



**COMUNE DI RIBERA**  
Libero Consorzio Comunale di Agrigento  
**2° Settore – Infrastrutture e Urbanistica**

## **RELAZIONE TECNICA – ILLUSTRATIVA DI VARIANTE URBANISTICA**

Variante urbanistica al P.R.G. per la ritipizzazione del lotto di terreno sito nel comune di Ribera, ricadente in catasto al Foglio di mappa n. 79, particella 1161, di proprietà dei sigg. Ettore Guaia in qualità di legale rappresentante della EG Immobiliare s.r.l., Liborio Di Grado e Antonino La Francesca, divenuto “*zona bianca*” per effetto della decadenza dei vincoli espropriativi.

*Allegati:*

- 1. Stralcio foglio di mappa*
- 2. Stralcio aerofotogrammetria*
- 3. Stralcio P.R.G.*
- 4. Proposta di variante*
- 5. Tavole vincoli*
- 6. Norme tecniche di attuazione*

*Ribera* \_\_\_\_\_

*Il Responsabile del procedimento  
(Ing. Giovanni Colletti)*

## PREMESSA

Con D.A. 210/GAB del 06/06/2023 notificato a questo Comune in data 08/06/2023 prot. 8864 e con D.A. n. 386/GAB del 22/11/2023 di proroga, l'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente ha disposto l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 19/2020, nominando Commissario ad Acta il Geom. Antonio Lo Presti, in servizio presso l'Assessorato Territorio ed Ambiente, per provvedere, previa verifica degli atti, alla ritipizzazione del lotto di terreno sito nel comune di Ribera, ricadente in catasto al Foglio di mappa n. 79, particella 1161, di proprietà dei sigg. Ettore Guaia in qualità di legale rappresentante della EG Immobiliare s.r.l., Liborio Di Grado e Antonino La Francesca, divenuto "zona bianca" per effetto della decadenza dei vincoli espropriativi.

## SITUAZIONE URBANISTICA

La particella in catasto al Foglio n. 79, particella 1161, sita in località Seccagrande e compresa tra la via Magellano e la Via Giotto, è costituita da un lotto edificabile di forma rettangolare della superficie di mq. 650 e **da un'area della superficie di mq. 877 per la quale si procede alla ritipizzazione, essendo il vincolo espropriativo, con destinazione a *parcheggio pubblico di previsione "Pab"*, scaduto.**

L'area, di forma trapezoidale, ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero di Seccagrande, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 26.08.1994.



## Descrizione Urbanistica del P.P.R.

Il Piano Particolareggiato di Recupero (P.P.R.), su cui ricade l'area oggetto di variante, è stato redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 374/85 e non prevede il rispetto dei parametri di cui al D.M. 1444/68 bensì precisa che negli stessi devono essere previsti:

- a) *un'adeguata urbanizzazione primaria;*
- b) *un'adeguata urbanizzazione secondaria, tenuto conto dei servizi fruibili nel restante territorio comunale;*
- c) *la salvaguardia degli interessi di carattere storico, artistico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico;*
- d) *gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;*
- e) *la valutazione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.*

Nello specifico per il P.P.R., approvato dall'A.R.T.A. con presa d'atto n. 3941gr. XXV del 31/03/1995, sono state ritenute adeguate le seguenti aree a standard:

Aree per parcheggi	2.650 mq
Aree per verde attrezzato	7.350 mq
Aree per parco urbano	esistente

Il Comune di Ribera ha attuato il Piano procedendo a realizzare la viabilità, l'impianto di pubblica illuminazione nonché ad attuare il completamento dei sottoservizi di fognatura e rete idrica.

Il Comune di Ribera non ha espropriato in tempo utile le aree destinate a standard urbanistici (aree per parcheggi e per verde attrezzato) per cui i relativi vincoli sono decaduti e le relative previsioni di piano sono divenute inefficaci.

In particolare per l'area di che trattasi il P.P.R. prevedeva un parcheggio pubblico di previsione "Pab" facente parte dell'area a standard di cui al D.M. n. 1444/1968 con vincolo che, ad oggi, risulta scaduto.

## VINCOLI

Dall'esame delle cartografie, del Piano Paesaggistico Regionale l'area oggetto della variante risulta interessata da livello di tutela 1 e vincolo paesaggistico: "aree boscate - art.142, lett. g, D.lgs.42/04" Non ricade in zona S.I.C. e/o Z.P.S. (ne ricade in contesti prossimi alle predette

zone), non sono presenti zone di interesse archeologico, non risulta interessata da vincoli PAI. Non risulta percorsa dal fuoco in relazioni alle disposizioni di cui all'art. 10 della Legge n. 353/2000.

