

COMUNE S. AGATA LI BATTIATI
- PROTOCOLLO GENERALE -

Num. Prot.

22/02

del

21-12-16

REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA
COMUNE DI S. AGATA LI BATTIATI
(CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA)

0	EMISSIONE	Dicembre 2016
1	REVISIONE	
2	REVISIONE	
3	REVISIONE	
4	REVISIONE	
5	REVISIONE	
6	REVISIONE	

SCALA

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. VIGENTE
RELATIVA ALLA NUOVA LOCALIZZAZIONE
DEL DISTRIBUTORE DI CARBURANTI
Z.T.O. "F5a" SU VIA TURI FERRO

RELAZIONE TECNICA

PROGETTISTA
Dott. Arch. Giuseppe Crimi



LA COMMITTENZA
JO-FA-S.A.B. Capital Group s.r.l.
con socio unico
JO-FA-S.A.B. Capital Group s.r.l.
Società responsabilità limitata unico socio
Via Giacomo Leopardi, 28 - 95030 S. A. LI BATTIATI (CT)
C.F. 6 F. IVA 04567550074

IL RESPONSABILE UNICO
DEL PROCEDIMENTO



COMUNE DI SANT'AGATA LI BATTIATI

(Città Metropolitana di Catania)

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALLA NUOVA LOCALIZZAZIONE DEL DISTRIBUTORE DI CARBURANTI Z.T.O. "F5a" SU VIA TURI FERRO

(Variante al piano di Lottizzazione dei comparti 12 e 13
in conformità al progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale
denominato "MANDARIN" approvato con delibera del Consiglio Comunale n.
81 del 4 ottobre 2011)

RELAZIONE TECNICA

Premesso che, come affermato con sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 8 giugno 2011 n. 3497, *"le scelte urbanistiche richiedono una motivazione più o meno puntuale a seconda che si tratti di previsioni interessanti la pianificazione in generale ovvero un'area determinata, ovvero qualora incidano su aree specifiche, ledendo legittime aspettative; così come mentre richiede una motivazione specifica una variante che interessi aree determinate del PRG., per le quali quest'ultimo prevedeva diversa destinazione (a maggior ragione in presenza di legittime aspettative dei privati), non altrettanto può dirsi allorché la destinazione di un'area muta per effetto della adozione di un nuovo strumento urbanistico generale, che provveda ad una nuova e complessiva definizione del territorio comunale."*

Nel nostro caso si tratta di una variante puntuale interna, fra l'altro, a un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato, che, come appresso si preciserà, è la conseguenza di un variato disegno urbanistico di un'area appartenente a un unico proprietario: la società JO-FA- S.A.B. srl con socio unico.

Il Piano di Lottizzazione dei comparti 12 e 13 è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 20/01/2008.

In data 21/05/2013, con delibera del Consiglio Comunale n. 42, è stata approvata una variante al detto P. di L. per adeguarlo al progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale – direzionale denominato “Mandarin”, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 81 del 4/10/2011, che modifica sostanzialmente non solo i confini del comparto già individuato con il P. di L. C12-13, ma anche l’assetto urbanistico e viario complessivo.

Nel suddetto P. di L. la localizzazione del distributore di carburanti (ZTO F5a del vigente PRG) è stata confermata al margine del viale Turi Ferro, anche se inserita all’interno dei lotti edificabili, dove dovranno essere realizzate unità edilizie unifamiliari (ville), previsti in ZTO C1, per evitare, in prima istanza, la variante urbanistica che oggi si ritiene necessaria sia dal punto di vista ambientale, che funzionale.

Il Distributore di Carburanti, infatti, con il DECRETO 29 giugno 2016, dove sono state emanate “Nuove direttive in materia di impianti di deposito e di distribuzione di oli minerali e di carburanti. Attuazione dell’articolo 49, comma 3, della legge regionale 17 marzo 2016, n. 3”, costituisce “pubblico servizio” (art. 5 del suddetto Decreto) e deve essere localizzato lungo la viabilità principale e vicino ai servizi di interesse generale.

