



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.gov.it

SETTORE IV – PIANIFICAZIONE URBANISTICA E CENTRI STORICI

Servizio 1 – Gestione piani urbanistici, pianificazione territoriale

Dirigente: Arch. Marcello Dimartino

Capo Servizio: Arch. Aurelio Barone

Variante parziale al Piano Regolatore Generale dell'area Ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle zone per l'Edilizia Residenziale Pubblica ex D.D.G. 725/DRU del 10/07/2009

Relazione generale

Gruppo di lavoro:

*Dirigente: Arch. Marcello Dimartino
Resp. del Servizio: Arch. Aurelio Barone
Arch. Emanuele Scalone
Geom. Marù Francesco
Geom. Stella Migliorisi*

*Dirigente del Settore IV
Arch. Marcello Dimartino*

*Assessore all'urbanistica
Salvatore Corallo*

*Il Sindaco
Ing. Federico Piccitto*

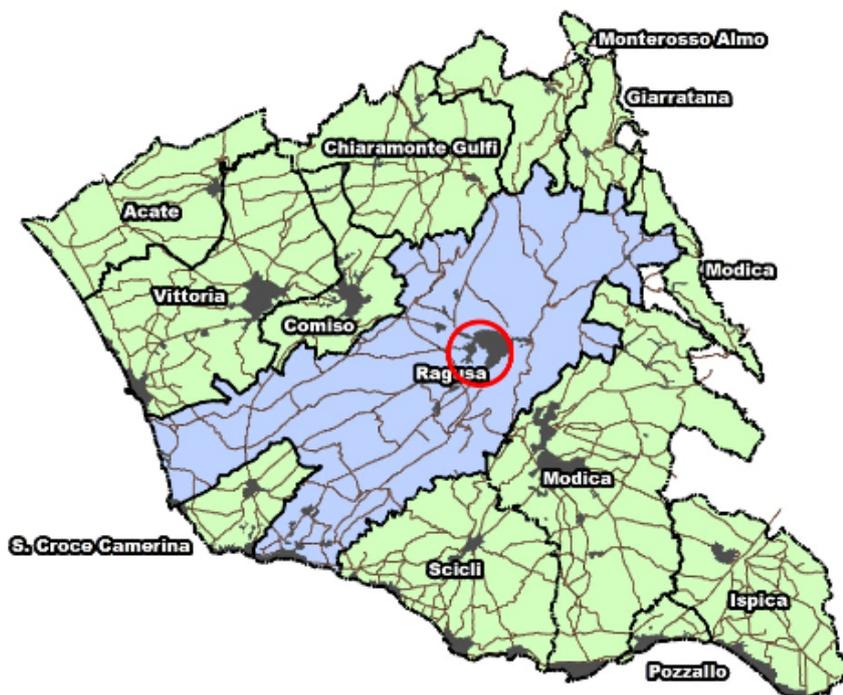
Settembre 2015

Sommario

| | |
|--|----|
| 1. Inquadramento territoriale delle aree di variante | 2 |
| 2. Obiettivi principali della variante | 3 |
| 1. Riqualificazione urbana, riduzione del consumo di suolo e della frammentazione..... | 3 |
| 2. Realizzazione di un sistema urbano del verde..... | 5 |
| 3. Recupero del paesaggio agrario tipico e valorizzazione del patrimonio architettonico rurale..... | 6 |
| 4. Garantire l'equità sociale TRA ONERI E VANTAGGI DERIVANTI DALLA NUOVA EDIFICAZIONE | 6 |
| 5. Realizzazione di attrezzature e servizi di interesse sovra comunale..... | 7 |
| 6. Fattibilità geologica e minimizzazione del rischio sismico | 7 |
| 7. Adeguamento al Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006..... | 9 |
| 3. Comparto 1 – Aree Ex Parco Agricolo , quartiere San Luigi-Via Prof. S. Tumino, aree ricomprese tra via Ettore Fieramosca – via Paolo Borsellino (tavv. 2a, 2b, 2c)..... | 12 |
| 3.1 Stato di fatto e previsioni del Piano Regolatore Generale vigente | 12 |
| 3.2 Finalità e contenuti della proposta..... | 21 |
| Dati generali della variante | 23 |
| 4. Comparto 2 - Aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica | 25 |
| 4.1 Le aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica nel Piano Regolatore Generale | 25 |
| 4.2 Fabbisogno abitativo e dimensionamento del Piano | 30 |
| 4.2.1 Dinamica della popolazione e delle famiglie e previsioni demografiche | 31 |
| 4.2.2 Il patrimonio edilizio esistente e valutazione del fabbisogno abitativo..... | 33 |
| 4.2.3 Il dimensionamento del Piano Regolatore Generale | 35 |
| 4.3 Finalità e contenuti della proposta..... | 38 |
| DATI GENERALI della variante | 42 |
| 5. Variante all'area sita in c.da monachella interclusa tra le aree PEEP ed Piano di Recupero Urbanistico ex L.R. 37/85 omonimo. | 46 |
| DATI GENERALI della variante | 47 |

1. Inquadramento territoriale delle aree di variante

Il territorio comunale di Ragusa (capoluogo della omonima provincia regionale) è ubicato nel settore centro-meridionale dell'altipiano Ibleo, Sicilia sud-orientale. Confina con i territori comunali di Chiamonte Gulfi, Comiso, Giarratana, Modica, Monterosso Almo, Rosolini, Santa Croce Camerina, Scicli e Vittoria e si estende tra una quota di 0 e 700 m. s.l.m. Il centro urbano di Ragusa si estende tra quote di circa 350 e 630 metri s.l.m., ricade alle coordinate 36°55'29"N - 14°43'30"E (riferite alla casa comunale).

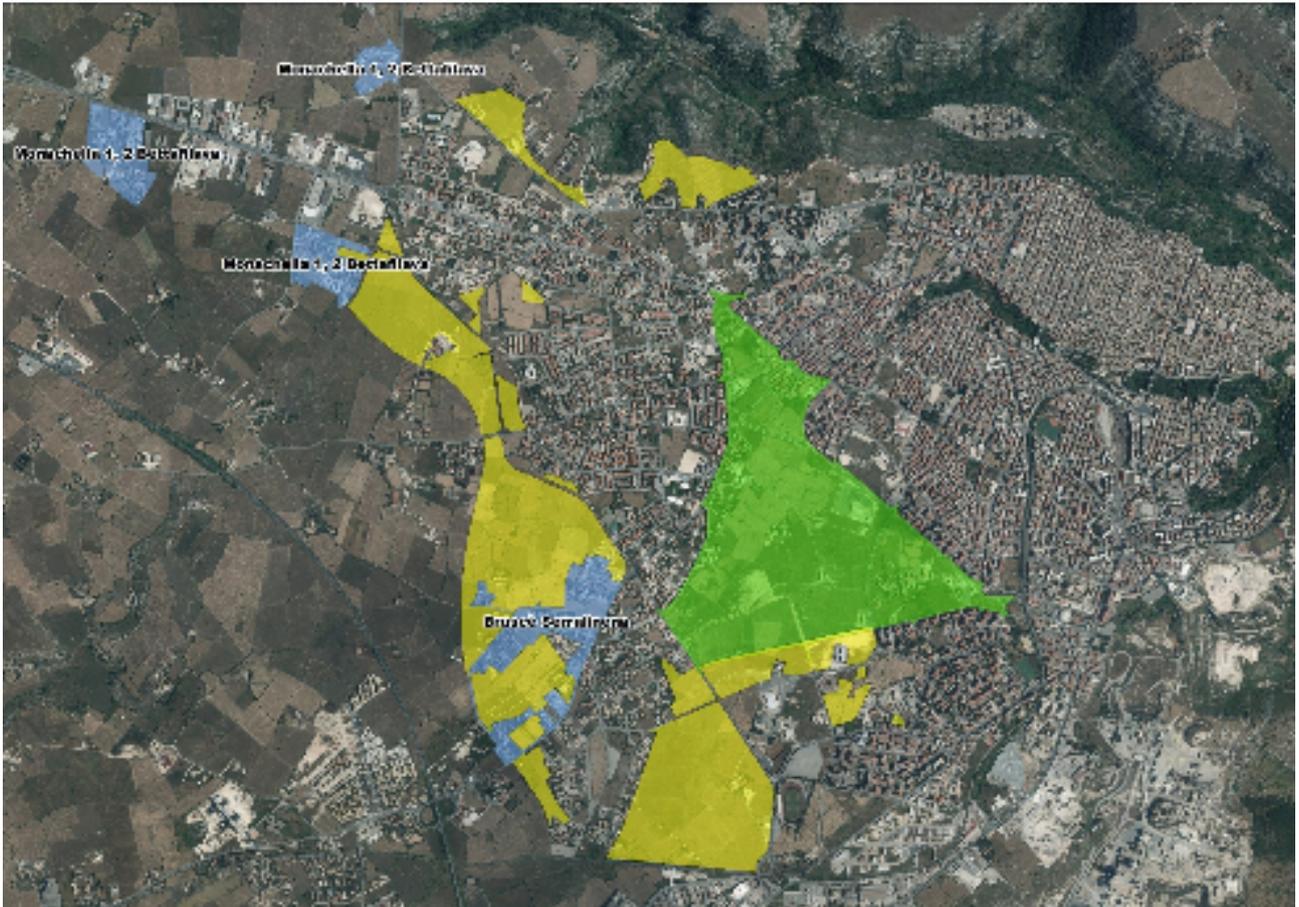


L'area oggetto della proposta di variante è localizzata nella parte ovest della città di Ragusa, all'interno di un contesto urbanizzato, come illustrato nella figura successiva.

La variante al PRG riguarda le seguenti aree:

- Comparto 1 - Ex Parco Agricolo ed aree limitrofe (quartiere San Luigi, via E. Fieramosca – via P. Borsellino)
- Comparto 2 - Aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica

Individuazione delle aree in variante su estratto ortofotografico



2. Obiettivi principali della variante

1. RIQUALIFICAZIONE URBANA, RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DELLA FRAMMENTAZIONE

Anche nel caso del ragusano, l'edificato moderno si è sviluppato con forme di suburbanizzazione disordinata e disarticolata, spesso spontanee, a cui si è affiancata una progressiva e caotica urbanizzazione della campagna circostante. Si è perduta la forma compatta e definita che, invece, caratterizza il centro storico ed è avvenuto un processo di frammentazione e disgregazione dei tessuti urbani; la città si è sviluppata soprattutto lungo i principali assi stradali che si diramano verso il territorio circostante ed ha occupato gli spazi rurali. Attualmente, nonostante la crescita demografica bassissima, continua l'espansione edilizia a discapito del territorio agricolo.

In queste condizioni il consumo di suolo e la frammentazione del territorio appaiono insostenibili, sia dal punto di vista urbanistico, che da quello ambientale. L'ampia estensione dell'area in oggetto e delle

superfici non ancora edificate rappresenta una importante opportunità per una generale riqualificazione urbana, sulla base dei seguenti principi:

- recupero dell'integrazione fra il paesaggio urbano e quello rurale e naturale
- recupero degli insediamenti abusivi con realizzazione di servizi pubblici e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- miglioramento delle condizioni ambientali e naturalistiche
- ricucitura del tessuto urbanistico esistente e riduzione della dispersione edilizia ed infrastrutturale
- riduzione della permeabilizzazione dei suoli

In particolare si vuole applicare il principio del "consumo minimo di suolo", oggi largamente diffuso e condiviso nell'ambito della disciplina urbanistica. Già con la Strategia Tematica sul Suolo (COM (2006) 231), la Commissione Europea ha evidenziato la necessità di sviluppare delle buone pratiche per mitigare gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione sulle funzioni del suolo. Successivamente, la Tabella di marcia per un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse (COM(2011) 571) ha stabilito che entro il 2020 le politiche della UE dovranno tenere conto degli impatti derivanti dall'occupazione del suolo con l'obiettivo di raggiungere un consumo netto di suolo pari a zero per il 2050. In coerenza con questi obiettivi, i Servizi della Commissione Europea hanno predisposto il documento "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" (SWD(2012) 101 final/2).

Si richiede dunque massima attenzione nell'evitare il più possibile il consumo del territorio e delle aree libere, verdi e agricole, che se da una parte consentono normalmente costi ragionevoli di esproprio, dall'altra comportano comunque il progressivo ed irreversibile degrado del territorio.

La scelta delle aree dovrà inoltre essere basata su criteri di organizzazione urbanistica e integrazione del tessuto urbanistico esistente, in relazione all'espansione edilizia disordinata e disorganizzata dovuta alla realizzazione dei programmi costruttivi nelle aree (agricole) individuate dalla variante in questione. Si chiede dunque di individuare soluzioni tecnico-urbanistiche volte al raccordo ed all'equilibrio con il contesto urbanistico e territoriale esistente e previsto dal Piano Regolatore Generale. Le scelte progettuali dovranno configurarsi soprattutto come interventi integrativi, impostati secondo una logica prevalente di completamento più che di espansione; in tale contesto il Piano di Zona deve rappresentare un'opportunità per il riordino urbanistico e territoriale, accompagnato, ove necessario, da miglioramenti del sistema della mobilità e dei servizi.

Il progetto urbanistico ed architettonico dovrà perseguire obiettivi di qualità, sia per quanto concerne gli edifici che gli spazi aperti, e di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. La qualità ambientale deve trovare adeguata applicazione nei nuovi interventi proposti attraverso i seguenti parametri di sostenibilità:

- relazione coerente ed armonica con il contesto paesaggistico;
- progettazione di spazi aperti ed aree a verde;
- controllo dei consumi energetici e utilizzo di fonti rinnovabili;

- utilizzo di materiali ecocompatibili, nonché tecnologie ed impianti energetico-efficienti;
- corretta gestione delle risorse idriche;
- massima permeabilità dei suoli;
- attenzione a fattori inquinanti (acustico, elettromagnetico, da amianto, da radon, etc.).

2. REALIZZAZIONE DI UN SISTEMA URBANO DEL VERDE

Nell'ottica di un miglioramento complessivo delle condizioni ambientali ed urbanistiche della città, tale sistema è stato concepito come un insieme multifunzionale costituito da diverse aree sistemate a verde e collegate tra loro. Il fulcro di tale sistema è l'area dell'ex parco agricolo, che può essere definito come un **Parco urbano**, individuato dalla Legge Regionale 2 settembre 1996, n. 41, che all'art. 3 della legge cita:

1. Per parco urbano si intende il sistema urbano del verde e delle attrezzature come insieme di aree con valore ambientale e paesistico o di importanza strategica per l'equilibrio ecologico delle aree urbanizzate, nonché come insieme di spazi destinati alle attività ricreative, culturali e sportive e del tempo libero o a tali fini recuperabili, funzionalmente integrati in un tessuto unitario e continuo.

2. I parchi urbani svolgono altresì la funzione di luoghi di servizi accentrati all'interno di un sistema che pone in rapporto e dà coerenza territoriale ai parchi urbani suddetti e ad altre eventuali aree di particolare valore ambientale.

3. La progettazione del parco urbano interessa a livello strutturale, tutte le aree di cui al comma 1 individuate o destinate o comunque previste dallo strumento urbanistico comunale vigente, tenendo conto delle necessità di raccordo progettuale con le finalità naturalistiche dei parchi regionali; riguarda anche altre aree pubbliche o private ritenute indispensabili al completamento del disegno unitario del sistema o comunque utili al mantenimento dell'equilibrio ecologico.

4. All'interno del parco urbano viene indicato come "connettivo" il sistema del verde pubblico e degli spazi di collegamento e di connessione sia delle opere che degli arredi in questi inclusi; tale sistema assume il valore di elemento portante del parco e può interessare aree già con destinazione pubblica nello strumento urbanistico vigente ovvero anche altre aree che si ritenga necessario rendere pubbliche.

Rete ecologica e cintura verde

Si richiede l'applicazione della legge 29 gennaio 1992, n. 113 (come modificata dalla Legge 14 gennaio 2013, n. 10) secondo cui i comuni popolazione superiore a 15.000 abitanti provvedono, entro sei mesi dalla registrazione anagrafica di ogni neonato residente e di ciascun minore adottato, a porre a dimora un albero nel territorio comunale (art. 1).

