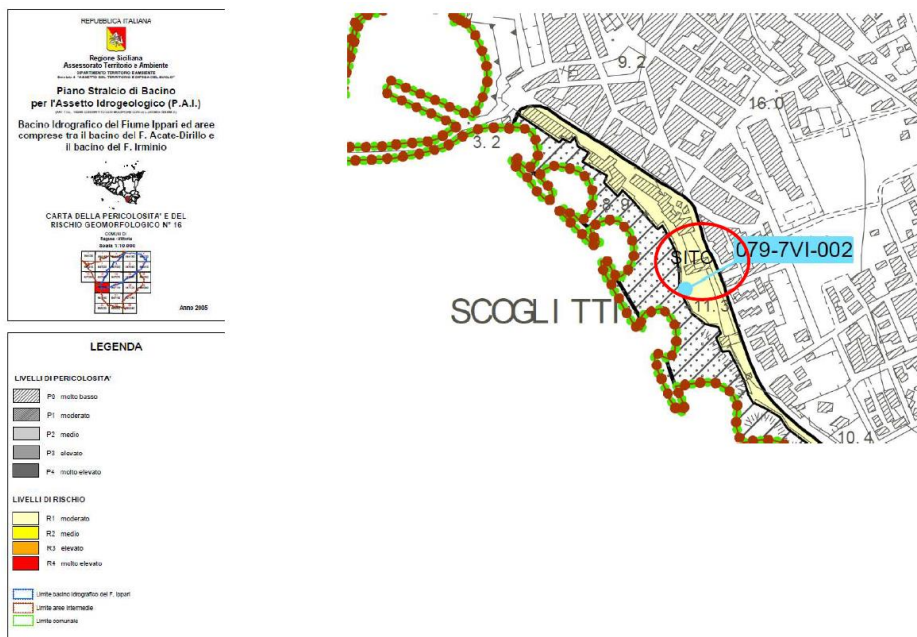
Non ricade all'interno delle aree Habitat Natura 2000:

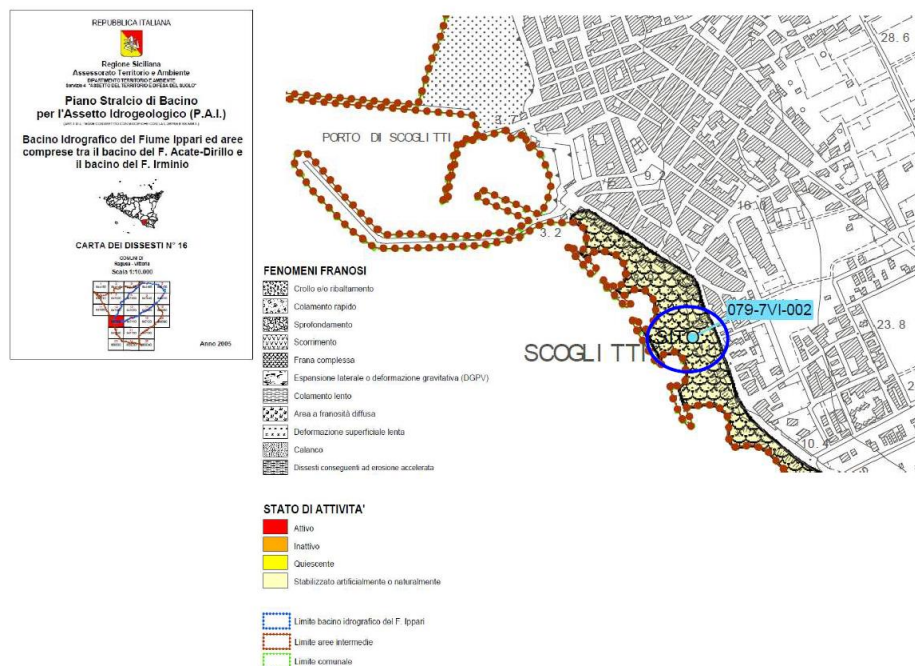


Ricade all'interno delle aree nel contesto del Paesaggio locale 02 (Macconi) aree costa 300m. dalla
battigia - art.142, lett.b, D.lgs. 42/04 :



Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), il terreno ricade all'interno del bacino idrografico n. 80 "Fiume Ippari". Il Pai regionale per le parti interessate il sito è classificato in R1 rischio moderato e tipologia frana complessa. Il rischio, a seguito interventi di opere di lavori pubblici effettuati, a Rischio moderato 1 geomorfologico, con livello di pericolosità bassa P0 inerente a una tipologia di frana complessa con stato di attività stabilizzata.





2.3. LE PREVISIONI

LA VARIANTE URBANISTICA

La variante come riportato nelle tavole degli elaborati allegati alla presente è stata assimilata alla z.t.o. BS1 art. 24 N.T.A. lettera “a” del P.R.G. che testualmente si riporta:

ART. 24 Z.T.O. BS1

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE COMPRENDENTE IL NUCLEO URBANO DELLA FRAZIONE DI SCOGLITTI
La zona BS1 comprende il nucleo urbano della frazione di Scoglitti.

La zona BS1 è destinata prevalentemente alla residenza degli abitanti di Scoglitti e alle attrezzature civili ad essa connesse, comprese le attività per il commercio al minuto, A è destinata alla residenza e alle attività ad essa connesse, comprese le attività per il commercio al minuto, gli esercizi pubblici, gli uffici pubblici e privati, le attività collettive del credito e assicurative, della ristorazione, le attività ricettive turistiche, quali pensioni, locande e alberghi, nonché ogni altra attività anche produttiva, purché non pericolosa, nociva o molesta e non confacente con il carattere residenziale della zona. Qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona purché venga rispettato quando previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona BS1 l'area compresa fra la via I. Marchiani, prolungamento di via Palermo e due vie esistenti senza nome perpendicolari alla prima, via La Pira e via F. Domicolo è definita preferenziale per l'edilizia economica e popolare nel rispetto delle norme previste dal presente articolo.

Nell'ambito della zona BS1 sono consentiti nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti interclusi di superficie non superiori a mq 120 la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq.9,00; nei lotti interclusi superiori ai 120 mq e non superiori a mq 200 il volume massimo consentito sarà pari a mc 1000; nei lotti interclusi superiori a mq 200 e non superiori a mq 1000 la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 5.00;
- l'altezza sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16/01/'96;

c) va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M.LL.PP.16.01. '96 e successive modifiche ed integrazioni; quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con inclinata di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del 3° piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M.LL.PP.16.01. '96 e successive modifiche ed integrazioni;

d) le aree di pertinenza degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

e) Per gli interventi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione, che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 71/78 e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alle lettere b), c), d), e) del presente articolo e con una densità fondiaria massima pari a mc/mq 5,00.

f) Il rilascio della singola concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante).

LA PROPOSTA PEREQUATIVA

In rapporto alle predette norme e a quanto stabilito nella deliberazione della GM 373/2022, l'incremento di cubatura, conseguente al meccanismo compensativo/perequativo, è pari a mq.599,21 x 5 mc/mq (per lotti con superficie superiore a mq. 200 ed inferiori a mq.1000 art.24 N.T.A. P.R.G.) = mc.2.996,05, la cubatura nella proposta perequativa da utilizzare nell'area sarà pari a mc. 1.265,20 mentre la superficie da adibire a BS1 sarà pari a mq. 370,43.

L'area risulta già urbanizzata e dotata di tutte le attrezzature di urbanizzazione quali strade, fognature, acquedotto, pubblica illuminazione, spazi verde e parcheggi, raccolta differenziata RSU, la proposta perequativa non compromettere gli standards urbanistici e non comporta criticità alle funzionalità dei servizi urbani nella zona.

