



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 390
del 21 SET. 2015

OGGETTO: Variante al Piano Regolatore Generale dell'area ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica ex DDG 725/DRU del 10.07.2009 .Proposta per il Consiglio.

L'anno duemila quindici Il giorno Ventuno alle ore 14,00
del mese di Settembre nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco ing. Federico Piccirillo

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) geom. Massimo Iannucci	Si	
2) arch. Stefania Campo	Si	
3) dr. Stefano Martorana	Si	
4) rag. Salvatore Corallo	Si	
5) dr. Salvatore Martorana	Si	
6) dr. Antonio Zanolto	Si	

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scoloque

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

- Vista la proposta, di pari oggetto n. 74484/Sett. 1V del 17.09.2015
- Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche:
- per la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio;
 - per la regolarità contabile, dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;
 - sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;
- Ritenuto di dovere provvedere in merito;
- Visto l'art. 12, --- della L.R. n.44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria;

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Allegati: elaborati grafici e rapporto preliminare.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
[Signature]
L'ASSESSORE ANZIANO
[Signature]

IL SEGRETARIO GENERALE
[Signature]

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il
22 SET. 2015 fino al 07 OTT. 2015 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

22 SET. 2015

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Salvo Francesco)

Certificato di immediata esecutività della delibera

- () Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art. 12 della L.R. n. 44/91.
() Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art. 16 della L.R. n. 44/91.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE
[Signature]

- () Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art. 15 della L.R. n. 44/91.
() Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art. 15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art. 4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE
[Signature]

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal
senza opposizione/con opposizione 22 SET. 2015 al 07 OTT. 2015

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE
[Signature]

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 22 SET. 2015 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal
senza opposizione/con opposizione 22 SET. 2015

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE
[Signature]

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

X Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE
[Signature]



Per Copia conforme da

Ragusa, li 22 SET. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO ARCHIVO C.S.
(Dot.ssa Maria Grazia Scaglione)



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE IV

Prot n.74484

/Sett. IV

Del

17.09.2015

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Variante al Piano Regolatore Generale dell'area ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica ex DDG 725/DRU del 10.07.2009 .Proposta per il Consiglio.

Il sottoscritto Dr. Arch. Marcello Dimartino, Dirigente del Settore IV, propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che,

- Con delibera n. 286 del 24/06/2014 la Giunta Municipale dava mandato al Dirigente del Settore IV ed agli Uffici competenti di procedere, in base ai criteri ivi citati, ad effettuare la variante dell'area denominata "ex parco agricolo" ;
- Con il suddetto Atto di indirizzo si tendeva ad ottenere, tramite la perequazione, un'area di proprietà comunale libera di edificazione nella parte centrale del parco ;
- Con Determina n. 110 sett. IV del 4.08.2014 annotata al registro generale in data 8 agosto 2014 con il n. 1448, il sottoscritto Dirigente approvava il Rapporto preliminare della variante dell'area denominata ex parco agricolo e quindi attivava la procedura VAS ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. con la trasmissione del suddetto rapporto preliminare all'Assessorato territorio ed Ambiente Servizio 2- VAS-VIA in data 07/08/2014 n. 60362 di prot.;
- Nel frattempo a seguito della sentenza n. 2131/2014 del Tribunale Amministrativo Regionale, sez. Catania, su ricorso proposto da Giovanni Ottaviano, n. 748/14 conclusosi con insediamento del commissario ad acta giusto Verbale del 16.12.2014, si è provveduto alla sistemazione urbanistica in variante al PRG delle aree distinte in catasto al foglio di mappa 83 p.lle 22, 1444 e 1428 adiacenti al c.d. "ex Parco Agricolo Urbano" di proprietà della suddetta Ditta Ottaviano Giovanni ;
- Successivamente, con delibera n. 356 del 07/08/2015 la G.M. ha dato un nuovo mandato al Dirigente del Settore IV di provvedere anche alla predisposizione della variante delle aree di