La Legge 14 gennaio 2013, n. 10 prevede inoltre la promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani. L'art.6 cita infatti che *le regioni, le province e i comuni, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze e delle risorse disponibili, promuovono l'incremento degli spazi verdi urbani, di «cinture verdi» intorno alle conurbazioni per delimitare gli spazi urbani, adottando misure per la formazione del personale e l'elaborazione di capitolati finalizzati alla migliore utilizzazione e manutenzione delle aree, e adottano misure volte a favorire il risparmio e l'efficienza energetica, l'assorbimento delle polveri sottili e a ridurre l'effetto «isola di calore estiva», favorendo al contempo una regolare raccolta delle acque piovane, con particolare riferimento: a) alle nuove edificazioni, tramite la riduzione dell'impatto edilizio e il rinverdimento dell'area oggetto di nuova edificazione o di una significativa ristrutturazione edilizia;[...]*

Infine l'art. 4 punto 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 (quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee- zone F) prevede per i parchi pubblici urbani e territoriali, in rapporto alla popolazione del territorio servito, la dotazione minima di 15 mq/abitante

È prevista dunque la realizzazione di una cintura verde esterna all'abitato, con la duplice funzione di contenimento della futura espansione urbana e di corridoio ecologico, nell'ottica della successiva progettazione di una rete ecologica di livello urbano e territoriale.

3. RECUPERO DEL PAESAGGIO AGRARIO TIPICO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RURALE

Il mantenimento ed il recupero dell'uso agricolo consente di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'intero territorio urbano. Il paesaggio agrario tipico dell'altopiano ragusano, definito a "bocage" (a campi chiusi), con la sistemazione dei muretti a secco, ed il patrimonio architettonico della campagna (ville, masserie...) presentano infatti caratteri di unicità e di grande valore storico e culturale.

L'uso agrario è costituito principalmente di colture estensive asciutte, quali seminativi e foraggere (in rotazione, per la gran parte, con riposi pascolativi ed in minor misura con i cereali), nudi o arborati con colture legnose (soprattutto mandorlo, olivo e carrubo), associati ad attività di zootecnia.

È previsto il recupero, l'utilizzazione e la valorizzazione di manufatti preesistenti e degli elementi testimoni di attività antropiche che hanno determinato la storia del paesaggio e delle comunità ivi insediate (muretti a secco, trazzere, ecc.).

4. GARANTIRE L'EQUITÀ SOCIALE TRA ONERI E VANTAGGI DERIVANTI DALLA NUOVA EDIFICAZIONE

Tale situazione rappresenta un contesto idoneo al fine dell'applicazione di principi di **perequazione urbanistica**, in maniera da:

- garantire equità sociale, con la uguale ripartizione dei diritti e dei doveri derivanti dal progetto di città definito dall'amministrazione comunale; la perequazione distribuisce in modo equanime le

quote edificatorie tra la totalità dei proprietari dei suoli interessati da una trasformazione prevista dalla variante in oggetto;

- reperire le aree necessarie aree da destinarsi al verde ed ai servizi superando il farraginoso meccanismo dei vincoli destinati all'esproprio.

Nello specifico si prevede l'applicazione della cosiddetta perequazione a comparti, continui o discontinui, con lo spostamento dei diritti edificatori attraverso specifica convenzione edilizia ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.71 n.865

La variante nelle aree in questione consiste una redistribuzione delle destinazioni d'uso, in particolare degli spazi destinati all'edificazione privata e delle aree per i servizi pubblici, senza che siano modificati i volumi edificabili esistenti allo stato attuale, ad eccezione di quelli previsti per la realizzazione di importanti servizi di carattere sovracomunale. Viene definita l'articolazione principale delle aree da destinarsi alla nuova edificazione e della relativa viabilità da realizzare.

5. REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE SOVRA COMUNALE.

Tali servizi saranno realizzati in aree di proprietà comunale, e sono costituiti da:

- Centro Studi Feliciano Rossitto. Si tratta di una struttura polifunzionale per la cultura, la scienza, l'arte, il teatro, il lavoro, la solidarietà e la pace; le attività e gli spazi comprenderanno biblioteca, archivio storico, Emeroteca (che negli ultimi anni si sono ulteriormente arricchiti con le donazioni di migliaia di volumi, di centinaia di annate di settimanali, di quotidiani e di documenti storici relativi alla vita politica, economica, sociale e culturale); pittura, scultura, fotografia, cinema, musica, teatro e spettacolo; attività per la difesa dei diritti dei lavoratori e lo sviluppo di iniziative a sostegno dei ceti meno abbienti, per la formazione professionale, l'educazione alla solidarietà e alla pace.
- Centro Polifunzionale di Protezione Civile. Si tratta della creazione di un polo unico di protezione civile che raccoglierà al suo interno le sedi degli uffici del Dipartimento regionale di Protezione Civile, del Servizio di Protezione Civile comunale ed il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.
- Centro Risvegli Ibleo. Si tratta di una struttura residenziale in grado di accogliere i pazienti le cui condizioni cliniche o assistenziali si rendessero incompatibili con una permanenza a domicilio, finalizzata all'assistenza e al sostegno alle famiglie con pazienti affetti da grave disabilità per danno encefalico acuto.

6. FATTIBILITÀ GEOLOGICA E MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Criterio fondamentale e discriminante nella scelta delle aree per gli interventi previsti è rappresentato dalla fattibilità geologica degli stessi. Risulta indispensabile dunque la redazione di uno specifico studio geologico e sismico che individui, su ciascuna area, una valutazione di fattibilità per quanto attiene gli aspetti geologici, geotecnici ed idrogeologici.

L'elaborazione del Piano di Zona deve inoltre essere coordinato con il *Piano Comunale di Protezione Civile*, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 23/10/2013, come stabilito dall'art. 3 della L.225/1992, come modificata dalla L.100/2012. Nell'ambito delle scelte di pianificazione del governo del territorio che opera l'ente amministrativo, dunque, gli strumenti urbanistici dovranno essere finalizzati anche al riassetto del territorio in funzione dei possibili effetti locali legati ai diversi rischi. Il Piano di Protezione Civile rientra, di fatto, negli interventi non strutturali di prevenzione e mitigazione del rischio e rappresenta uno strumento strategico finalizzato alla definizione di un modello organizzativo della risposta operativa ad eventi che, nell'ambito del territorio comunale, possono produrre effetti dannosi. Il piano, sulla base della conoscenza del territorio e dell'individuazione di scenari di riferimento, determina le attività dirette alla riduzione del danno ed al superamento dell'emergenza ed ha come finalità prioritaria la salvaguardia delle persone, dell'ambiente e dei beni presenti nelle aree a rischio.

Si dovrà tenere conto, inoltre, degli studi di *microzonazione sismica* recentemente approvati dalla Regione Siciliana. A seguito delle disposizioni contenute nell'OPCM 3907/2010 riguardo le Indagini di *Microzonazione sismica* la Regione Siciliana, con la Deliberazione di Giunta N. 141 del 20/05/2011, ha definito i Comuni in cui tali studi sono prioritari, stabilendo altresì le condizioni minime necessarie per l'esecuzione degli stessi. Con D.D.G. n. 620 del 04/12/2013 sono stati approvati, certificandone la loro conformità agli indirizzi e criteri nazionali per la microzonazione sismica, gli studi di microzonazione sismica realizzati ai sensi dell'Ordinanza del P.C.M. n. 3907 del 13/11/2010.

Gli studi geologici propedeutici agli strumenti urbanistici devono essere finalizzati a:

- a) fornire un quadro conoscitivo sufficiente per illustrare le caratteristiche geologiche del territorio in esame e identificare le situazioni locali che presentino livelli di pericolosità geologica tali da poter influenzare, in modo significativo, le scelte degli strumenti urbanistici;
- b) indicare le prescrizioni e gli accorgimenti tecnici affinché tali condizioni di pericolosità non si aggravino o si manifestino nelle zone di nuova urbanizzazione.

Come stabilito dalla Circolare ARTA 20 giugno 2014, n. 3 (in merito agli studi geologici per la redazione di strumenti urbanistici) gli studi e le indagini, devono fornire le informazioni sulle caratteristiche geologiche del territorio utilizzabili in sede di formazione/adeguamento degli strumenti urbanistici; non possono comunque sostituire gli studi geologici inerenti ai singoli progetti di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione e di miglioramento ed adeguamento sismico.

L'identificazione delle situazioni di pericolosità geologica viene valutata in relazione ai potenziali effetti sugli usi previsti. Questi saranno analizzati assieme ai fattori socio-economici correlati e rappresentati nella cartografia di sintesi, per essere tenuti in considerazione nelle scelte di pianificazione degli strumenti urbanistici. La finalità principale è quindi quella di evitare che le nuove urbanizzazioni vadano ad aggravare le condizioni geologiche che determinano evoluzioni morfologiche incompatibili con gli usi antropici. Nei

casi di impossibilità di delocalizzazioni, infatti, dovranno essere gli studi geologici ad indicare le misure preventive per ridurre gli effetti degli impatti.

La stessa circolare stabilisce per i piani attuativi (PP, PEEP, PIP, PdR, PdL, etc.) una procedura (Procedura B) costituita da una fase "preliminare", finalizzata alla definizione dell'ambito geologico di riferimento a scala 1:10.000 e comprende solo la fase di raccolta dati (punto 4.1) e le carte di analisi, così come definite nel punto 4.2. Essa si conclude con l'individuazione delle indagini integrative da eseguire, rispetto al quadro di conoscenza fin qui acquisito. La seconda fase "di dettaglio" dovrà essere condotta nelle aree oggetto degli strumenti urbanistici attuativi, con rappresentazione cartografica, almeno a scala 1:2.000. Essa sarà conclusa da una dettagliata Carta delle prescrizioni e indicazioni geologiche esecutive.

7. ADEGUAMENTO AL DECRETO DIRIGENZIALE N.120 DEL 24/02/2006

Il PRG vigente, adottato con Delibera Commissariale n. 28 del 29/05/2003, è stato approvato con Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente e pubblicato sulla GURS n.21 del 21/04/2006. Il piano è stato approvato con le prescrizioni, le modifiche e gli stralci discendenti dal parere n. 12 reso dall'U.O. 5.4 del Servizio 5 D.R.U. in data 28.11.2005; l'art.4 prescrive l'obbligo per il comune di provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in tempi brevi.

Tale adeguamento consiste, in generale, nella riclassificazione di alcune Zone Territoriali Omogenee ai sensi della L. 765/1967, così come riporta il voto del C.R.U. n. 468 del 14.09.2005, punto 2 riportato nel decreto sopracitato:

2) Nella formazione o revisione del piano regolatore generale, come è noto, devono essere osservate le disposizioni contenute nei decreti interministeriali 1 aprile 1968, n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444, nell'art. 7 della legge regionale 16 maggio 1978, n. 8 e negli artt. 11 e 12 della legge regionale 14 settembre 1979, n. 214, oltre varie disposizioni di legge incidenti sulla formazione e redazione degli strumenti urbanistici. Come prescritto nel disciplinare tipo regionale (vedi decreto ARTA del 22 marzo 2000) tutte le aree da destinare ad attrezzature o pubblici servizi devono essere enucleate in tutte le zone territoriali omogenee previste nel piano. Esse riguardano aree libere o aree interessate da costruzioni che per imprescindibili esigenze urbanistiche sono soggette a demolizione. Le disposizioni citate presuppongono l'osservanza di uno dei contenuti essenziali del piano regolatore generale, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 1150/42, tutt'ora regolante la materia (vedi in proposito la circolare ARTA n. 2/2000 relativa agli indirizzi per la formazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi), in merito alla divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona. Nell'individuare le zone, il piano regolatore generale deve attenersi (la legislazione regionale non contiene altri criteri) alle denominazioni ed ai criteri di cui agli standards

previsti dall'art. 41 quinquies della legge n. 1150/42 e disciplinati dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, a cui, come è noto, si conforma in genere, per evidenti ragioni di uniformità, tutta la legislazione o la normativa tecnica, compresa, per esempio, la programmazione urbanistica commerciale. E' evidente che le previsioni di zonizzazione del piano non si devono intendere in modo rigido, ma devono consentire l'allocazione di attività talora non direttamente contemplate in alcuna zona omogenea (negozi, luoghi di divertimento, attrezzature per la ricettività, servizi pubblici, attrezzature commerciali, infrastrutture per le telecomunicazioni etc..) sovvenendo anche allo scopo le disposizioni di cui all'art. 10 della legge regionale n. 37/85 sulla disciplina obbligatoria delle variazioni della destinazione d'uso degli immobili. Ora il piano regolatore generale all'esame manca di individuare compiutamente tutte le zone omogenee territoriali di cui all'art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che per legge acquistano rilevanza per la definizione dei limiti edificatori e dei rapporti tra insediamenti e spazi pubblici. Nel caso in specie, per esempio, non è ammissibile la mancata individuazione di zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del decreto interministeriale (anche con il corollario di sottozone) per le estese aree indicate in legenda come "lottizzazione convenzionata", "attività edilizie", "programmi costruttivi" (a parte le aree indicate come riqualificazione urbanistica, di cui si dirà più avanti), che vanno opportunamente disciplinate nell'ambito delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale. Sotto altro aspetto non può definirsi zona territoriale omogenea una piccola porzione di area talora con singolo edificio o addirittura il singolo stesso poiché la legge fa riferimento a parti del territorio interessate da agglomerati urbani o destinate a nuovi complessi insediativi quali del tipo A), B) e C) che sono caratterizzate e individuate attraverso le qualità fisiche ed edilizie del territorio, indipendentemente dalle destinazioni d'uso del suolo in atto o previste dal piano in quella specifica porzione del terreno, mentre le zone del tipo D), E) ed F) sono caratterizzate dalle destinazioni d'uso previste dal piano a prescindere dalle caratteristiche fisiche dell'edificazione e del territorio. E' però evidente che, in ipotesi di revisione di uno strumento urbanistico, per esempio, l'enucleazione della zona B) di cui all'art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, deve trovare anche una giustificazione genetica, in quanto ai caratteri e agli indici edificatori, nel piano regolatore generale vigente o in strumenti attuativi o nelle possibilità concesse dalla vigente legislazione. (omissis....)

Con la Delibera del Consiglio Comunale n.77 dello 01/12/2009 si è proceduto all'adeguamento degli elaborati e delle norme di attuazione del P.R.G. all'art.4 del decreto di approvazione A.R.T.A.. Tale adeguamento ha riguardato i seguenti elaborati: Norme Tecniche di Attuazione; planimetria del capoluogo (scala 1:5.000); planimetria di Marina di Ragusa (scala 1:5.000); planimetria delle frazioni di S. Giacomo e P. Braccetto (scala 1:5.000).

Con la Deliberazione n.35 del 31/01/2014, la Giunta Municipale propone al Consiglio l'annullamento della suddetta delibera, dato che "la superiore deliberazione non può contestare o respingere le determinazioni regionali contenute nel decreto 120/2006 di approvazione del PRG, come rappresentato dal Dirigente Generale dell'ARTA con nota n. 19531 del 30/09/2012".

3. Comparto 1 – Aree Ex Parco Agricolo , quartiere San Luigi-Via Prof. S. Tumino, aree ricomprese tra via Ettore Fieramosca – via Paolo Borsellino (tavv. 2a, 2b, 2c)

3.1 Stato di fatto e previsioni del Piano Regolatore Generale vigente

Il comparto 1 comprende le aree occupate dall'ambito dell'ex parco agricolo, le aree di via prof. S. Tumino ed il quartiere S. Luigi comprendente l'ex P.E. 2.3 nonché le aree di lottizzazione convenzionata, ricomprese tra il confine ovest del parco agricolo e le vie E. Fieramosca e P. Borsellino fino a via Cartia.

Nel PRG vigente le suddette aree risultano così destinate:

Tab. 1 Stato di fatto - Caratteristiche delle singole zone omogenee

| PRG VIGENTE | | | |
|-------------------|------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Comparto 1 | Z.T.O. | | Superficie territoriale (mq) |
| Quartiere S.Luigi | ex P.E. 2.3 | 1- Da5 Comm-terziario | 3.452,00 |
| | | 2- Da 5 Comm Terziario | 8.680,00 |
| | | 5- CM 3 Reside. Misto | 22.150,00 |
| | | 9- CM3 Reside. Misto | 4.044,00 |
| | B1 - zona B satura | | 25.627,08 |
| | Servizi esistenti-attr. religiose | | 12.707,41 |
| | Servizi esistenti-attr. Scolastica | | 1.603,75 |
| | verde sportivo di progetto | | 18.426,10 |
| | Servizi in progetto | | 6.314,00 |
| | verde pubblico di progetto | | 34.099,60 |
| | | | 137.103,94 |
| ex Parco Agricolo | Attività edilizia | | 49.283,64 |
| | D mista (art. 50 NTA) | | 807.268,02 |
| | B1 - zona B satura | | 14.265,52 |
| | Servizi in progetto | | 3.327,47 |
| | verde stradale | | 12.126,38 |
| | A2-A3 edifici storici | | 2.974,06 |
| | Viabilità | | |
| | | | 889.245,09 |
| via E. Fieramosca | Lottizzazione conv | | 47.139,34 |
| | B1 - zona B satura | | 2.422,04 |
| | B1 - zona B di completamento | | 11.406,36 |
| | verde pubblico di progetto | | 4.337,81 |
| | D mista (art. 50 NTA) | | 2.343,93 |
| | verde pubblico esistente | | 479,16 |
| | | | 68.128,64 |
| | | | 1.094.477,67 |

Nel suddetto ambito è ricompresa la sistemazione urbanistica in variante al PRG delle aree distinte in catasto al foglio di mappa 83, particelle 22, 1444 e 1428 oggetto del ricorso n. 748/14 proposto da Ottaviano Giovanni e conclusosi con la sentenza TAR 2131/14 .