La presente proposta di variante, che comunque non modifica i parametri urbanistici già approvati, come si dimostrerà appresso, è tesa a risolvere le problematiche suesposte, andando a localizzare il Distributore di Carburanti sempre all’interno del P. di L. di cui sopra, ma alla confluenza della viabilità principale e a servizio di attrezzature di interesse generale.

I dati urbanistici dell’intero comparto, come riportati nella tavola grafica allegata alla presente, sono i seguenti:

ZONA C1	mq. 22767
ZONA F4d	mq. 3050
ZONA F4f	mq. 2055
ZONA F3	mq. 3402
ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	mq. 31024
VIABILITA' P.R.G.	mq. 5490
CARBURANTI	mq. 2490
mq. 70278	

Lo spostamento del Distributore di Carburanti, come già detto, si rende necessario per eliminare il disturbo ambientale che l'impianto provocherebbe alle ville, creando, contestualmente, una migliore accessibilità allo stesso venendosi a trovare alla confluenza delle due strade di maggiore affluenza veicolare (viale Turi Ferro e viabilità di P.R.G. interna all'insediamento "Mandarin") e ponendosi a servizio delle attrezzature (albergo, teatro, ristoranti, attività commerciali, ecc.) previste dallo stesso insediamento "Mandarin".

In merito al suddetto "disturbo ambientale" dell'attuale localizzazione dell'impianto, il Rapporto Preliminare, ai fini dell'assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (art. 12 del D.Lgs. 152/2006), stabilisce alcuni obiettivi specifici, ed alcune azioni della Variante Urbanistica in argomento, che costituiscono ulteriori specifiche motivazioni per la sua realizzazione:

OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI / LINEE D'INTERVENTO
- migliorare i quadri visuali, verso est e verso sud, percepibili dagli abitanti delle realizzande residenze previste dal vigente Piano di Lottizzazione dei Comparti nn. 12 e 13 (z.t.o. C1)	- eliminare il detrattore visuale costituito dall'impianto di distribuzione carburanti come attualmente previsto dal PRG vigente, e ri-localizzarlo in area libera più a nord di qualche decina di metri. Schermare, altresì, con quinte arboree, il perimetro esterno dell'impianto
- attenuare le emissioni gassose climalteranti ed inquinanti, derivanti dai veicoli degli utenti del previsto impianto di distribuzione carburanti, in riferimento agli abitanti delle realizzande residenze previste dal Piano di Lottizzazione dei Comparti nn. 12 e 13	- allontanare, di qualche decina di metri, le sorgenti di emissione gassose prodotte nell'impianto ri-localizzandolo in area libera più a nord. Schermare, altresì, con quinte arboree, il perimetro esterno dell'impianto, anche allo scopo di mitigare la diffusione in aria ambiente delle polveri di particolato (PM10, PM2,5)
- attenuare le emissioni di rumore, derivanti dai veicoli nel previsto impianto di distribuzione carburanti, in riferimento agli abitanti delle residenze previste dal Piano di Lottizzazione dei Comparti nn. 12 e 13	- allontanare, di qualche decina di metri, le sorgenti puntuali di rumore prodotte nell'impianto ri-localizzandolo in area libera più a nord. Schermare, altresì, con quinte arboree, il perimetro esterno dell'impianto, anche per attenuare la pressione sonora percepibile all'interno delle residenze in questione

Si precisa, infine, che detto spostamento non modifica i parametri urbanistici dell'intero P. di L. e il lotto del distributore di carburante previsto

(mq 2.516) ha una superficie pressochè identica a quella del lotto di origine (mq 2.490), come si dimostra con la tabella seguente:

ZONA C1	mq. 22767
ZONA F4d	mq. 3024
ZONA F4f	mq. 2055
ZONA F3	mq. 3402
ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	mq. 31024
VIABILITA' P.R.G.	mq. 5490
CARBURANTI	mq. 2516
mq. 70278	

Come risulta agli atti del Comune i terreni dell'intero comparto sono di proprietà della Società JO-FA-S.A.B. Capital Group s.r.l. con socio unico, sede legale in via Leopardi, 28 – 95030 S. A. Li Battiati. C. F e P. I. 04567590874.