In merito Valutazione Ambientale Strategica si evidenzia:

- che la variante ha un impatto poco significativo in quanto prevede di assegnare all'area la destinazione di "verde privato";
- che l'area interessata è piccola essendo pari a mq. 877,00.

Per quanto sopra, si richiama il comma 3, dell'art. 6 del D.Lgs n. 152/2006 che recita: *" 3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento."*

## **PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA**

Richiamato il D.A. 210/GAB del 06/06/2023 dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, notificato a questo Comune in data 08/06/2023 prot. 8864, che ha disposto l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 19/2020 ai fini della ritipizzazione urbanistica dell'area, di proprietà della società EG Immobiliare s.r.l., e ricadente all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero di Seccagrande, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 26.08.1994.

Richiamata la Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 12.03.2013 riguardante le direttive da osservarsi per la revisione del P.R.G. e che prevede la reiterazione dei vincoli solo nella misura strettamente necessaria ad assicurare ai vari comparti urbanistici la quantità minima di spazi pubblici prevista.

Richiamata la lettera prot. 19432 del 20/11/2023 con la quale il Commissario ad Acta:

- Valutata la verifica degli standard urbanistici da cui emerge chiaramente che l'ambito territoriale in cui ricade la particella della ditta, e in particolare l'area limitrofa a detta particella, è priva di verde e parcheggi che sebbene previsti dal Piano Attuativo (mq. 2.650 a parcheggio e mq. 7350 per verde attrezzato) non sono stati realizzati;
- Considerato che l'area oggetto di variante ricade in un ambito territoriale nel quale il P.R.G. ha previsto un Piano Particolareggiato di recupero, in quanto caratterizzato da degrado urbanistico ambientale;
- Riconosciuto il diritto del privato a godere del proprio bene e l'interesse pubblico della riqualificazione urbanistica ambientale;

ha disposto, al fine di contemperare il diritto del privato con l'interesse pubblico, che la destinazione urbanistica da assegnare all'area oggetto dell'intervento sostitutivo sia quello *di "verde privato" che preveda nelle relative "N.T.A." il mantenimento del diritto di proprietà con la possibilità di realizzare attrezzature per il tempo libero (minigolf, bocciodromo, etc), nonché piccoli chioschi e servizi igienici.*

Premesso quanto sopra, in ottemperanza alla sopra citata nota commissariale, con il presente progetto si individua per l'area interessata la destinazione urbanistica di **"verde privato" che preveda nelle relative "N.T.A." il mantenimento del diritto di proprietà con la possibilità di realizzare attrezzature per il tempo libero (minigolf, bocciodromo, etc), nonché piccoli chioschi e servizi igienici.**