Tra le numerose condizioni del Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006, relativamente al Parco Agricolo Urbano, si cita:

"Parco agricolo urbano (artt. 50 e 61 delle norme tecniche di attuazione)

Il cosiddetto parco agricolo urbano, per la parte corrispondente con la zona stralciata dal piano regolatore generale vigente, giusto decreto n. 193/74, dovrà intendersi classificata zona territoriale omogenea D mista commerciale, artigianale, turistico-alberghiera, sportiva privata e sociale privata. L'attuazione è subordinata alla redazione di piani di lottizzazione convenzionata, ex artt. 14 e 15 della legge regionale n. 71/78, o di piani attuativi di iniziativa pubblica, con l'osservanza delle specifiche norme relative alle nuove previsioni nonché di quanto disposto dall'art. 61 delle norme tecniche di attuazione con la prescrizione del lotto minimo d'intervento non inferiore a Ha. 2,00. Le altre zone già destinate a parco agricolo urbano assumeranno la destinazione di verde agricolo";

Lo stesso decreto stabilisce in merito alle NTA che:

l) Art. 61 - Piani di utilizzazione perequativa nei contesti urbani: si disattende, in conformità al punto 6) del voto del Consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005, fatta eccezione per l'attuazione del parco agricolo urbano, il cui ambito territoriale è stato precedentemente oggetto di condivisione.

Il quartiere San Luigi faceva parte di una Prescrizione Esecutiva per cui il sopracitato Decreto stabilisce:

8) Prescrizioni esecutive Si intendono totalmente disattese in quanto con l'adozione commissariale sono stati recepiti gli emendamenti consiliari che ne hanno radicalmente modificato le originarie previsioni. Il comune potrà dotarsi di prescrizioni esecutive per il soddisfacimento dei fabbisogni residenziali, pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di 10 anni in osservanza al disposto dell'art. 102 della legge regionale n. 16 aprile 2003, n. 4. Restano, tuttavia, confermate per gli stessi ambiti, le zonizzazioni con gli indici urbanistici e parametri edilizi riportati nelle schede norma allegato 49 "Emendamenti grafici e normativi esitati dal consiglio comunale con parere favorevole...", con l'obbligo per le singole zone territoriali omogenee della formazione di piani di lottizzazione convenzionati estesi all'intera zona da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 71/78.

Individuazione dell'area 1 su estratto ortofotografico



Il c.d. "Parco agricolo Urbano" nella stesura del PRG adottato, aveva una estensione di circa mq. 1.439.213,67 il cui ambito territoriale, riportato nelle tavole 1:2.000 (tavv. 4, 5, 7, 8, 10, 13), comprendeva aree ricomprese tra la via colaiani, via la Pira e la via Anfuso, fino a d estendersi oltre via Cartia sull'altopiano di c.da selvaggio delimitate a sud dalla ferrovia siracusa-gela. La definizione e le caratteristiche di zona del Parco agricolo urbano nel piano adottato era .:

"Art. 50 -Parco agricolo urbano

Sono le parti del territorio che tradizionalmente sono state adibite all'uso agricolo e che presentano oggi, anche se a volte le colture sono in abbandono, caratteristiche di rilevanza storica e paesaggistica.

Esse infatti costituiscono testimonianza di un'uso del territorio che appartiene alla storia, e meritano pertanto di essere conservate tali, oltre che per questo motivo, anche per evitare la totale saturazione degli spazi liberi rimasti tra le vicine realtà urbane dell'area metropolitana, o comunque tra zone urbane completamente edificate.

Attività, destinazioni d'uso e interventi consentiti:

Nel parco agricolo urbano sono consentiti interventi di utilizzazione perequativa ai sensi del

successivo art. 62 delle presenti norme”

L'ambito suddetto era presente pure nella frazione di Marina di Ragusa con due aree riportate, come già detto , nelle tavole 12 e 13 degli elaborati del PRG scala 1: 2.000

Il Decreto di approvazione del PRG con il voto n. 12 dell'U.O. 5.4 DRU, attenendosi rigidamente alle classificazioni di zona previste dal D. M. 2.04.68, ha voluto classificare la parte corrispondente con la zona stralciata del piano regolatore giusto decreto 193/74 come Zona “D”, assegnando invece, alle altre zone già destinate a parco , la destinazione di verde agricolo.

La indicazione estremamente generica dell'Assessorato Regionale per quanto riguarda la individuazione della parte destinata a zona “D” che viene individuata con la parte corrispondente con la parte stralciata del PRG n. 193/74 (nonostante la tavola 5 del piano adottato riportava le attività edilizie all'interno del parco attestato lungo gli assi stradali esistenti) ha creato non poche perplessità.

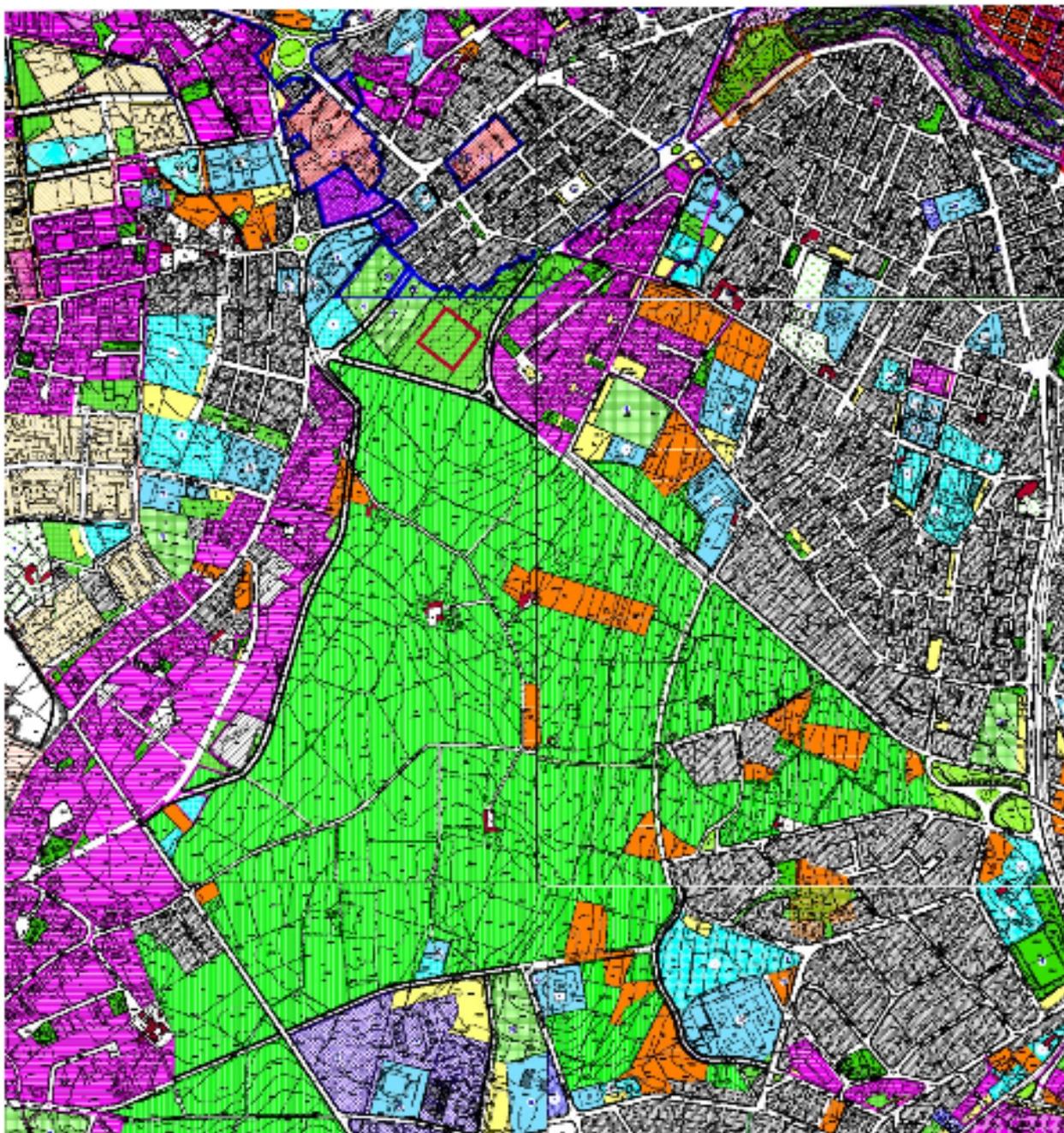
Infatti secondo una interpretazione letterale della condizione imposta , la parte corrispondente con la zona stralciata del PRG del '74 ha una superficie inferiore rispetto a quella definita dalle vie La Pira, Colaianni e Anfuso.

Questa interpretazione, se fosse vera, non avrebbe nessuna razionalità di scelte di natura urbanistica in quanto si avrebbe del verde agricolo posto lungo gli assi stradali esistenti che isolerebbe la zona D “produttiva”.

Gli atti peraltro effettuati dall'amministrazione nel tempo si sono invece mossi nella direzione opposta prima fra tutte con la individuazione delle aree PEEP, giusto Decreto Assessoriale n. 725/DRU che ha definito il limite a sud del parco agricolo.

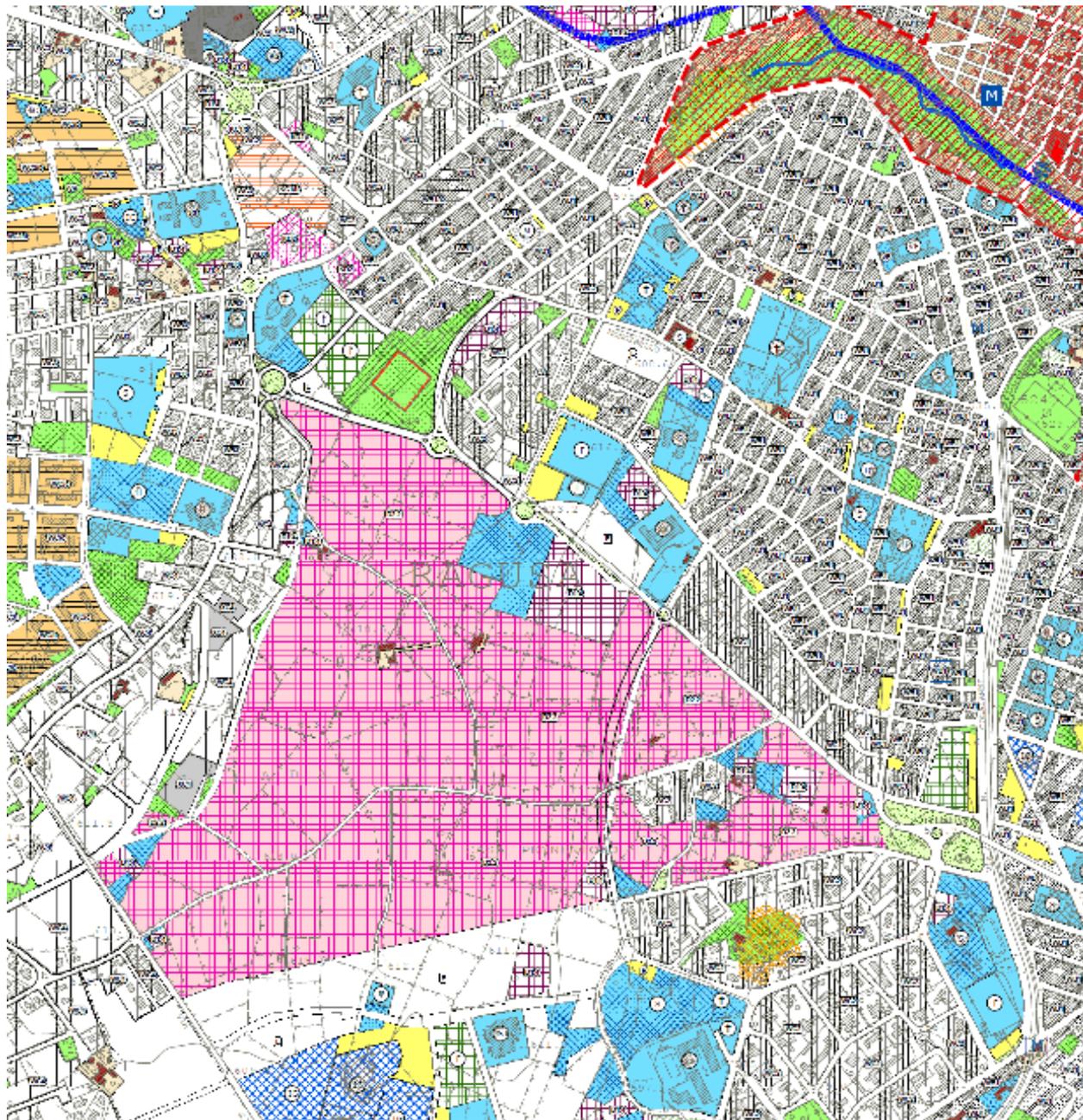
Con la variante proposta si vuole pertanto, una volta per tutte, chiarire l'ambito produttivo dell'ex Parco agricolo individuandolo con i suoi confini fisici esistenti corrispondenti con gli assi viari già detti, e nello stesso tempo ridare alla zona quella volontà originaria di parco e di testimonianza di un'uso del territorio che appartiene alla storia, meritevole di essere conservato , oltre che, anche per evitare la totale saturazione degli spazi liberi rimasti tra le vicine realtà urbane dell'area metropolitana, o comunque tra zone urbane completamente edificate.