E.R.P. secondo i criteri ivi esposti, muovendo dalle considerazioni che la programmazione urbanistica nel rispetto delle norme ambientali degli interventi edilizi in materia di edilizia residenziale pubblica può avvenire solo con la formazione di una variante alle aree di ERP ex DDG 725/DRU del 10.07.2009 con la contestuale attivazione della procedura VAS;

- A seguito dei suddetti atti l'Ufficio predisponendo la variante al PRG vigente denominata "Variante al Piano Regolatore Generale dell'area ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica ex DDG 725/DRU del 10.07.2009" che comprendeva quindi oltre al Parco agricolo ed alle aree PEEP suddette, due aree limitrofe funzionalmente correlate ed individuate:
 1. la prima in c.da monachella interclusa tra le aree PEEP ed il piano di recupero omonimo (in catasto al f. 62 particelle 156, 200, 240, 239, 238, 237, 151, 199 della superficie catastale di 6412 circa;
 2. La seconda le aree del quartiere S. Luigi e di via E. Fieramosca – via P. Borsellino in quanto funzionalmente correlate al Parco agricolo ed alla variante per una superficie complessiva di mq 205.232 circa comprese le aree del ricorso)
- Con Determina n.147 sett. IV del 10.09.2015 il sottoscritto Dirigente ha approvato il Rapporto preliminare della variante al PRG vigente denominata "Variante al Piano Regolatore Generale dell'area ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica ex DDG 725/DRU del 10.07.2009"

Preso Atto

- Con delibera n. 241 del 27.05.2014 la GM aveva già dato al Dirigente del Settore IV di provvedere alla redazione del Piano di zona ex art. 16 legge regionale 71/78 nelle aree di cui al suddetto DDG 725/DRU del 10.07.2009 individuando nell'ambito degli obiettivi del Piano di zona da redigere gli orientamenti ivi esposti e che pertanto, deve essere revocata ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990 n. 241 in quanto la materia è stata oggetto di nuova valutazione della G.M. con la delibera n. 356 del 07/08/2015;
- Che l'iter di approvazione della sistemazione urbanistica delle aree distinte in catasto al foglio di mappa 83 p.lle 22, 1444 e 1428 adiacenti al c.d. "ex Parco Agricolo Urbano" di proprietà della Ditta Ottaviano Giovanni effettuata dal Commissario ad acta giusta Sentenza n. 2131/2014 del Tribunale Amministrativo Regionale, sez. Catania, è stata già attivata e pertanto non è ricompresa nella presente variante seppur viene riportata negli elaborati della presente variante;

Che la presente variante comprende i seguenti ambiti territoriali:

1. Comparto 1 – ex Parco Agricolo e quartiere S. Luigi;
2. Comparto 2 - Aree per l'edilizia Economica e popolare;

- Che la presente variante è composta dei seguenti elaborati:

1. Relazione generale;
2. Rapporto preliminare;
3. Norme tecniche di attuazione;
4. Tavola 1 - Corografia (Scala 1:10.000);
5. Tavola 2a - Individuazione aree in variante nella Tavola 1 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
6. Tavola 2b - Individuazione aree in variante nella Tavola 4 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
7. Tavola 2c - Individuazione aree in variante nella Tavola 5 del P.R.G. vigente (Scala

- 1:2.000);
8. Tavola 2d - Individuazione aree in variante nella Tavola 7 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
 9. Tavola 2e - Individuazione aree in variante nella Tavola 8 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
 10. Tavola 3a - Variante alla Tavola 1 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
 11. Tavola 3b - Variante alla Tavola 4 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
 12. Tavola 3c - Variante alla Tavola 5 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
 13. Tavola 3d - Variante alla Tavola 7 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
 14. Tavola 3e - Variante alla Tavola 8 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);

Considerato:

- Che la presente proposta di variante comprende un territorio di circa 300 HA con diverse destinazioni di zona e che pertanto in maniera trasversale coinvolge attori diversi individuabili tra le associazioni di categoria ed i proprietari stessi dei terreni si ritiene opportuno effettuare prima dell'adozione da parte dl consiglio comunale degli incontri pubblici con gli stake holders alfine di dare massima divulgazione alla presente variante e contestualmente acquisire eventuali nuovi contributi;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

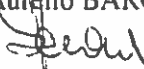
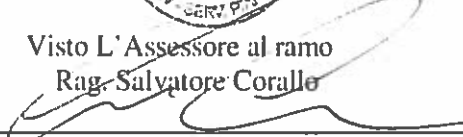
Visto l'art 12 della L.R. n.44/91;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

Per i motivi esposti di proporre al consiglio comunale :

- 1) Di adottare, previa concertazione pubblica con i portatori di interesse da effettuare da parte degli uffici entro 30 giorni dalla approvazione della presente delibera, la Variante al Piano Regolatore Generale dell'area ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica ex DDG 725/DRU del 10.07.2009 composta dagli elaborati di cui in premessa;
- 2) Di revocare ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990 n. 241 in quanto la materia è stata oggetto di nuova valutazione della G.M. con la delibera n. 356 del 07/08/2015 la delibera n. 241 del 27.05.2014 con la quale la GM aveva già dato al Dirigente del Settore IV di provvedere alla redazione del Piano di zona ex art. 16 legge regionale 71/78
- 3) Dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Parere di Regolarità Tecnica		
Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto. Si attesta, altresì, che la deliberazione: ☐ comporta ☒ non comporta Riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente Ragusa, 17/09/2015 Il Dirigente		
Parere di Regolarità Contabile		
Ai sensi degli artt. 49 e 147 – bis del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile, sulla proposta di deliberazione in oggetto. Accertamento n. CAP. Prenotazione di impegno n. CAP. Ragusa, Il Dirigente del Servizio Finanziario		
Visto Contabile		
Presa Visione della proposta di deliberazione in oggetto. Ragusa, 17.9.2015 Il Dirigente del Servizio Finanziario		
Parere di legittimità		
Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità Ragusa, 17 SET. 2015  Il Segretario Generale Dott. Vito Scaglione		
Motivazione dell'eventuale parere contrario:		
() Da dichiarare di immediata esecuzione		
Allegati – Parte integrante: RELAZIONE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 		
Ragusa, 17/09/2015 Il Responsabile del Procedimento ARCH. Aurelio BARONE   Visto L'Assessore al ramo Rag. Salvatore Corallo  Il Capo Settore ARCH. Marcello DI MARTINO 		



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

Parte integrante e sostanziale della
Delibera di Giunta Municipale
N° 390 del 21 SET 2015

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. Mariù Francesco
Geom. Stella Migliorisi*