*Il Responsabile del procedimento  
(Ing. Giovanni Colletti)*

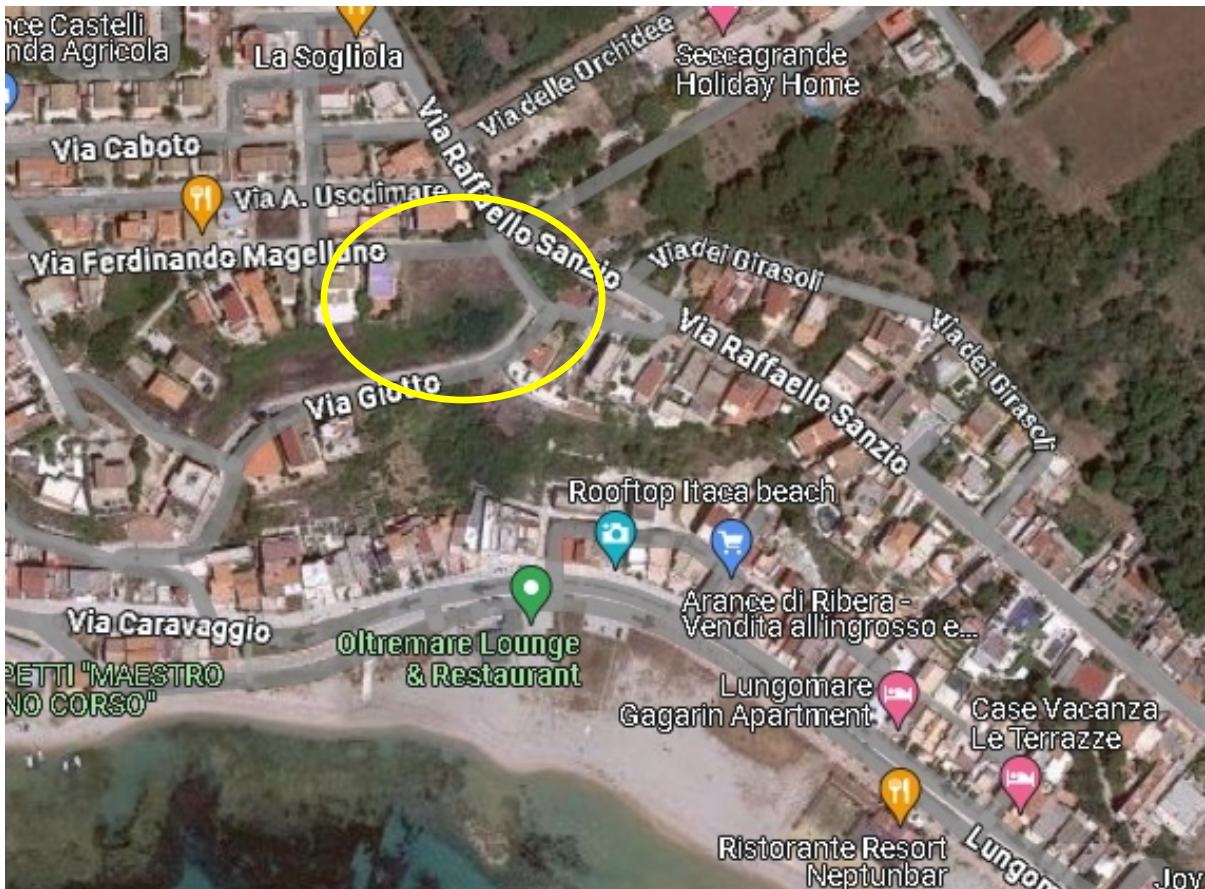
**Allegati:**

1. Stralcio foglio di mappa
2. Stralcio aerofotogrammetria
3. Stralcio P.R.G.
4. Proposta di variante
5. Tavole vincoli
6. Norme tecniche di attuazione