Stralcio Tavole 1, 2, 4, 5, 7, 8 del PRG adottato con Delibera Commissariale n. 28 del 29/05/2003
(scala 1:2.000)



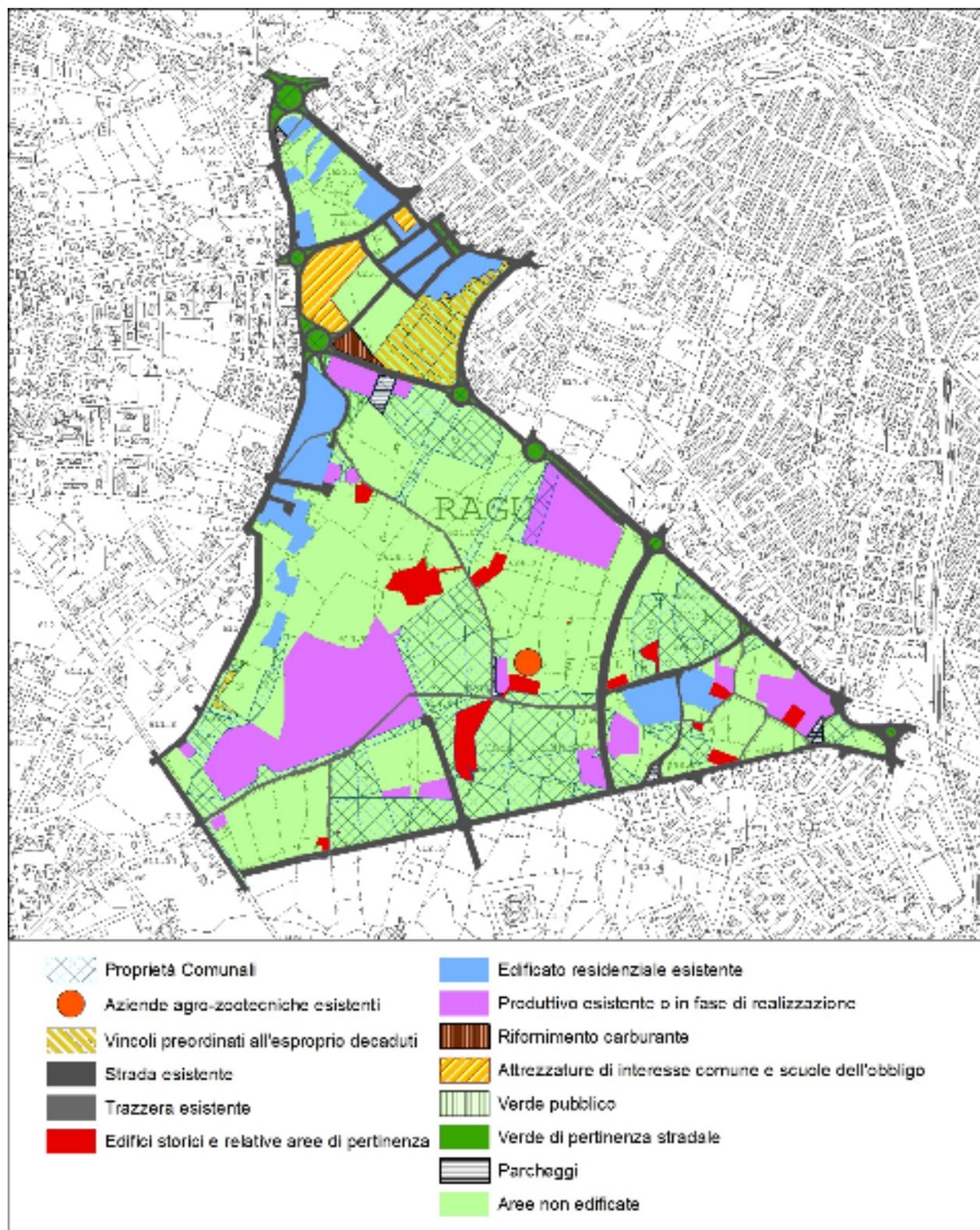
| | | | |
|---|--|---|---|
|  | A - Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940 |  | Verde pubblico esistente |
|  | A2 - A3 Edifici storici (ville o masserie - case rurali) esterni al centro storico |  | Verde pubblico di progetto |
|  | B - Tessuto urbano esistente intorno al centro storico |  | Verde sportivo di progetto |
|  | B 1 - zone B saturate |  | Area per sport campestri (art. 56 e 61 NTA) |
|  | B 1 - zone B di completamento |  | Verde di pertinenza |
|  | B 3 - ristrutturazione urbana edilizia |  | Giardini privati |
|  | Agricolo produttivo con muri a secco (art. 48 e 61 N.T.A.) |  | Verde di pertinenza stradale |
|  | Servizi esistenti |  | D - Turistico ricettivo esistente |
|  | Servizi in progetto |  | Parcheggi |
|  | Ammissioni pubbliche di interesse generale (ambito perequativo art. 61 N.T.A.) |  | Cm - Residenziale misto e spazi pubblici |
|  | D - Commerciale terziario misto e spazi pubblici | | |
|  | Ambito perequativo "Parco agricolo" - art. 61 n.t.a. | | |
|  | Riqualificazione urbanistica in zona di recupero (art. 65 N.T.A.) | | |
|  | D - Produttivo esistente | | |
|  | Dp - Produttivo in progetto | | |
|  | D - Ricettivo misto a spazi pubblici |  | Attività edilizia |
|  | Turistico ricettivo di progetto |  | Programma costruttivo |
|  | Recupero ambientale contesti estrattivi minerali esistenti | | Perimetro programmi costruttivi |
|  | Localizzazione convenzionaria | | Perimetro P.E. |
|  | Riqualificazione urbanistica lotti interclusi in zone di recupero (art. 66 N.T.A.) | | Perimetro centro storico |

Stralcio del PRG a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n.77 del 01/12/2009
(scala 1:5.000)



| | | | |
|---|--|---|--|
|  | PerimetroCentroStorico |  | XC1,2,3,4,5,6,7 - Residenziale di Completamento-art.39/ter |
|  | A1 - Contesti storici urbani - art. 37 |  | Y- Case sparse - art.40 |
|  | A1- Tessuto urbano saturo interno al C.S. art.37 |  | ZC- Zona Fronte porto Marina - art.,41 |
|  | A2 - A3 Edifici storici esterni al centro storico - art.38 |  | KC1.a,b - Resid. Comm. Terz. misto spazi pubblici- art.42/6a |
|  | WB1 - Residenziale (ex B2-B3) art.39/bis- 6.a |  | KC2.a,b - Resid. Comm. Terz. misto spazi pubblici-art.42 /6a |
|  | WB1/x - Residenziale-Commerciale (ex mulino) |  | KC2.c - Residenziale-art.42/6a |
|  | WB2 - Residenziale (ex B4) art.39/bis- 6.a |  | KC3 - Residenziale (San Giacomo)-art.42/6c |
|  | WB3 - Residenziale (ex B5) art.39/bis- 6.a |  | KD1- Commerciale e terziario misto a spazi pubblici-art.42/6b |
|  | WB4 - Residenziale (ex B marina) art.39/bis- 6.a |  | KD2 - Commerc. Terz. misto spazi pubblici-art.42/6b |
|  | WC1 - Residenziale (ex C1) art.39/bis- 6.b |  | KD3- Artigianale, commerciale misto a spazi pubblici-art.42/6c |
|  | WC2 - Residenziale (ex C2) art.39/bis- 6.b |  | KD4 - Commerciale terziario misto a s.p. (P.Braccetto)-art.42/6c |
|  | WC3 - Residenziale (ex C3) art.39/bis- 6.b |  | KD5 - Turistico ricettivo (Marina-P.Braccetto)-art.42/6c |
|  | WC4 - Residenziale (ex C4) art.39/bis- 6.b |  | KD6- Commerciale e terziario misto a s.p.(Marina)-art.42/6c |
|  | WC5 - Residenziale(ex C1marina) art.39/bis- 6.c |  | D1.1 - Area ASI-art.43bis |
|  | WC6 - Residenziale (ex C2 marina) art.39/bis- 6.c |  | Fascia rispetto ASI |
|  | WC7 - Residenziale (ex C3 marina) art.39/bis- 6.c |  | Fascia di verde Asi |
|  | WC/a,b,c,d - Programmi Costruttivi -art.39/bis 6.f |  | Recupero ambientale |
|  | D1.2 - Area Artigianale-art.43ter |  | Rifomimento carburanti |
|  | D1.3 Produttivo Esistente-art.43quater |  | F-Servizi esistenti |
|  | D1.4 - Produttivo ex art. 4 L. 10/77-art.43quinqes |  | F-Attrezzature pubblic. int. gen. |
|  | D2.1 - Contesti Produttivi di Progetto -art.44 |  | F-Servizi in progetto |
|  | D2.2- Contesti Produttivi (ex P11-art.44) |  | Da.3 Turistico ricettivo di progetto |
|  | D3 - Contesti Produttivi Commerciali-art.44bis |  | Da.2 Turistico ricettivo esistente |
|  | E1- Agricolo produttivo con muri a secco -art.48 |  | Verde di pertinenza |
|  | F6 - Area sport campestri |  | Verde pubblico di progetto |
|  | Nuova viabilità |  | Verde pubblico esistente |
|  | PPRU |  | Verde sportivo di progetto |
|  | Aree buffer PPRU |  | Verde stradale |
|  | Parcheggio |  | GiardiniPrivati |
|  | Parco dei Canalotti |  | NuovaViabilità |
|  | Pertinenza A2 - A3 |  | M FERMATA MEZZOETTOMETRICO |
|  | Recinto storico | | |

Individuazione dello stato di fatto su Carta Tecnica Regionale



3.2 Finalità e contenuti della proposta

Sulla base di quanto sopra esposto, obiettivo principale della variante è la **definizione della disciplina urbanistica** di questo ambito urbano, sulla base dei seguenti principi e di quanto precedentemente detto :

- Analisi dello stato di fatto relativamente alle costruzioni esistenti, alle aree asservite ed ai volumi e superfici costruiti;
- adeguamento alle prescrizioni, le modifiche e gli stralci del Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente;
- effetti prodotti fino ad oggi, con la realizzazione di strutture e progetti approvati o in itinere;
- vincoli preordinati all'esproprio decaduti

La strategia muove dalle seguenti considerazioni di base:

- l'art. 61 delle N.T.A. che disciplina l'area denominata "Parco Agricolo", prevede la realizzazione di piani attuativi con cessione gratuita al Comune di una superficie pari al 70% dell'intero lotto;
- parte delle aree non edificate all'interno del perimetro della variante è attualmente di proprietà comunale. Nel corso degli anni infatti, già prima dell'adozione del Piano regolatore vigente e fino ad oggi, sono stati ceduti numerosi appezzamenti di terreno a seguito di interventi edilizi effettuati per la decadenza dei vincoli del PRG precedente nonché ai sensi dell'art. 50 e del citato art. 61 delle N.T.A.

Attraverso la perequazione urbanistica si vogliono reperire le aree più interne da destinarsi a parco urbano e destinare solo le aree esterne all'attività edilizia; ciò consentirà di concentrare i volumi edificabili su alcune aree precedentemente individuate evitando il consumo di suolo e la frammentazione dovuta invece alla distribuzione non pianificata delle strutture. Tali aree sono individuate tenendo conto dei progetti già approvati e/o in itinere e con preferenza per le aree esterne, anche di proprietà comunale, in corrispondenza della viabilità esistente in cui sono già esistenti le opere di urbanizzazione primaria, al fine di minimizzare gli impatti dovuti alla realizzazione della viabilità, delle reti tecnologiche, ecc.

La variante si articola nei seguenti contenuti fondamentali:

1. Principi e norme generali di perequazione, indice di fabbricabilità residuo e volume edificabile complessivi.

Nell'area dell'ex parco agricolo si prevede l'applicazione della cosiddetta perequazione a comparti, continui o discontinui, con lo spostamento dei diritti edificatori esistenti delle proprietà in aree ritenute più idonee, i proprietà comunale. Sono valutati quindi i diritti edificatori acquisiti sulla base del totale delle superfici precedentemente destinate alla nuova edificazione ed individuati i relativi volumi edificabili residui; da una prima ricognizione generale del sistema delle proprietà, vengono individuati in prima approssimazione gli

indici e le superfici necessarie. Le modalità di applicazione e di attuazione dei principi di perequazione saranno definite attraverso le norme specifiche della variante.

Ai sensi dell'art. 5 (Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi), i rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso: *2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.*

2. Aree da destinarsi alla nuova edificazione e viabilità principale di progetto.

Viene definita l'articolazione principale delle aree da destinarsi alla nuova edificazione e della relativa viabilità da realizzare. In particolare si vogliono reperire le aree più interne da destinarsi al verde e destinare solo le aree esterne all'attività edilizia; ciò consentirà di concentrare i volumi edificabili su alcune aree precedentemente individuate evitando il consumo di suolo e la frammentazione dovuta invece alla distribuzione non pianificata delle strutture. Tali aree sono individuate tenendo conto dei progetti già approvati e/o in itinere e con preferenza per le aree esterne, anche di proprietà comunale, in corrispondenza della viabilità esistente in cui sono già esistenti le opere di urbanizzazione primaria, al fine di minimizzare gli impatti dovuti alla realizzazione della viabilità, delle reti tecnologiche, ecc.

3. Parco agricolo urbano e sistema del verde

Tale sistema si configura come insieme multifunzionale costituito da diverse aree sistemate a verde, ma aventi funzioni diverse rispetto al contesto urbano e territoriale:

- *Core area all'interno della rete ecologica urbana.* Si tratta di aree in cui si vuole ripristinare la naturalità dei luoghi, con finalità conoscitive, educative e ricreative. Saranno realizzate attraverso opere di ripristino e restauro vegetazionale, facendo riferimento ad essenze autoctone compatibili con le condizioni ambientali dell'area, orientandosi verso specie di maggiore rusticità, sì da evitare impianti di irrigazione e quindi problemi di approvvigionamento. Si prevede il recupero dei sentieri e delle trazzere esistenti, da destinarsi alla mobilità pedonale e ciclabile.
- *Verde pubblico attrezzato,* Queste aree sono finalizzate, in forma coerente con l'uso pubblico e la conservazione del verde, ad attrezzature sportive, culturali e per il tempo libero. In relazione all'estensione dell'area si possono prevedere la viabilità interna pedonale, punti di sosta, panchine, cestini porta rifiuti, area giochi per bambini, ecc. Nella realizzazione di manufatti saranno impiegati materiali locali tradizionali e caratteristiche architettoniche locali.
- *Verde agricolo,* Aree finalizzate al mantenimento e riqualificazione dell'uso agro-zootecnico.

3. Aree per attrezzature e servizi di interesse sovra comunale: Centro Studi Feliciano Rossitto, Centro Polifunzionale di Protezione Civile, Centro Risvegli Ibleo.

DATI GENERALI DELLA VARIANTE

Si riportano di seguito le caratteristiche generali e i dati principali della proposta di variante per l'area 1:

Superficie complessiva oggetto di variante: 1.145.000 mq

Superficie di proprietà comunale (esclusa la viabilità esistente): 350.000 mq

Area ex parco agricolo

Zone Dp perequate: Commerciale - terziario di progetto (superficie edificabile): 140.000 mq

Volume edificabile residuo per le Zone Dp (Sf = 0,30 mc/mq): 93.000 mc

Superficie massima da destinarsi a spazi pubblici per le Zone Dp (art.5 DM 1444/1968 - per insediamenti di carattere commerciale e direzionale): 25.000 mq

di cui almeno la metà destinata a parcheggi: 12.500 mq

Zone Ep perequate - Parco agricolo urbano (superficie): 185.000 mq;

Superficie complessiva edificata:

Edifici storici e relative aree di pertinenza (per un totale di 12 edifici censiti): 29.497 mq (alcuni edifici classificati come A2-A3 sono stati declassati a B2 case sparse)

Edificato residenziale esistente 80.000 mq

Edificato produttivo esistente e in fase di realizzazione 147.000 mq

Quartiere San Luigi – Via Prof. S. Tumino

Zone C: 22.600 mq - Volume edificabile (Sf = 2,5 mc/mq): 56.500 mc

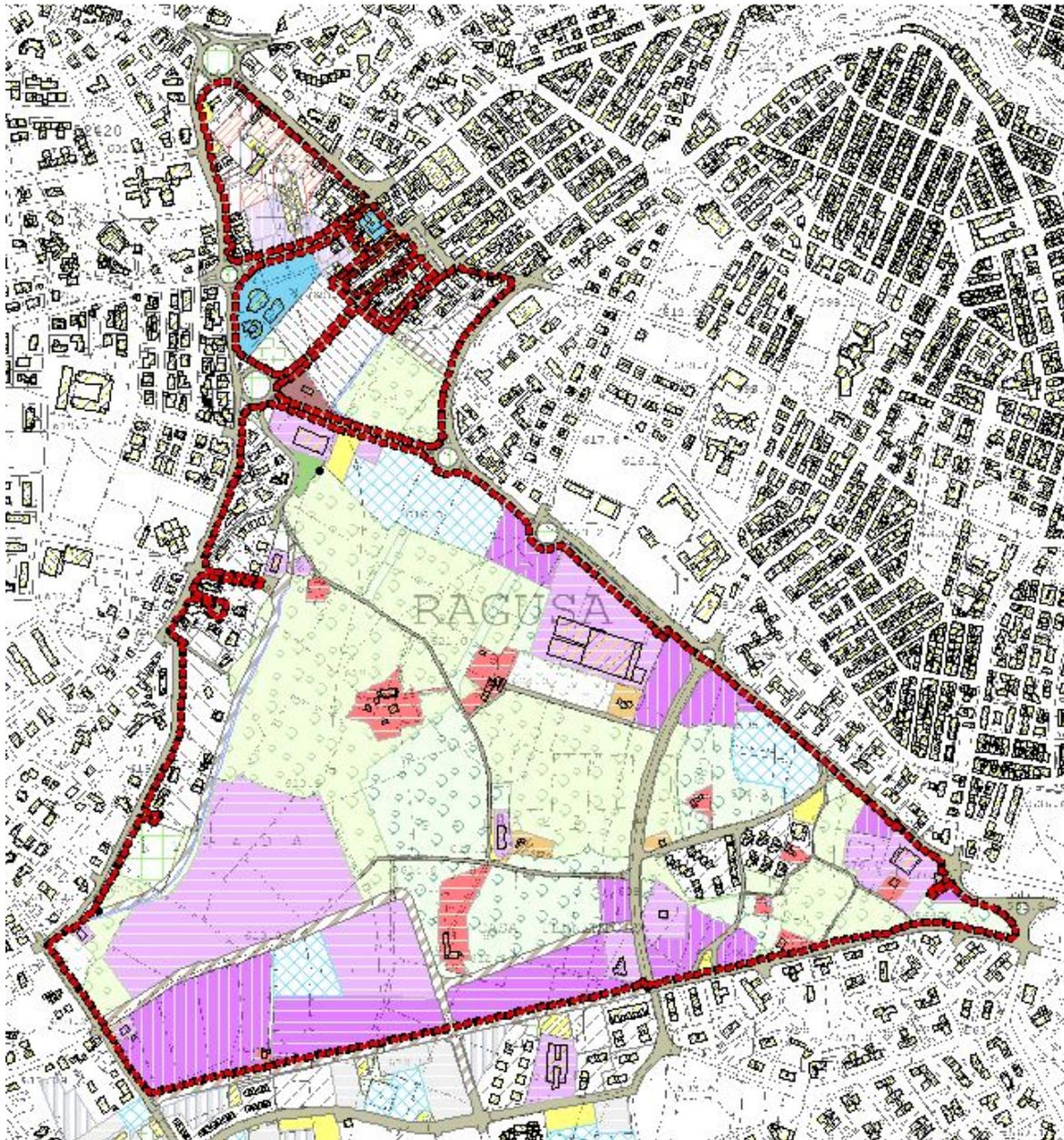
Zone Ep perequate - Parco agricolo urbano (superficie): 21.000 mq