In rapporto alla volumetria nella proposta perequativa pari a mc.1.265,20, viene determinato il numero di abitanti diffusi che può insediarsi, in rapporto a volume per abitante pari a mc 100, risulta pari a mc 1.265,20 ÷ 100mc/ab= abitanti 12,65 (art.3 DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968).

La dotazione minima di area per servizi nel rapporto di 18 mq/abitante risulta pari a 12,65/ab x 18 mq/ab = mq. 227,70. La superficie delle aree da cedere nella proposta perequativa da parte della sig.ra Di Corrado Angelina è pari a mq. 228,77 pertanto soddisfa tale requisito.

CALCOLO INDICE DI CESSIONE

In rapporto alla cessione delle aree nella proposta perequativa, come previsto nel vigente PRG, che risulta pari a mq. 228,77, cedute a titolo gratuito da parte della Ditta con il meccanismo della compensazione/perequazione, viene determinato l'indice di cessione/perequazione che risulta così determinato:

$$1 - (\text{Sup. cessione} / \text{Sup. totale}) \times 100 = (\text{mq} (228,77/599,21)) \times 100 = 38,178.$$

L'indice di cessione delle aree a titolo gratuito sopra determinato è pari al 38,178 approssimato al 38,18%.

CALCOLO DEGLI STANDARD DI URBANIZZAZIONE NELL'AMBITO DI INTERVENTO DI CORRADO ANGELINA

Z.T.O. BS1

PARAMETRI URBANISTICI LOTTO

Superficie totale (mq)		599,21
Superficie fondiaria Sf (mq)		599,21
Superfici vincolate/ da vincolare (mq)		228,77
Superficie sedi viarie Svi (mq)		0
Area edificabile al netto di cessione comunale (Ae)		370,43
Indice fabbricabilità Z.T.O. BS1 If (mc x mq)		5
Indice fabbricabilità riferito all'area edificabile If (r)		3,41
Volume edificato Ve (mc)	Sf x If	1265,2
Volume edificabile reale (mc.) N.T.A. P.R.G. Art. 24	Ae x If r	2996,05
Abit. Insediati (ab) mc x ab = 100	Ve/100	12,65

CALCOLO DOTAZIONI ESISTENTI DM 1444/68 MINIMI BS1

art.3 p.a) DM 1444/68-Istruzione (mq/ab)	4,5	56,92
art.3 p.b) DM 1444/68-Attr.Int.Comune (mq/ab)	2	25,3
art.3 p.c) DM 1444/68-Spazi pubblici gioco sport (mq/ab)	9	113,85
art.3 p.d) DM 1444/68-Parcheggi (mq/ab)	2,5	31,63
TOTALE DM 1444/68	18	227,7

VERIFICA DOTAZIONI MINIMINE DM. 1444/68

Superficie minima da vincolare secondo DM.1444/68 Mq. 228,77

TOTALE DM 1444/68 Mq. 227,70

Superficie minima da vincolare secondo > TOTALE DM 1444/68

2.4. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLA VARIANTE

In fase di approvazione dei Permessi di Costruire, relativi all'intervento e/o interventi su cui sarà ceduta la cubatura afferente all'area ceduta che saranno localizzati nell'ambito dell'area Bs1, qualora il relativo progetto non ne contenesse già la previsione verrà adeguato alle norme vigenti in materia e in applicazione del nuovo Regolamento Edilizio, recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n.96 del 27.10.2022.

2.5 PROFILO URBANISTICO DELLA PROPOSTA PEREQUATIVA

Sotto il profilo urbanistico, la proposta di variante ha come oggetto la realizzazione di un corpo fabbrica con superficie coperta di mq. 175,79 e aree scoperte di mq. 194,64, il fabbricato sarà composto da n. 4 piani fuori terra da adibire ad abitazioni di tipo civile, con superficie di mq. 124,70 (esclusi i tamponamenti esterni come da C.c. del Comune di Vittoria n°96 del 27/10/2022) per i piani terra, primo e secondo, superficie di mq.87,57 per il piano terzo, l'altezza utile interna dei piani terra, primo e secondo sarà pari a ml.2,75 e ml. 2,70 per il piano terzo. La copertura del fabbricato sarà realizzata con solaio piano adibito a lastrico solare.