Allegato 2



*Stralcio Aerofotogrammetria*



Allegato 3



*Stralcio di P.R.G.*



Allegato 4



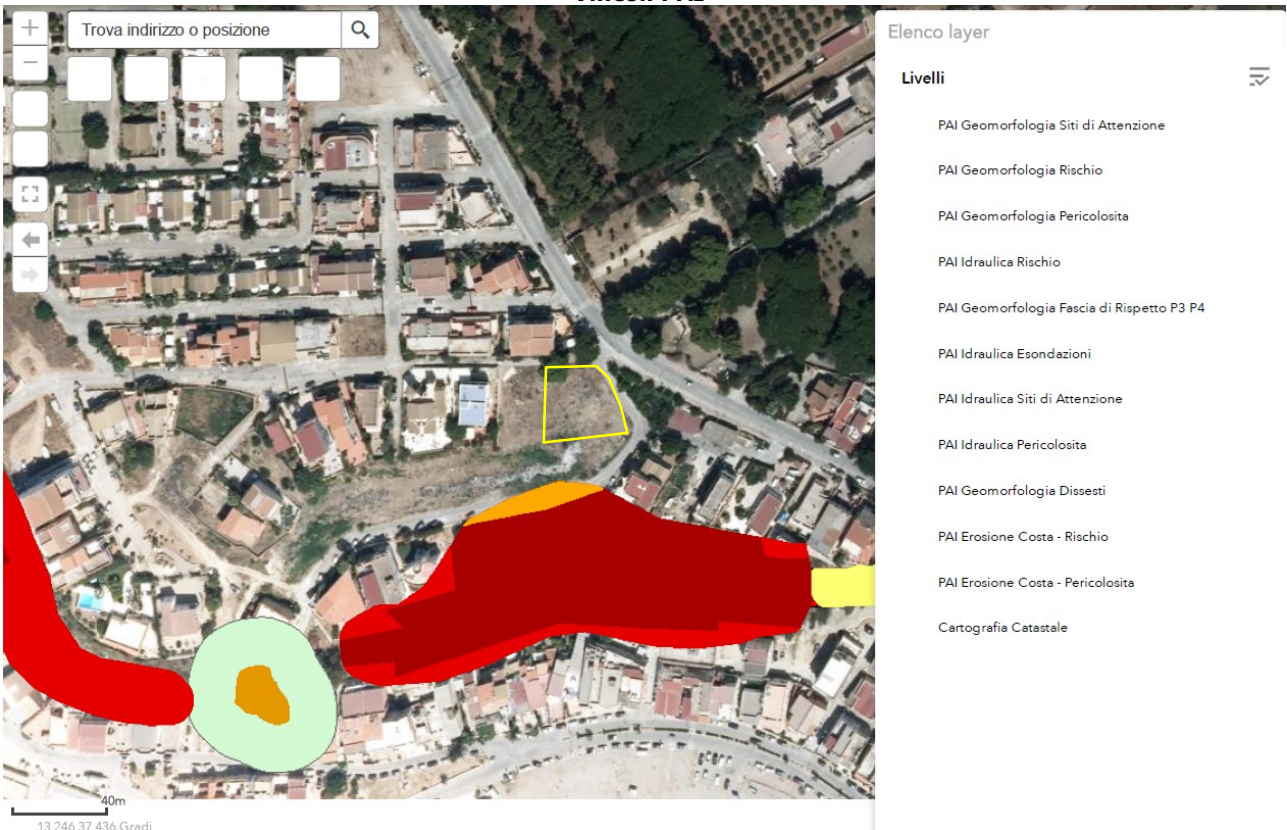
*Proposta di variante*

Allegato 5

**Piano Paesaggistico Agrigento Beni paesaggistici**  
aree boscate - art.142, lett. g, D.lgs.42/04



### Vincoli PAI

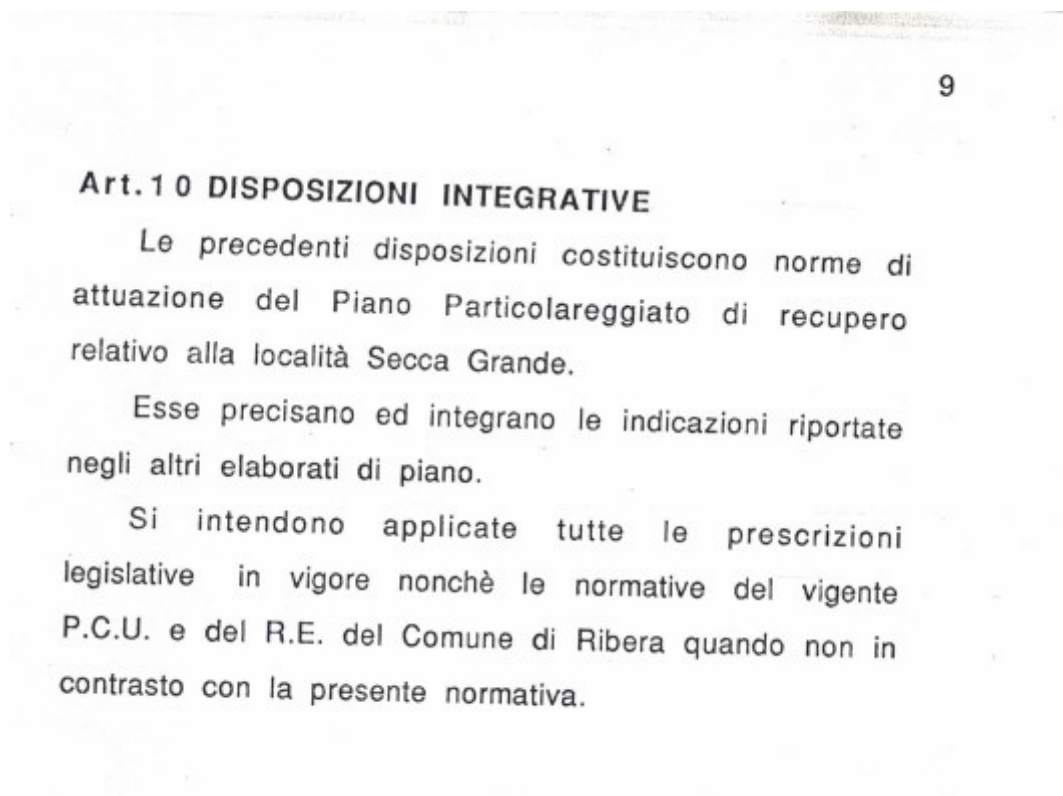


*Tavole Vincoli*

Allegato 6

**Art. 10 bis -Variante urbanistica approvata con Deliberazione \_\_\_\_\_**

Vp	<p>“verde privato” con mantenimento del diritto di proprietà con la possibilità di realizzare attrezzature per il tempo libero (minigolf, bocciodromo, etc), nonché piccoli chioschi e servizi igienici.</p>
----	--



*Norme tecniche di attuazione*