Zone Cm3 - Residenziale, commerciale e terziario misto a spazi pubblici: 8.300; Volume edificabile (Sf = 2,5 mc/mq): 20.750 mc

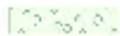
Zone Da4 - Commerciale, terziario misto a spazi pubblici: 3.300 mq - Volume edificabile (Sf = 2,5 mc/mq): 8.250 mc

Altre zone da destinarsi a spazi pubblici (compresa la viabilità di progetto): 20.000 mq

Ipotesi di progetto della variante su Carta Tecnica Regionale



Legenda

| | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Hd1a1 |  | Hpa - Verde non perequato (Comunale) |
|  | Area in variante |  | H3-Verde agricolo |
|  | A2-A3-Fabbricati storici esterni |  | H3a-Orto verde |
|  | A2p - Contedali storici - Ville, fattorie, masserie |  | Te Servizi esistenti |
|  | D1 zone D salate |  | T - Servizi in progetto |
|  | D1a |  | T - Parcheggio esistente |
|  | H2-Casa sparse |  | Hp-Parcheggio di progetto |
|  | H2p - Casa sparse intorno al parco agricolo |  | Pc-Pista ciclabile |
|  | H3a |  | PRRU |
|  | C2 - Residenziale |  | PRRU Aree edificate |
|  | C3ERP Lotti edificabili |  | Rc Rifornimento carburanti |
|  | C3p Lotti edifi. pereq. |  | SpOm3 - Spazi pubblici in cessione |
|  | Gm3 - residenziale/ort. misto a spazi pubblici |  | Sp1a4 - Spazi pubblici in cessione |
|  | G4 |  | Vs-Verde pubblico esistente |
|  | Urc-Iuristico ricettivo esistente |  | Vp-Verde pubblico di progetto |
|  | D1 - Commerciale terziario esistente |  | Vpe Verde di pertinenza edilizia |
|  | D1p - Commerciale terziario di progetto |  | Vu Verde di pertinenza urbana |
|  | D1np - Produttivo non perequato (Comunale) |  | Viabilità esistente |
|  | D3a4 - Commerciale, ort. misto a spazi pubblici |  | Viabilità di progetto |
|  | H-Verde agricolo |  | Z11A Zona di Inasr Urban |
|  | Hp - Parco agricolo urbano |  | Z11B Zona di Inasr Urban |

4. Comparto 2 - Aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica

4.1 Le aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica nel Piano Regolatore Generale

Ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, con il Decreto 120 del 24 febbraio 2006 sono stati approvati il Piano Regolatore Generale e il Regolamento edilizio con annesse norme tecniche di attuazione (unitamente alla programmazione commerciale e al piano generale del traffico urbano) del comune di Ragusa, adottati con delibera del commissario ad acta n. 28 del 29 maggio 2003, con le prescrizioni, le modifiche e gli stralci discendenti dal parere n. 12 reso dall'unità operativa 5.4 del servizio 5/D.R.U. in data 28 novembre 2005.

Il piano regolatore generale non affronta la problematica dell'edilizia residenziale pubblica, pur essendo il comune obbligato ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 71/78. Tra le condizioni imposte dalla Regione, infatti, vi è l'adeguamento alla citata normativa. Il Decreto 24 febbraio 2006 di approvazione del piano regolatore generale e del regolamento edilizio del comune di Ragusa cita infatti:

[...] In definitiva, il piano regolatore generale proposto non affronta la problematica dell'edilizia residenziale pubblica che invece rappresenta un cardine della pianificazione territoriale a garanzia non soltanto del soddisfacimento abitativo quanto dell'organico inserimento di detti interventi nel tessuto urbano.

Invero, con l'emendamento n. 70, allegato 49, è stata individuata a Marina di Ragusa un'area ERP, non riportata negli elaborati C, tavola 11, che interessa aree già destinate a verde attrezzato e ad attività edilizia nonché aree di riqualificazione urbanistica dei PPRU. Si è dell'avviso di disattendere tale ambito ERP, non suscettibile di nuova edilizia residenziale, in quanto graverebbe su aree predisposte alla riqualificazione di ambiti abusivi.

Il comune, così come obbligo di legge ex art. 16 della legge regionale n. 71/78, entro 90 giorni, dovrà individuare le aree da destinare a piani di zona. Le aree destinate ad attrezzature e pubblici servizi sono state computate, in un primo momento, in osservanza all'art. 3 del decreto interministeriale n. 1444/68; successivamente, con l'introduzione del principio della perequazione, per effetto del quale, con l'acquisizione gratuita delle aree senza esborso di denaro pubblico per l'espropriazione, potenzialmente, dette aree per attrezzature sono divenute di gran lunga superiori alla quantità minima di standard. [...]

Precedentemente, tra le prescrizioni, le modifiche e gli stralci discendenti dal Parere n. 12 del 28 novembre 2005 si cita:

[...] 3) Piano di edilizia economica e popolare. Il comune, entro il termine di 120 giorni dalla data del decreto, è tenuto ad adottare il P.E.E.P. sulla base del fabbisogno decennale, come obbligo di legge ex art. 16 della legge regionale n. 71/78, anche tenendo conto, per come indicato al punto 4) del voto Consiglio regionale dell'urbanistica n. 468 del 14 settembre 2005, della possibilità concreta di recupero del patrimonio edilizio esistente.[...]

Il comune di Ragusa, con delibere di consiglio comunale n. 3 del 30 gennaio 2007 e n. 22 del 14 giugno 2007, si è dotato delle aree di edilizia residenziale pubblica in variante al PRG vigente. Con la suddetta delibera consiliare n. 3/2007, approvata con il Decreto Assessoriale n. 725/DRU del 10/07/2009, sono state individuate in zona di verde agricolo del piano regolatore vigente, due aree di espansione C3, poste, una nell'ambito del capoluogo e l'altra nella frazione di Marina di Ragusa da destinare al soddisfacimento dell'edilizia abitativa pubblica.

Nell'ambito del Comune capoluogo, la variante adottata interessa una superficie di oltre mq. 1.900.000, tutte in zona agricola, nelle contrade Serralinena, Nunziata, Brusce, Selvaggio e a ridosso di principali assi viari di attraversamento cittadino (vie Cartia, B. Colleoni, E. Fieramosca); in queste aree si prevede l'ubicazione di circa 3000 alloggi. A Marina di Ragusa la variante include la contrada Gaddimeli per una estensione di mq. 42.000.

Le suddette delibere sono state adottate, per come dichiarato nel corpo delle stesse, anche in adempimento del punto 3 del parere n. 12 del 28.11.2005, reso dall'U.O. 5.4 del Servizio 5 D.R.U., come richiamato all'art. 5 del Decreto Dirigenziale 120/06 di approvazione del Piano Regolatore Generale che obbligava il Comune di Ragusa ad adottare, entro il termine di 120 giorni dalla data del suddetto decreto, il PEEP sulla base del fabbisogno decennale come obbligo ex art. 6 della l.r. 71/78.

Il dimensionamento di dette aree scaturiva non tanto dalla stima del fabbisogno insediativo residenziale, peraltro, non evidenziato nella variante generale, quanto dalla pressante richiesta delle cooperative edilizie e/o degli aventi diritto. Nella proposta di delibera n. 22 del 14 giugno 2007, vengono infatti elencate le cooperative, le imprese edilizie ed il numero degli alloggi da realizzare, distinguendo quelle assistite dal finanziamento pubblico nonché quelle già provviste di decreti di approvazione dei relativi programmi costruttivi, ex art. 25, legge regionale n. 22/96. La scelta delle aree come sopra esposte veniva motivata, inoltre, dalla necessità di ricucire quelle parti del tessuto agricolo, in parte impegnato dalle approvazioni A.R.T.A., con l'inserimento delle nuove previsioni abitative tenendo in considerazione anche la richiesta dello I.A.C.P. e, nel contesto generale, con i piani di recupero degli agglomerati abusivi;

Si riporta di seguito stralcio della relazione allegata.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI NEL COMUNE CAPOLUOGO.

Verifica standard urbanistici : nel rispetto del D.I. n. 1444/68.

Parametri urbanistici:

| | |
|---|---------------------------------|
| Densità edilizia | 1,50 mc/mq. |
| Rapporto di copertura | 0,30 |
| Altezza massima degli edifici | 11,00 |
| Numero massimo piani fuori terra | 3 |
| Distanze : | |
| minima tra fabbricati : non inferiore a ml. | 15,00 |
| minima dal confine: | 7,50 ml. |
| minima assoluta: | 10,00 ml. tra pareti finestrate |
| minima dal ciglio stradale | 10,00 ml. |

parcheeggi privati: in osservanza dell'art. 2 della L. 122/89 si prescrive il reperimento all'interno dei lotti di aree da destinare a parcheeggi privati in quantità non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. della volumetria da realizzare.

tipo edilizio : edifici a schiera, villette a schiera monofamiliari e bifamiliari ,nel rispetto delle indicazioni tipologiche e costruttive discendenti dalle singole leggi di finanziamento

Recinzioni: i confini dei lotti lungo le vie pubbliche dovranno essere perimetrati da recinzioni costituite da un muretto alto cm. 50 dal piano del marciapiede con sovrastante ringhiera metallica. Lungo i confini interni le recinzioni saranno realizzate preferibilmente con siepi e, in alternativa, con reti metalliche o con muretto e soprastante ringhiera metallica.

Sistemazione del verde: I progetti relativi allo sfruttamento edilizio dovranno prevedere anche la sistemazione del verde. Dovranno, inoltre, essere previsti alberi di alto fusto in numero non inferiore ad uno per ogni 50 mq. di terreno libero.

Allacci: per ogni singolo corpo di fabbrica si dovrà provvedere all'allaccio alle reti idrica, fognaria, dell'energia elettrica, telefonica, del gas e di qualsiasi altro servizio.

La Giunta Municipale con Delibera n.241 del 27 maggio 2014 individua le linee di orientamento per la redazione del Piano di Zona, come proposta per il Consiglio Comunale. Vengono individuati, nell'ambito degli obiettivi del Piano di Zona da redigere, i seguenti orientamenti:

a. la ricerca di equilibrio tra la domanda (fabbisogno) e l'offerta (disponibilità) sia sul piano quantitativo che su quello distributivo e qualitativo, quale priorità, tra l'altro prescritta dall'art. 16 della L.R. 71/78;

b. l'eventuale rivisitazione, desunta dal fabbisogno abitativo, delle aree da destinarsi all'edilizia residenziale pubblica e oggetto del Piano di Zona, in relazione a quanto esposto in precedenza, dovrà essere basata sul principio del consumo minimo di suolo. Tale principio è oggi largamente diffuso e condiviso nell'ambito della disciplina urbanistica. Già con la Strategia Tematica sul Suolo (COM (2006) 231), la Commissione Europea ha evidenziato la necessità di sviluppare delle buone pratiche per mitigare gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione sulle funzioni del suolo. Successivamente, la Tabella di marcia per un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse (COM(2011) 571) ha stabilito che entro il 2020 le politiche della UE dovranno tenere conto degli impatti derivanti dall'occupazione del suolo con l'obiettivo di raggiungere un consumo netto di suolo pari a zero per il 2050. In coerenza con questi obiettivi, i Servizi della Commissione Europea hanno predisposto il documento "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" (SWD(2012) 101 final/2).

c. Criterio fondamentale e discriminante nella scelta delle aree per gli interventi previsti è rappresentato dalla fattibilità geologica degli stessi.

d. L'elaborazione del Piano di Zona deve inoltre essere coordinata con il Piano Comunale di Protezione Civile, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 23/10/2013, come stabilito dall'art. 3 della L.225/1992, come modificata dalla L.100/2012;

e. Si dovrà tenere conto, inoltre, degli studi di microzonazione sismica recentemente approvati dalla Regione Siciliana. A seguito delle disposizioni contenute nell'OPCM 3907/2010 riguardo le Indagini di Microzonazione sismica la Regione Siciliana, con la Deliberazione di Giunta N. 141 del 20/05/2011, ha definito i Comuni in cui tali studi sono prioritari, stabilendo altresì le condizioni minime necessarie per l'esecuzione degli stessi. Con D.D.G. n. 620 del 04/12/2013 sono stati approvati, certificandone la loro conformità agli Indirizzi e criteri nazionali per la microzonazione sismica, gli studi di microzonazione sismica realizzati ai sensi dell'Ordinanza del P.C.M. n. 3907 del 13/11/2010.

f. Gli obiettivi di tutela dell'ambiente dovranno essere garantiti dalla elaborazione della Valutazione Ambientale Strategica, disciplinata dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i. considerato che i provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono ANNULLABILI per violazione di legge.

g. Il progetto urbanistico ed architettonico dovrà perseguire obiettivi di qualità, sia per quanto concerne gli edifici che gli spazi aperti, e di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. La qualità ambientale deve trovare adeguata applicazione nei nuovi interventi proposti attraverso l'individuazione di specifici parametri di sostenibilità;

h. Si richiede l'applicazione della legge 29 gennaio 1992, n. 113 (come modificata dalla Legge 14 gennaio 2013, n. 10) secondo cui i comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti provvedono, entro sei mesi dalla registrazione anagrafica di ogni neonato residente e di ciascun minore adottato, a porre a dimora un albero nel territorio comunale (art. 1) prevedendo ai sensi dell'art. 6 della citata L. 10/2014 la realizzazione di una cintura verde esterna all'abitato, con la duplice funzione di contenimento della futura espansione urbana e di corridoio ecologico, nell'ottica della successiva progettazione di una rete ecologica di livello urbano e territoriale;

i. Applicazione di principi di perequazione urbanistica ed economica assoggettando al Piano di Zona tutte le proprietà coinvolte che dovranno partecipare al diritto edificatorio ed agli oneri connessi, a prescindere dalla puntuale indicazione di superfici edificabili e di superfici per attrezzature;

j. Le scelte progettuali devono tenere conto delle necessarie esigenze di fattibilità di tipo economico.

Individuazione dell'area 2 su estratto ortofotografico



4.2 Fabbisogno abitativo e dimensionamento del Piano

Come previsto dall'art.16 della L.r. 71/78 l'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio. La fase del dimensionamento riguarda quindi la definizione della quantità minima di aree (mq) e di volumi (mc) necessari alla corretta pianificazione dell'attività residenziale, dei servizi connessi alle residenze e degli altri servizi generali o d'uso pubblico.

In proposito occorre sottolineare quanto citato dal Decreto 24 febbraio 2006 di approvazione del piano regolatore generale e del regolamento edilizio del comune di Ragusa:

[...] 4) Il piano regolatore generale, come correttamente rilevato dall'ufficio, non affronta le questioni legate al fabbisogno insediativo residenziale pubblico, pur essendo il comune obbligato, ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 71/78, all'adozione di un piano di edilizia economica e popolare, prevedendo le soluzioni urbanistiche più confacenti. Tale carenza non si spiega tenuto che il comune di Ragusa nel recente passato ha fatto invariabilmente ricorso a numerose localizzazioni di programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica per circa 1.500 vani, in gran parte in variante urbanistica, proprio in quanto il piano regolatore generale vigente risultava carente di aree idonee allo scopo. Ora non può non rilevarsi che, essendo l'orizzonte temporale di riferimento dei programmi costruttivi non superiore al biennio ed essendo gli stessi legati ai finanziamenti pubblici concessi, una nuova eventuale istanza di localizzazione di programmi costruttivi finanziati, non rigettabile in via di principio dall'amministrazione, non trovando una idonea localizzazione nell'ambito delle previsioni del nuovo piano regolatore generale, si porrà necessariamente nei termini di una ulteriore variante urbanistica interessando inevitabilmente nuove aree di verde agricolo. Si appalesa quindi la necessità che sia, innanzitutto, esplicitato il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica in un orizzonte temporale decennale e parimenti sia pianificata una idonea individuazione di zona, tenuto conto, ovviamente, della possibilità concreta di recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuare ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 71/78. [...]