Ai fini volumetrici la costruzione da realizzare è stata conteggiata ai sensi della Delibera del C.c. del Comune di Vittoria n° 96 del 27/10/2022 ovvero scomputandone lo spessore dei tamponamenti esterni con spessore pari a cm.35, il solaio del piano rialzato di spessore pari a cm. 30 ed i volumi tecnici quali vano scala e vano ascensore.

L'altezza di calcolo volumetrico pertanto risulta essere pari a ml. 2,75 (altezza interna dei piani terra primo e secondo) e ml. 2,70 (altezza interna del piano terzo) che, moltiplicati per la superficie di ogni piano, come precedentemente detto, costituisce una volumetria di mc. 1.265,20.

L'altezza totale del fabbricato conteggiata da quota terreno ad altezza massima dei tre piani fuori terra 9,39 oltre al piano quarto piano fuori terra realizzato ai sensi Art.24 N.T.A. lettera c del P.R.G.

Il fabbricato verrà realizzato con spazi adibiti a parcheggi scoperti per una superficie di mq.127,96 maggiore della superficie minima pari ad 1/10 del volume realizzato (mq. 126,65)

La distribuzione interna di ogni singola unità immobiliare sarà realizzata atta a garantire la migliore vivibilità per una abitazione unifamiliare, i vani interni rispettano quanto dettato dal DM del 5 luglio

1975 e successivi nonché quanto dettato dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore vigente nel Comune di Vittoria, all' fine del R.A.I. "rapporto aeroilluminante" i vani indicati rispettano il minimo imposto di 1/8 della superficie utile e i requisiti igienico-sanitari imposti dal D.M. del 05.07.1975.

3. CONCLUSIONI

Nel presente documento, di cui alla premessa, redatto in ordine al D.A. n. 271/gab del 23 dicembre 2021 e all'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., è stata presa in considerazione l'attuazione della variante perequativa/compensativa con cessione delle aree a titolo gratuito.

Nello specifico, la proposta è stata effettuata avendo considerato i seguenti fattori ambientali:

- alterazione degli habitat naturali e degrado delle risorse naturali;
- deterioramento dei beni storico-culturali e alterazione dei caratteri paesaggistici;
- consumo e impermeabilizzazione del suolo;
- incremento del rischio idrogeologico e sismico;
- incremento dei consumi idrici;
- produzione di rifiuti urbani;
- produzione di reflui;
- incremento del traffico veicolare, delle emissioni sonore e di inquinanti atmosferici.

Tali impatti sono stati valutati secondo i criteri dell'allegato I del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. ossia:

- Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- Carattere cumulativo degli impatti;
- Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Sulla base di quanto esposto sopra, si ritiene che le pressioni complessive determinate dalla variante in oggetto, non siano in grado di generare impatti rilevanti a carico dell'ambiente, delle risorse naturali, del patrimonio storico-culturale, dell'ambiente urbano o derivanti da rischi per la salute.

Tale conclusione si basa, oltre che sull'analisi del contesto territoriale di riferimento, anche sulle caratteristiche specifiche dell'intervento:

la localizzazione all'interno dell'abitato di Scoglitti, frazione marittima del Comune di Vittoria, in un

sito privo di elementi di valore ambientale o storico-culturale sul quale vige solo un vincolo di tutela archeologica relativamente al Piano paesaggistico della Provincia di Ragusa all'interno della fascia costiera di mt.300, genera un carico urbanistico di limitata entità e riqualifica un'area inutilizzata con benefici per tutto l'ambiente urbano circostante; l'adozione di specifiche prescrizioni da prevedere già in fase di progettazione per la minimizzazione del rischio idrogeologico e sismico.

Vittoria (RG), 07/04/2026