Le operazioni volte al dimensionamento ed alla valutazione del fabbisogno abitativo, sono effettuate attraverso metodi speditivi che consentono, in prima approssimazione, di effettuare una stima di crescita della popolazione e, di conseguenza, una stima della domanda abitativa da soddisfare attraverso il Piano di Zona.

La fase del dimensionamento del PRG riguarda la definizione della quantità minima di aree (mq.) e di volumi (mc.) necessari al corretto svolgimento delle principali attività urbane, con particolare riferimento, nel caso del Piano di Zona, all'attività residenziale ed ai servizi connessi alle residenze.

4.2.1 DINAMICA DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE E PREVISIONI DEMOGRAFICHE

La dinamica e la struttura della popolazione di Bergamo hanno accentuato negli ultimi anni la tendenza in alcuni lati tipica dei sistemi urbani:

- diminuzione delle nascite – diminuzione tasso di natalità
- invecchiamento della popolazione – diminuzione tasso di mortalità
- progressiva riduzione del numero di figli per coppia ed una tendenza verso una progressiva frammentazione dei nuclei familiari

Dinamica della popolazione nel periodo 1951 -2011

| Popolazione residente | Anno di riferimento | | | | | | |
|-----------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 1951 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 | 2011 |
| valore assoluto (ab) | 49.459 | 57.311 | 61.805 | 64.492 | 67.535 | 68.956 | 69.794 |
| incremento (%) | - | 15,88 | 7,84 | 4,35 | 4,72 | 2,10 | 1,22 |

Fonte: ISTAT

Popolazione residente (anno 2011)

| Cittadinanza | italiano-a | | | straniero-a/apolide | | | totale | | |
|----------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | maschi | femmine | totale | maschi | femmine | totale | maschi | femmine | totale |
| Età | | | | | | | | | |
| 0-9 anni | 3006 | 2846 | 5852 | 198 | 206 | 404 | 3204 | 3052 | 6256 |
| 10-19 anni | 3394 | 3142 | 6536 | 184 | 133 | 317 | 3578 | 3275 | 6853 |
| 20-29 anni | 3744 | 3584 | 7328 | 251 | 272 | 523 | 3995 | 3856 | 7851 |
| 30-39 anni | 4561 | 4652 | 9213 | 289 | 324 | 613 | 4850 | 4976 | 9826 |
| 40-49 anni | 4915 | 5135 | 10050 | 207 | 244 | 451 | 5122 | 5379 | 10501 |
| 50-59 anni | 4322 | 4840 | 9162 | 99 | 120 | 219 | 4421 | 4960 | 9381 |
| 60-69 anni | 3628 | 4205 | 7833 | 23 | 31 | 54 | 3651 | 4236 | 7887 |
| 70-79 anni | 2964 | 3859 | 6823 | 9 | 10 | 19 | 2973 | 3869 | 6842 |
| 80-89 anni | 1488 | 2335 | 3823 | 1 | 3 | 4 | 1489 | 2338 | 3827 |
| 90-99 anni | 182 | 380 | 562 | 1 | .. | 1 | 183 | 380 | 563 |
| 100 anni e più | 3 | 4 | 7 | .. | .. | .. | 3 | 4 | 7 |
| totale | 32207 | 34982 | 67189 | 1262 | 1343 | 2605 | 33469 | 36325 | 69794 |

Fonte: ISTAT

Numero di famiglie (valori assoluti)

| Numero di componenti | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 e più | totale | |
|---|---------------------|---------------|-------|-------|-------|---------|--------|-----|
| Condizione abitativa (in/non in coabitazione) | non in coabitazione | tutte le voci | | | | | | |
| | | 7.900 | 8.133 | 7.584 | 5.722 | 5.525 | 1.077 | 249 |

Fonte: ISTAT

Il fabbisogno abitativo e di standard viene calcolato, in prima approssimazione, sulla base di una stima della popolazione residente a dieci anni. Per calcolare il fabbisogno abitativo occorre quindi prevedere il numero di utenti totali (abitanti) nell'anno di proiezione del piano, ovvero l'anno 2014 (t2).

A tale scopo possono essere utilizzati diversi metodi. In questo studio si utilizza il modello della regressione lineare (metodo di proiezione), che consente di individuare delle rette rappresentative delle tendenze della popolazione. Il metodo viene applicato per effettuare una stima di crescita della popolazione nel breve-lungo periodo, nell'ambito di un intervallo di tempo che va dall'anno 1971 (t0) fino all'anno 2011 (t1).

Per la valutazione del numero di famiglie all'anno t2 (anno 2024), si è considerato il numero medio di componenti all'ultimo anno di riferimento (anno 2011) in rapporto al numero complessivo di abitanti previsto allo stesso anno di proiezione.

In questo modo si considera una crescita di tipo lineare e non si tiene conto delle variabili che influenzano l'andamento della popolazione residente, mentre si è solo assunto che l'andamento osservato possa rimanere il medesimo anche negli anni futuri. Al fine di un corretto dimensionamento occorre associare altre valutazioni, che riguardano l'andamento del tasso di crescita della popolazione, le classi di età, i tassi di natalità e mortalità, il fenomeno migratorio, ecc.

Il metodo si basa sulla individuazione dei seguenti fattori:

P_{t_0} = popolazione all'anno t0

P_{t_1} = popolazione all'anno t1

r = tasso di incremento annuo

Δt = intervallo di tempo espresso in anni

P_{t_2} = popolazione all'anno di proiezione t2

$r = (P_{t_0} - P_{t_1}) / \Delta t_{t_1-t_0}$

$P_{t_2} = P_{t_1} + (r * \Delta t_{t_2-t_1})$

Dinamica della popolazione nel periodo 1971 -2014

| | | Anno di riferimento | | | | | |
|------------------------------|----------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 | 2011 | 2014 |
| Popolazione residente | valore assoluto (ab) | 61.805 | 64.492 | 67.535 | 68.956 | 69.794 | 72.900 |

| | | | | | | | |
|--|----------------|---|------|------|------|------|------|
| | incremento (%) | - | 4,35 | 4,72 | 2,10 | 1,22 | 4,45 |
|--|----------------|---|------|------|------|------|------|

Dinamica delle famiglie

| | | Anno di riferimento | |
|-----------------|----------------------------|---------------------|--------|
| | | 2001 | 2011 |
| Famiglie | valore assoluto | 26.229 | 28.290 |
| | numero medio di componenti | 2,62 | 2,56 |

Previsione demografica all'anno 2024

| | Anno di proiezione 2024 | Gap 2024-2014 |
|---|-------------------------|---------------|
| Popolazione residente valore assoluto | 75.480 | 2.580 |
| Famiglie valore assoluto | 29.484 | 992 |

4.2.2 IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Il Decreto 24 febbraio 2006 di approvazione del piano regolatore generale e del regolamento edilizio del comune di Ragusa, cita nelle prescrizioni modifiche e stralci discendenti dal Parere n. 12 del 28 novembre 2005:

[...] 3) Piano di edilizia economica e popolare. Il comune, entro il termine di 120 giorni dalla data del decreto, è tenuto ad adottare il P.E.E.P. sulla base del fabbisogno decennale, come obbligo di legge ex art. 16 della legge regionale n. 71/78, anche tenendo conto, per come indicato al punto 4) del voto Consiglio regionale dell'urbanistica n. 468 del 14 settembre 2005, della possibilità concreta di recupero del patrimonio edilizio esistente. [...]

Si riportano di seguito i dati relativi al patrimonio edilizio desunti dalla relazione del Piano Regolatore Generale.

TENDENZA EDILIZIA RESIDENZIALE

| X' anno base | X anni consid. | Y abit. consid. | X-X' | Y-Y' | (X-X') ² | (X-X')(Y-Y') |
|--------------|----------------|-----------------|------|-------|---------------------|--------------|
| 1971 | 1951 | 12325 | -20 | -5987 | 400 | 119740 |
| Y' pop. base | 1961 | 16039 | -10 | -2273 | 100 | 22730 |
| 18312 | 1971 | 18312 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 1981 | 20779 | 10 | 2467 | 100 | 24670 |
| | 1991 | 23652 | 20 | 5340 | 400 | 106800 |
| TOTALE | | | | | 1000 | 273940 |

$$r(\text{coeff ang}) = 273,94$$

$$q = -521629,74$$

| | |
|-----------------|-------|
| anno trend X' = | 2005 |
| Y' Trend = | 27626 |

| | |
|--------------|-------|
| anno trend X | 2015 |
| Y Trend = | 30365 |

| | | |
|------------------------------------|------|------|
| Crescita delle abitazioni occupate | 3974 | 6713 |
|------------------------------------|------|------|

| DATI | 1951 | 12325 |
|------------|------|-------|
| Abitazioni | 1961 | 16039 |
| Occupate | 1971 | 18312 |
| | 1981 | 20779 |
| | 1991 | 23652 |
| | 2005 | 27626 |
| | 2015 | 30365 |

TENDENZA EDILIZIA RESIDENZIALE

| X' anno base | X anni consid. | Y abit. consid. | X-X' | Y-Y' | (X-X') ² | (X-X')(Y-Y') |
|--------------|----------------|-----------------|------|-------|---------------------|--------------|
| 1971 | 1951 | 1536 | -20 | -1806 | 400 | 36120 |
| Y' pop. base | 1961 | 2106 | -10 | -1236 | 100 | 12360 |
| 3342 | 1971 | 3342 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 1981 | 10885 | 10 | 7543 | 100 | 75430 |
| | 1991 | 12810 | 20 | 9468 | 400 | 189360 |
| TOTALE | | | | | 1000 | 313270 |

$$r(\text{coeff.ang.}) = 313,27$$

$$q = -614113,17$$

| | |
|-----------------|-------|
| anno trend X' = | 2005 |
| Y' Trend = | 13993 |

| | |
|--------------|-------|
| anno trend X | 2015 |
| Y Trend = | 17126 |

| | | |
|--|------|------|
| Crescita delle abitazioni non occupate | 1193 | 4316 |
|--|------|------|

| DATI | 1951 | 1536 |
|----------------|------|-------|
| Abitazioni non | 1961 | 2106 |
| Occupate | 1971 | 3342 |
| | 1981 | 10885 |
| | 1991 | 12810 |
| | 2005 | 13993 |
| | 2015 | 17126 |

Al fine di valutare, in prima approssimazione, il fabbisogno abitativo all'anno di proiezione 2024 si effettuano le seguenti considerazioni:

Volume edificabile: il calcolo del fabbisogno abitativo normalmente si basa su un volume teorico di 100 mc per abitante (D.M. n. 1444/68) per cui si pone:

$$VE_t = 100 * P_t$$

[Il più recente mutamento degli andamenti demografici quali la riduzione della natalità, la riduzione del numero di componenti per famiglia, l'aumento della quota di anziani sul totale della

popolazione, ecc., ha portato tuttavia ad un consumo medio in mc per abitante senz'altro superiore ai 100 mc previsti dal D.M. n. 1444/68.]

Superficie: il D.M. 1444/68 indica una superficie lorda abitabile di 25 mq (pari a 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorata di 5 mq (20 mc vuoto per pieno) per destinazioni strettamente connesse con le residenze quali: negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.;

Numero di abitazioni: il criterio spesso utilizzato basato sul numero di vani necessario per soddisfare la domanda abitativa ("un residente una stanza"), viene sostituito da uno basato invece sul numero di alloggi ("una famiglia una abitazione").

[Questo metodo era sufficientemente adeguato alle stime del fabbisogno in situazioni di forte domanda abitativa in presenza di una offerta scarsa determinata dalle distruzioni operate dalla guerra, dai flussi migratori dalla campagna verso la città e dalle zone povere verso le zone ricche, tipica del primo dopoguerra e degli anni '60 e '70. Si trattava di una domanda di nuove abitazioni per rispondere ad esigenze facilmente classificabili per cui aveva senso porsi l'obiettivo di raggiungere lo standard di un abitante per stanza e di favorire una politica tesa al conseguimento della proprietà dell'abitazione.]

Fabbisogno abitativo

| Anno 2024 | Abitazioni | | |
|-----------------------------|-------------|-----------------|------------------------|
| | Volume (mc) | Superficie (mq) | Valore assoluto (num.) |
| Fabbisogno abitativo | 258.023 | 64.506 | 1.194 |

Patrimonio edilizio esistente

| Anno 2011 | Abitazioni | | |
|-------------------------------|------------|--------------|--------|
| | Occupate | Non occupate | Totale |
| Valore assoluto (num.) | 28.028 | 13.101 | 41.129 |
| Valore % | 68,1 | 31,9 | 100 |

4.2.3 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano regolatore generale contiene gli studi relativi al quadro economico e sociale, elaborati nel 1995, in cui vengono individuate, tra l'altro, le tendenze demografiche agli anni di riferimento 2005 e 2015.

Sulla base di un trend demografico positivo registrato dal 1971 al 1991, il progettista ipotizza una popolazione insediabile al 2015 di oltre 75.000 abitanti, comprensiva di quella da insediare nelle zone oggetto di prescrizioni esecutive. Nelle "Schede norme" dell'ufficio tecnico comunale vengono previste nuove volumetrie residenziali pari a circa 63.000 mc. con una popolazione insediabile di soltanto circa 630

abitanti; tale assunto, se da un lato sembra rafforzare quanto asserito dal progettista e dal comune sulla non necessità di reperire nuove aree di espansione, attesa l'ingente consistenza del patrimonio edilizio esistente, dall'altro viene smentito dalla continua richiesta da parte dei soggetti beneficiari di finanziamenti per la realizzazione di edilizia residenziale sociale agevolata, convenzionata e sovvenzionata. Risultano, infatti le approvazioni di diversi programmi costruttivi ex art. 25 della legge regionale n. 22/96, localizzati in verde agricolo, attesa la mancanza nel piano regolatore generale in esame di aree destinate a piano di zona e a zone di espansione, residenziale in tutto il territorio comunale. Solo nel biennio 2003-2004, è stata autorizzata la realizzazione di n. 584 alloggi permettendo l'insediamento di oltre 3.000 abitanti.

Si riportano di seguito i dati relativi alle proiezioni demografiche effettuate nell'ambito del Piano regolatore Generale.

PROIEZIONE DEMOGRAFICA TOTALE POPOLAZIONE RESIDENTE

Proiez. dem. = $a \cdot t + b$

dove $a = \frac{P_2 - P_1}{T_2 - T_1}$ e $b = P_1 - a \cdot T_1$

dati

| | |
|----------------|---------------------|
| anno T1 = 1951 | Popolazione P 49459 |
| anno T2 = 1991 | Popolazione P 67535 |
| a = 452 | b = -832198 |

| | |
|--------------|--------------------|
| per t = 1995 | Proiezione = 69343 |
| per t = 2005 | Proiezione = 73862 |
| per t = 2015 | Proiezione = 78381 |

| | |
|--------------------------------|-------|
| Abitanti incremento in 10 anni | 6327 |
| Abitanti da insediare PRG | 10846 |

| | | |
|------|------|-------|
| DATI | 1951 | 49459 |
| | 1991 | 67535 |
| | 1995 | 69343 |
| | 2005 | 73862 |
| | 2015 | 78381 |

TENDENZA DEMOGRAFICA

| X' anno base | X anni consid. | Y pop. consid. | X-X' | Y-Y' | (X-X') ² | (X-X')(Y-Y') |
|--------------|----------------|----------------|------|--------|---------------------|--------------|
| 1971 | 1951 | 49459 | -20 | -12346 | 400 | 246920 |
| Y pop. base | 1961 | 57311 | -10 | -4494 | 100 | 44940 |
| 61805 | 1971 | 61805 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 1981 | 64492 | 10 | 2687 | 100 | 26870 |
| | 1991 | 67535 | 20 | 5730 | 400 | 114600 |
| TOTALE | | | | | 1000 | 433330 |

$$m(\text{coeff. ang.}) = 433,33$$

$$q = -792288,43$$

| | |
|-----------------|-------|
| anno trend X' = | 2005 |
| Y' Trend = | 76538 |

| | |
|--------------|-------|
| anno trend X | 2015 |
| Y' Trend = | 80872 |

| | | |
|-----------------|------|-------|
| Crescita Totale | 9003 | 13337 |
|-----------------|------|-------|

| DATI | 1951 | 49459 |
|------|------|-------|
| | 1961 | 57311 |
| | 1971 | 61805 |
| | 1981 | 64492 |
| | 1991 | 67535 |
| | 2005 | 76538 |
| | 2015 | 80872 |

PROIEZIONE DEMOGRAFICA TOTALE POPOLAZIONE RESIDENTE

$$\text{Proiez. dem.} = a \cdot t + b$$

$$\text{dove } a = \frac{P_2 - P_1}{T_2 - T_1} \quad e \quad b = P_1 - a \cdot T_1$$

dati

anno T1 = 1994

anno T2 = 1996

Popolazione P1 = 71.281

Popolazione P2 = 72.506

a = 613

b = -1150044

per t = 2000 Proiezione = 74.956

per t = 2005 Proiezione = 78.019

per t = 2015 Proiezione = 84.144

| | |
|--------------------------------|--------|
| Abitanti incremento in 10 anni | 5.513 |
| Abitanti da insediare PRG | 11.638 |

| DATI | 1994 | 71.281 |
|------|------|--------|
| | 1996 | 72.506 |
| | 2000 | 74.956 |
| | 2005 | 78.019 |
| | 2015 | 84.144 |

PROIEZIONE DEMOGRAFICA TOTALE POPOLAZIONE RESIDENTE

$$\text{Proiez. dem.} = a \cdot t + b$$

$$\text{dove } a = \frac{P_2 - P_1}{T_2 - T_1} \quad e \quad b = \frac{P_1 \cdot T_2 - P_2 \cdot T_1}{T_2 - T_1}$$

dati

anno T1 = 1951

anno T2 = 1991

Popolazione P 49459

Popolazione P 67535

a = 452

b = -832198

per t = 1995 Proiezione = 69343

per t = 2005 Proiezione = 73862

per t = 2015 Proiezione = 78381

| | |
|--------------------------------|-------|
| Abitanti incremento in 10 anni | 6327 |
| Abitanti da insediare PRG | 10846 |

| | | |
|------|------|-------|
| DATI | 1951 | 49459 |
| | 1991 | 67535 |
| | 1995 | 69343 |
| | 2005 | 73862 |
| | 2015 | 78381 |

4.3 Finalità e contenuti della proposta

Dalle prime valutazioni effettuate risulta evidente che le aree individuate dalla variante al PRG (Decreto Assessoriale n. 725/DRU del 10/07/2009) siano eccessivamente sovradimensionate rispetto ai probabili fabbisogni individuati.

Tale sovradimensionamento viene gravato dal fatto che tali aree sono state individuate al di fuori delle zone di espansione previste dal PRG, contrariamente al principio introdotto dall'art. 3 della l. 167/62, anche se ciò non costituisce atto illegittimo poiché la stessa legge consente il reperimento delle aree in zone non destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti attraverso la procedura della variante al PRG. Ciò tuttavia comporta che si debba necessariamente tenere conto di quella parte del fabbisogno abitativo che sarà comunque realizzato nelle aree di espansione attualmente previste dal PRG (Zone C). A fronte infatti di un fabbisogno abitativo complessivo ritenuto relativamente basso, anche se proiettato in un arco temporale superiore al decennio, il totale delle aree (e dei volumi edificabili) individuate dal PRG e dalla Variante da destinarsi alla residenza risultano, già in prima istanza, eccessive.

L'individuazione delle aree ERP effettuata nel 2009 presenta non poche contraddizioni. Da un lato infatti si ribadisce la necessità prioritaria di determinare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, come prescritto dalla normativa e dalla Regione in fase di approvazione del PRG; dall'altro invece tale necessità

viene totalmente disattesa sulla base della considerazione che i dati di stima del fabbisogno abitativo non sono dati certi e verosimili e che esiste una forte discrasia tra le previsioni del PRG e la richiesta, di gran lunga superiore, da parte di imprese e cooperative per la realizzazione di programmi costruttivi. A supporto di tale considerazione si citano le decisioni del Cons. Stato 11.06.1992 n.609, TAR Lombardia 30.11.1993 n.648, Cons. Stato 28.03.1995 n.209, Cons. Stato 20.10.1994 n.883, secondo cui *il dimensionamento del piano e la determinazione del fabbisogno abitativo devono essere effettuati sulla base di dati concreti, attuali ed attendibili, essendo necessario un serio apprezzamento delle esigenze relative al periodo considerato, apprezzamento effettuato tra l'altro, con riguardo alle domande insoddisfatte di assegnazione di alloggi, al frazionamento dei nuclei familiari, alla capacità tecnico-finanziaria dell'industria edilizia privata negli anni più recenti, non con riferimento soltanto all'incremento demografico.*

Proprio nell'ottica di quanto citato sarebbe stato appunto necessario, in via assolutamente prioritaria, approfondire la valutazione dei fabbisogni abitativi, alla luce delle numerose variabili che influenzano tale fabbisogno, in maniera da pervenire a *dati concreti, attuali ed attendibili*, pur nella consapevolezza che tali valutazioni non sono e non potranno mai condurre a dati certi poiché si tratta appunto di "previsioni". Al contrario, le scelte effettuate si sono basate, in maniera superficiale ed approssimativa, esclusivamente sul soddisfacimento delle richieste avanzate da parte di imprese e cooperative, considerate come unica espressione dei reali fabbisogni abitativi; conseguenza di tale scelta è il rischio di favorire fenomeni di speculazione edilizia a discapito del territorio.

Anche in merito alle scelte di localizzazione, di fatto esclusivamente in zona agricola, si rileva l'assenza di uno studio dettagliato che tenga conto dell'assetto complessivo del territorio e che individui, secondo criteri ben definiti, le aree maggiormente idonee dal punto di vista tecnico-urbanistico ed ambientale. Non sono state infatti valutate né la disponibilità di aree per il completamento ed il rinnovo degli ambiti urbani già edificati, né le condizioni idrogeologiche, sismiche ed ambientali. Ciò appare ancora più evidente se si considera inoltre il fatto che nelle aree individuate non sono state date indicazioni sulle linee generali di assetto del territorio; trattandosi di aree agricole sostanzialmente prive di opere di urbanizzazione sarebbe stato opportuno individuare oltre alla rete della viabilità principale, anche le aree da destinarsi a residenza o a servizi ed attrezzature pubblici o di interesse collettivo. In questo modo, di fatto, nelle more della redazione del Piano di Zona, vengono demandate al privato rilevanti scelte di localizzazione, che dovrebbero essere invece ben regolamentate. Ciò ha determinato una espansione edilizia disordinata e disorganizzata, con la conseguenza di trovarsi nella condizione di dovere, a posteriori, porre rimedio ai problemi urbanistici derivanti.

In sostanza, l'ipotesi di una trasformazione del territorio così radicale ed estesa, tra l'altro in variante rispetto al PRG, avrebbe dovuto essere sostenuta e corredata da studi e valutazioni maggiormente approfonditi e dettagliati, in grado di motivare e precisare le scelte effettuate, sia in termini quantitativi (superfici, volumi edificabili, numero di alloggi) sia in termini di localizzazione degli interventi.

La presenza inoltre di un ingente patrimonio edilizio attualmente non utilizzato (pari a circa 13.000 abitazioni) rafforza la scelta di ridurre la nuova espansione edilizia, modificando i concetti di base della pianificazione urbanistica che da un ulteriore consumo di suolo agricolo deve invece tendere al recupero di quanto già costruito; tale concetto si è ormai affermato in Italia a partire dagli anni settanta e dovrebbe essere ad oggi applicato anche in questo comune.

Anche ragionando nell'ipotesi delle migliori condizioni di crescita della popolazione e di incremento del fabbisogno abitativo, e volendo soddisfare tutta la domanda di nuovi alloggi, si ribadisce che il compito fondamentale dell'amministrazione è, in ogni modo, quello di individuare ed indirizzare le scelte al fine di garantire gli interessi dell'intera collettività ed una corretta gestione del territorio. Considerata quindi l'eccessiva estensione delle aree destinate alla nuova edificazione, al fine di minimizzare il consumo di suolo e garantire l'equità sociale dei vantaggi e degli oneri derivanti, tenuto conto dei diritti edificatori già acquisiti, le aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica sono state ridotte e parte delle superfici è stata destinata all'uso agricolo (Zona E). Tale scelta è stata effettuata tenendo conto dei seguenti fattori:

- aree attualmente utilizzate a fini agricoli
- vicinanza dei lotti edificabili alle aree già urbanizzate, che richiedono quindi minore infrastrutturazione del territorio
- programmi costruttivi approvati, in fase di approvazione o presentati
- edificato già realizzato

Alla data di luglio 2015 risultano presentati, approvati o in via di approvazione, i seguenti programmi costruttivi:

| Denom.Imp./Coop. | Alloggi num. | Area edificata mq. | Volume edificato mc. | Parcheggi | Verde pubblico | Opere urb. secondaria | Strade |
|--------------------------------------|--------------|--------------------|----------------------|-----------|----------------|-----------------------|----------|
| | | | | Area mq. | Area mq. | Area mq. | Area mq. |
| Imp Cilia Salvatore Lotto A | 78 | 13.011,00 | 19.516,00 | 611,00 | 1.103,00 | 2.688,00 | 5.087,00 |
| Imp Cilia Salvatore Lotto B | | | | | | | |
| Cooperativa Il Carbasio srl | 14 | 4.480,00 | 6.720,00 | 730,00 | 900,00 | 830,00 | |
| Impresa Casa Futura s.r.l. | 80 | 20.160,00 | 30.240,00 | 945,00 | 3.744,00 | 4.158,00 | 8.502,00 |
| Impresa Gurrieri Carmelo e c. s.r.l. | 24 | | | | | | |
| Cooperativa edilizia Galatea | 24 | | | | | | |
| Cooperativa edilizia Il Cigno | 20 | | | | | | |
| Cooperativa edilizia Gufo | 18 | | | | | | |
| Cooperativa edilizia Dipendenti ETS | 18 | | | | | | |
| Soc. coop. a.r.l. "CDS" | 40 | 9.886,00 | 14.829,00 | 464,00 | 934,00 | 2.040,00 | 2.184,00 |
| Coop. Il Carrubbo | 42 | 15.240,00 | 22.860,00 | 725,00 | 1.313,00 | 3.175,00 | 3.930,00 |
| Coop. G. La Pira | | | | | | | |
| Coop. 2001 | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----|---------------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Imp. Lopresti | 30 | | 15.288,8 8 | 360,00 | 642,00 | 1.554,00 | |
| Imp. Baglieri lotto A | 50 | 13.445,0 0 | 20.167,0 0 | 788,00 | 1.201,00 | 2.803,00 | 5.915,00 |
| Imp. Baglieri lotto B | | | | | | | |
| Soc. coop. a.r.l. "Esperanza" * | 18 | 6.831,00 | 10.246,0 0 | 322,00 | 580,00 | 1.419,00 | 105,00 |
| Coop. "Il Carbasio srl" Selvaggio | 52 | 19.750,0 0 | 29.625,0 0 | 980,00 | 1.700,00 | 4.119,00 | |
| Coop. Gli Ulivi 2005 | | | | | | | |
| Imp. Ellepi | | | | | | | |
| Coop. "Casale" | 120 | 42.611,0 0 | 63.916,0 0 | 1.405,00 | 3.670,00 | 8.789,00 | 565,00 |
| Coop. "Casa Futura" | | | | | | | |
| Coop. Ellepi | | | | | | | |
| Coop. "Azalea" | | | | | | | |
| Coop. "Coo-Progetto" | | | | | | | |
| Coop. "Tecnoimpianti" | | | | | | | |
| Coop. "Don Bosco" | | | | | | | |
| Coop. "Cappuccini" | | | | | | | |
| Coop. "Soraya" | 21 | 42.902,0 0 | 64.353,0 0 | 2.069,00 | 3.663,00 | 8.866,00 | 1.334,00 |
| Coop. "Edilalmer" | 20 | | | | | | |
| Coop. "La Perla" | 12 | | | | | | |
| Coop. "Città Futura" | 18 | | | | | | |
| Coop. "Zenit" | 12 | | | | | | |
| Coop. "Pagoda" | 16 | | | | | | |
| Coop. "Michelangelo" | 15 | | | | | | |
| Imp La Carrubba Guido | 55 | | | | | | |
| Coop. Gli Amici | | | | | | | |
| Coop. Begonia | | | | | | | |
| Coop. Begonia lotto b | 13 | | 7.402,50 | 235,00 | 420,00 | 1.025,00 | 2.447,00 |
| Coop. Maria Aurora | 18 | 15.346,0 0 | | 260,00 | 884,00 | 1.314,00 | 5.400,00 |
| Coop. Casa Postelegrafonici | | | | | | | |
| Resedil di Canzonieri Gianluca | 17 | 3.200,00 | 4.800,00 | 150,00 | 270,00 | 666,00 | - |
| Borrometi Giovanni e c. sas | 31 | 6.791,00 | 10.187,0 0 | 319,00 | 573,00 | 1.401,00 | 916,00 |
| Società GDF - LD Service sas | 30 | 28.640,0 0 | 42.960,0 0 | 1.344,00 | 2.518,00 | 5.908,00 | 5.300,00 |
| Coop. "Green House" | 10 | 5.161,00 | 7.741,00 | 346,00 | 436,00 | 1.268,00 | 1.121,00 |
| Coop. edil Soraya | 36 | 13.756,0 0 | 20.634,0 0 | 547,00 | 869,00 | 2.145,00 | 9.989,00 |
| Casa futura | | | | | | | |
| Coop. Orsa maggiore | 24 | 7.630,00 | 11.445,0 0 | 364,00 | 650,00 | 1.590,00 | - |
| Coop. Fantasia | 18 | 6.839,00 | 10.258,0 0 | 404,00 | 726,00 | 1.438,00 | 518,00 |
| Giglio Franco + 8 | 98 | 37.724,0 0 | 56.586,0 0 | 1.770,00 | 3.190,00 | 7.790,00 | 3.572,00 |
| Imp. Seica s.a.s. | 20 | 6.636,00 | 9.954,00 | 342,00 | 966,00 | 1.861,00 | 226,00 |

| | | | | | | | |
|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|------------------|------------------|-----------------|
| TOTALE | 1.112 | 339.739 | 509.278 | 16.405 | 32.618,00 | 70.922,00 | 61.888,0 |
|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|------------------|------------------|-----------------|

Considerata quindi l'eccessiva estensione delle aree destiate alla nuova edificazione, al fine di minimizzare il consumo di suolo e garantire l'equità sociale dei vantaggi e degli oneri derivanti, tenuto conto dei diritti edificatori già acquisiti, le aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica (aree ERP), sono disciplinate come segue.

DATI GENERALI DELLA VARIANTE

Si riportano di seguito le caratteristiche generali e i dati principali della proposta di variante per l'area in oggetto.

Assetto attuale del territorio - Previsioni PRG vigente (Zona C3)

| | | | | | | |
|--|--|--|---|------|------|--------------|
| ASSETTO ATTUALE DEL TERRITORIO | | | | | | |
| Superficie territoriale complessiva (mq) | | | | | | 1.695.169,00 |
| Densità fondiaria (mc/mq) | | | | | | 1,50 |
| Rapporto attrezz/ab | | | | | | 28,00 |
| Superficie fondiaria (mq) | | | 1 | 0,42 | 1,42 | 1.193.780,99 |
| Volume (mc) | | | | | | 1.790.671,48 |
| n° abitanti | | | | | | 17.906,71 |
| Totale alloggi (450 mc/alloggio) | | | | | | 3.979,27 |

| | |
|---------------------------------|------------|
| SUPERRFICI EDIFICATE O IN CORSO | |
| area edificata | 339.739,00 |
| parcheggi | 16.405,00 |
| verde | 32.618,00 |
| urb secondaria | 70.922,00 |
| strade | 61.888,00 |
| totale | 521.572,00 |
| abitanti | 5.093,00 |
| volume | 509.278,00 |
| Rapp ATTR/AB (mq) | 23,55 |

Considerato quindi che ad oggi risultano già impegnate 521.572 mq di area PEEP con dotazioni di attrezzature, al netto delle strade, di soli 23,55 mq/ab al di sotto degli standards di legge le previsioni per la parte ancora da realizzare sono

| DATI PRINCIPALI DELLA VARIANTE | | | | | |
|--|--|---|------|------|--------------|
| Superficie territoriale complessiva (mq) | | | | | 1.695.169,00 |
| Superficie già impegnata | | | | | 521.572,00 |
| Superfici rimanente | | | | | 1.158.570,00 |
| Densità fondiaria (mc/mq) | | | | | 1,50 |
| Rapporto attrezz/ab | | | | | 50,00 |
| Superficie fondiaria (mq) | | 1 | 0,75 | 1,75 | 662.040,00 |
| Volume (mc) | | | | | 993.060,00 |
| n° abitanti | | | | | 9.930,60 |
| Totale alloggi (450 mc/alloggio) | | | | | 2.206,80 |

Assetto del territorio a seguito della variante

- Superficie edificabile complessiva (comprensivi delle aree DM 1444/1968 e della viabilità): 320.109 mq + 530.929 + 77.537 = 928.575 mq
- Volume edificabile complessivo: 519.742,38 + 224.076,3 + 211.851,2 = 955.669,88 mc
- Totale alloggi edificabili (sulla base dei componenti medi per famiglia): 3.700 circa
- Totale popolazione insediabile: 9.550 abitanti circa
- Aree agricole declassate e cintura verde: 529.628 + 9.425 = 539.053 mq

La variante comporta modifiche delle destinazioni d'uso e dei parametri edilizi come segue, anche in adeguamento al Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006:

Programmi costruttivi approvati o in via di approvazione

- Volume edificabile: 519.742,38
- Superficie edificabile: 346.737,00
- Superficie per aree e servizi pubblici (compresa la viabilità): 184.192,00
- Totale popolazione insediabile programmi costruttivi approvati o in via di approvazione = 5.197 abitanti
- Numero di alloggi: 1.136

Lotti edificabili perequati (Zona C3p) – comprensivi della viabilità interna

- Superficie lotti edificabili perequati (Zona C3p): 241.660 mq
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,7 mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria: 2 mc/mq
- Volume edificabile perequato per le Zone C3p: 224.076,3 mc
- Popolazione insediabile: 2.241 abitanti circa
- Totale alloggi: 850 circa

Aree DM 1444/1968

- Superficie complessiva: 78.450 mq

Lotti agricoli asserviti (Zona E3)

- Superficie asservita (Zona E3): 529.628 mq
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,4 mc/mq
- Volume edificabile perequato per le Zone E3: 211.851,2 mc
- Popolazione insediabile: 2.118 abitanti circa
- Totale alloggi: 800 circa

Cintura verde (Zona Ecv)

- Superficie complessiva: 9.425 mq

Altre aree edificate:

- Edifici storici e relative aree di pertinenza (per un totale di 12 edifici): 31.958 mq
- Edificato residenziale esistente (Zona B1 satura): 202.837 mq
- Contesti produttivi esistenti (Zona D – art. 43 NTA): 37.236 mq
- Contesti turistico-ricettivi esistenti (Zona D – art.46 NTA): 5.485 mq

Verde agricolo non perequato:

- Superficie complessiva: 104.306 mq

Viabilità di progetto

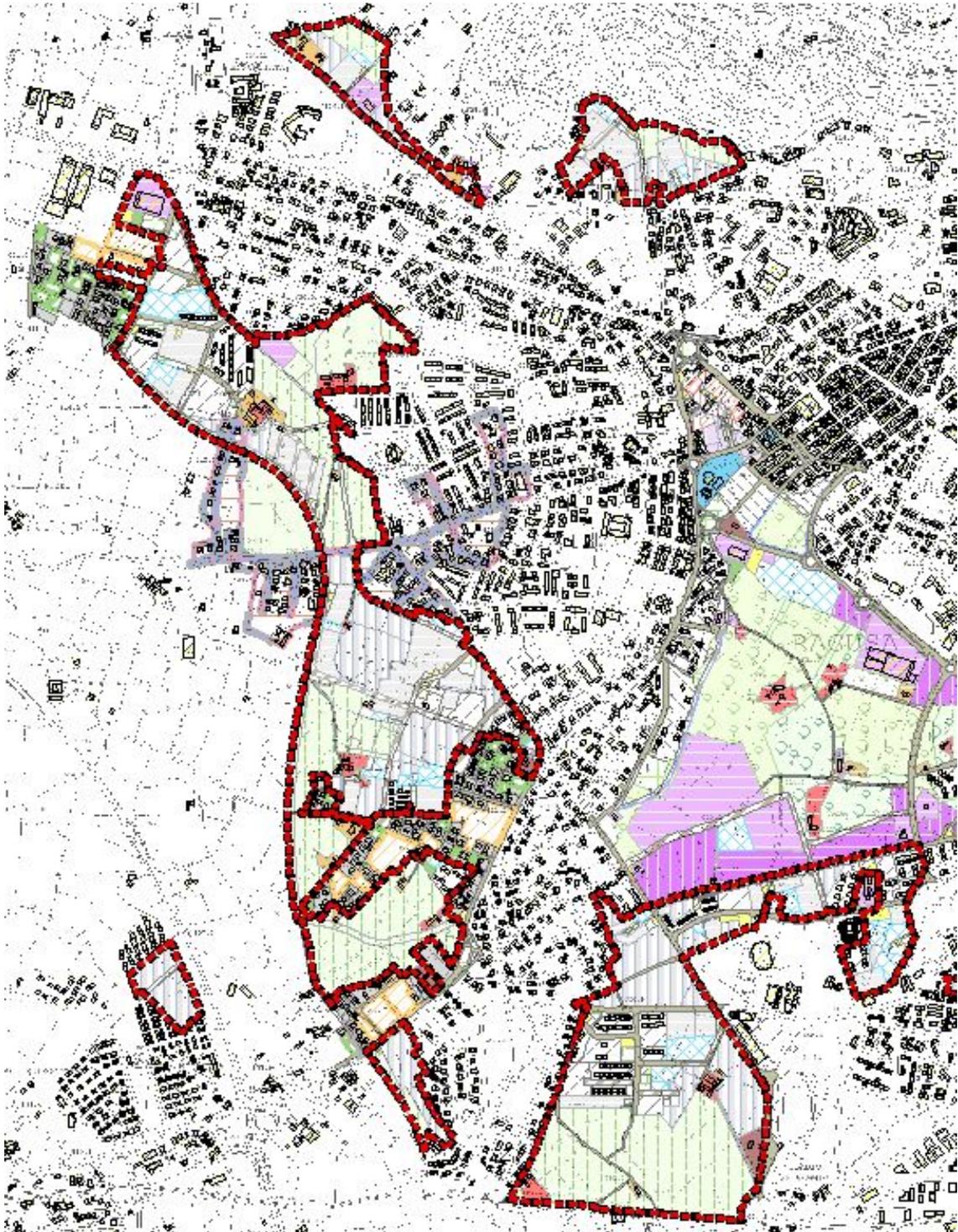
- Superficie complessiva: 77.537 mq

Zona CR 14 ZTU- A c.da Bruschè Serralinena

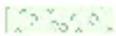
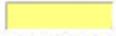
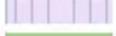
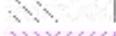
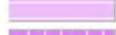
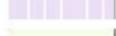
L'area, in passato, è stata oggetto di richiesta di modifica da parte dei proprietari (in data 04.07.2012 n. 59065 di prot. i quali lamentavano di fatto la interclusione con il piano di recupero confinante per cui ne chiedevano la modifica di zona PEEP..

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|----------|
| Superficie territoriale complessiva (mq) | | | | | 15.027 |
| Densità fondiaria (mc/mq) | | | | | 1,,05 |
| Rapporto attrezz/ab | | | | | 114,7 |
| Superficie fondiaria (mq) | | | | | 7.513,5 |
| Volume (mc) | | | | | 7.889,17 |
| n° abitanti | | | | | 79 |
| Totale alloggi (450 mc/alloggio) | | | | | 17 |

Ipotesi di progetto della variante su Carta Tecnica Regionale



Legenda

| | | | |
|---|--|---|--------------------------------------|
|  | Edilizi |  | Hnp - Verde non perequato (Comunale) |
|  | Area in variante |  | H3-Verde agricolo |
|  | A2-A3-Edilizi storici costumi |  | Hv-Verde verde |
|  | A2p - Contesti storici - Ville, fattorie, masserie |  | Te Servizi esistenti |
|  | D1 zone D salute |  | T Servizi in progetto |
|  | D1a |  | P Parcheggio esistente |
|  | H2-Casa sparsa |  | Hp-Parcheggio di progetto |
|  | H2p - Casa sparsa intorno al parco agricolo |  | Hc-Pista ciclabile |
|  | H3a |  | PPRU |
|  | C2 Residenziale |  | PPRU Aree edificate |
|  | COERP Lotti edificabili |  | Rc Rifornimento carburanti |
|  | COp Lotti edifi. pereq. |  | SpCm3 - Spazi pubblici in cessione |
|  | Om3 - residenziale/terziario misto e spazi pubblici |  | SpCm4 - Spazi pubblici in cessione |
|  | C4 |  | Vc-Verde pubblico esistente |
|  | Utr-Istituzionale esistente costante |  | Vp-Verde pubblico di progetto |
|  | D1 Commerciale terziario esistente |  | Vpe Verde di pertinenza edilizia |
|  | D1p Commerciale terziario di progetto |  | Vu Verde di pertinenza urbana |
|  | D1np Produttivo non perequato (Comunale) |  | Viabilità esistente |
|  | D3a4 - Commerciale, terziario misto e spazi pubblici |  | Viabilità di progetto |
|  | H-Verde agricolo |  | ZIUA Zona di Incast Urban |
|  | Hp - Parco agricolo urbano |  | ZIUB Zona di Incast Urban |

5. Variante all'area sita in c.da monachella interclusa tra le aree PEEP ed Piano di Recupero Urbanistico ex L.R. 37/85 omonimo.

Con il D.D.G. n. 934/DRU del 15/12/2011 è stata approvata la variante, adottata con deliberazione consiliare n. 79 del 22/12/2009 in adempimento a quanto prescritto dall'art. 5 del D. Dir. n.120 del 24/02/2006, relativa a 24 Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico ex L.R. 37/85. Il ristudio dei piani particolareggiati di recupero urbanistico, approvati con DDG n.934/DRU del 15/12/2011 (unitamente alle aree di riqualificazione urbanistica) comprende ed organizza gli agglomerati abusivi del territorio comunale in ventiquattro zone identificate dal nome delle contrade.

Il ristudio dei piani ha lo scopo principale di classificare e normare gli agglomerati esistenti in conformità alle prescrizioni del Decreto di approvazione del PRG e, più in generale, di riqualificare il tessuto abitativo e le aree occupate dagli insediamenti stessi attraverso la dotazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed il completamento di quelle di urbanizzazione primaria. Per dotare questi agglomerati degli spazi pubblici di legge (urbanizzazione primarie e secondarie), il ristudio prevede, in linea di principio, che qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica comportante nuova edificazione nelle aree libere all'interno dei perimetri dei PPRU o delle fasce di riqualificazione ex art 65 delle NTA (nei casi in cui le aree all'interno dei suddetti perimetri non siano sufficienti per il reperimento degli spazi pubblici), partecipi alla dotazione delle urbanizzazioni dell'agglomerato con la cessione delle aree pertinenziali nella percentuale stabilita dalle NTA.

Negli agglomerati sono pressoché assenti tutte le opere di urbanizzazione secondarie previste dal D.M. 02/04/68 mentre quasi tutti sono provvisti di rete stradale asfaltata e di illuminazione pubblica.

La variante prevede la modifica di destinazione da zona agricola a zona residenziale di una striscia di terreno in c.da monacella rimasta interclusa tra l'area commerciale, il PPRU omonimo e l'area PEEP. L'area censita in casto al foglio 62 particelle 156, 200, 240, 239, 238, 237, 151 e 199 ha una superficie catastale di mq 6412,39 ed una superficie reale pari a mq 5.046.

L'area, in passato, è stata oggetto di richiesta di modifica da parte dei proprietari (in data 4.09.2012 n. 72590 di prot. ed in data 14 luglio 2014n. 54134 di prot) i quali lamentavano di fatto la interclusione di fatto con le destinazioni di zona confinanti.

DATI GENERALI DELLA VARIANTE

Si riportano di seguito le caratteristiche generali e i dati principali della proposta di variante per l'area in oggetto.

Assetto attuale del territorio (Zona Agricola)

Destinazione assegnata (zona CR 11 ZTU- A c.da monacella)

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|----------|
| Superficie territoriale complessiva (mq) | | | | | 5.046 |
| Densità fondiaria (mc/mq) | | | | | 0,85 |
| Rapporto attrezz/ab | | | | | 114,7 |
| Superficie fondiaria (mq) | | | | | 2.523 |
| Volume (mc) | | | | | 2.144,55 |
| n° abitanti | | | | | 22 |
| Totale alloggi (450 mc/alloggio) | | | | | 5 |

6. Dati complessivi della variante

Si riportano nella tabella successiva i dati relativi alle Zone Omogenee individuate con la variante in oggetto; per ciascuna Zona è indicato l'articolo e le Norme tecniche di attuazione di riferimento e la localizzazione.

| Acronimo | Definizione | Art. N.T.A. | NTA | Comparto/PPRU |
|----------|--|-------------|----------|---------------|
| A2-A3 | Edifici storici esterni al centro abitato | 38 | PRG 2006 | 2 |
| A2p | Contesti storici - Ville, fattorie, masserie | 5 | Variante | 1 |
| B1 | Residenziale esistente che ha saturato i lotti esistenti | 39.1 | PRG 2006 | 1 |
| B1a | Zone coincidenti con le destinazioni B2 e B3 del PRG del 74 | 6 | Variante | 1 |
| B2 | Case sparse, edifici residenziali moderni a prevalente destinazione residenziale | 40 | PRG 2006 | 2 |
| B2p | Case sparse interne al comparto 2 Parco Agricolo | 7 | Variante | 1 |

| | | | | |
|---------------------|--|------|----------|-------------|
| B3a | Zone prevalentemente residenziali totalmente sature legittimate da piani attuativi | 22 | Variante | 1 e 2 |
| C2 | Residenziale, zone di espansione urbana | 8 | Variante | 1 |
| C3ERP | Lotti edificabili in zona ERP non oggetto di perequazione | 18 | Variante | 2 |
| C3p | Lotti edificabili in zona ERP oggetto di perequazione | 19 | Variante | 2 |
| Cm3 | Residenziale terziario misto a spazi pubblici | 10 | Variante | 1 |
| C4 | Zona con prevalenza residenziale in parte satura legittimata da piani attuativi | 9 | Variante | 1 |
| D1 | Commerciale terziario esistente | 23 | Variante | 1 |
| D1p | Commerciale terziario di progetto perequato | 11 | Variante | 1 |
| D1np | Commerciale terziario di progetto non perequato | 12 | Variante | 1 |
| Dtr | Contesti turistico ricettivi esistenti | 46 | PRG 2006 | 2 |
| Da4 | Commerciale terziario misto a spazi pubblici | 13 | Variante | 1 |
| E | Verde agricolo | 48 | PRG 2006 | 2 |
| Ep | Parco agricolo urbano | 14 | Variante | 1 |
| Enp | Verde non perequato (comunale) | 15 | Variante | 1 |
| E3 | Zone asservite a verde agricolo | 20 | Variante | 2 |
| Ecv | Cintura verde | 21 | Variante | 2 |
| F | Servizi in progetto | 56 | PRG 2006 | 1 |
| Fe | Servizi esistenti | 56 | PRG 2006 | 1 |
| P | Parcheggio esistente | 57 | PRG 2006 | 1 e 2 |
| Pp | Parcheggio di progetto | 57 | PRG 2006 | 1 e 2 |
| Pc | Pista ciclabile | 24 | Variante | 1 e 2 |
| PPRU | Piani di recupero urbano limitrofi ma non interessati dalla variante | | | |
| PPRU-Aree edificate | Aree edificate Piani di recupero urbano interessati dalla variante | 6 | PPRU | |
| Rc | Rifornimento carburanti | 57 | PRG 2006 | 1 e 2 |
| SpCm3 | Spazi pubblici in cessione zona Cm3 | 16 | Variante | 1 |
| SpDa4 | Spazi pubblici in cessione zona Da4 | 17 | Variante | 1 |
| Ve | Verde pubblico di progetto | 55 | PRG 2006 | 1 e 2 |
| Vp | Verde pubblico esistente | 55.4 | PRG 2006 | 1 e 2 |
| Vpe | Verde di pertinenza edilizia | 55.1 | PRG 2006 | 1 e 2 |
| | Viabilità esistente | 57 | PRG 2006 | 1, 2, 3 e 4 |

| | | | | |
|------|------------------------------------|-------|------|-------------|
| | Viabilità di progetto | | | 1, 2, 3 e 4 |
| ZTUA | Zone di trasformazione urbanistica | 23/24 | PPRU | 3 e 4 |
| ZTUB | Zone di trasformazione urbanistica | 23/24 | PPRU | 3 e 4 |