*Dirigente del Settore IV
Arch. Marcello Dimartino*

*Assessore all'urbanistica
Salvatore Corallo*

*Il Sindaco
Ing. Federico Piccitto*

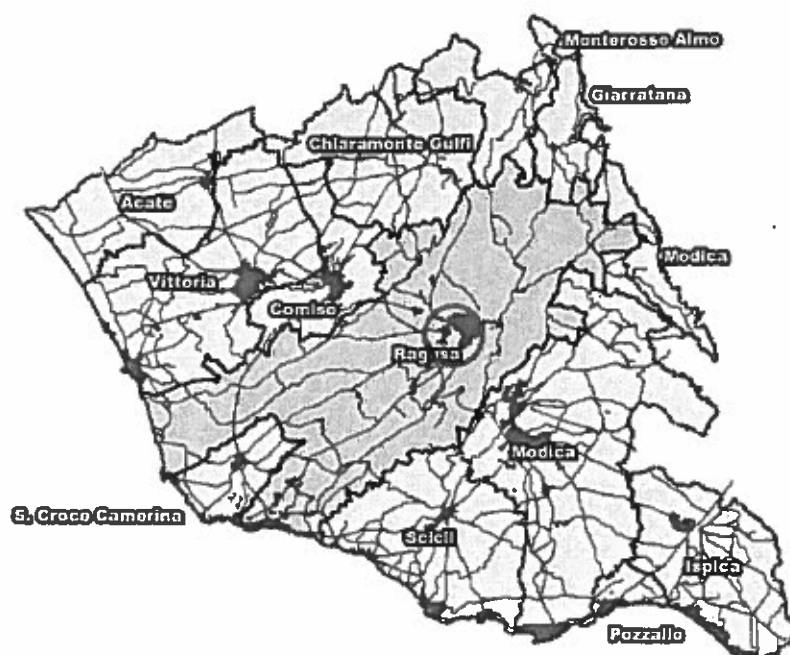
Settembre 2015

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 Chiaramonte 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";

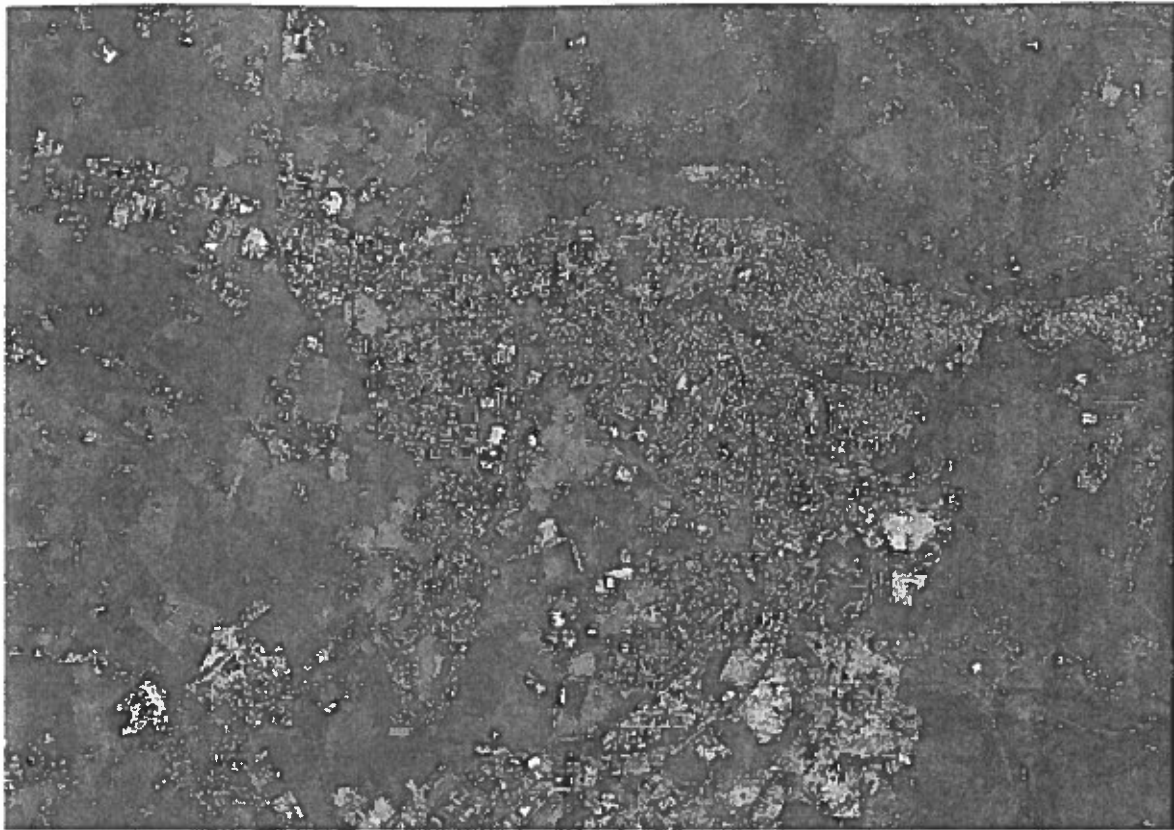
Lo stesso decreto stabilisce in merito alle NTA che:

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, Colaanni 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.

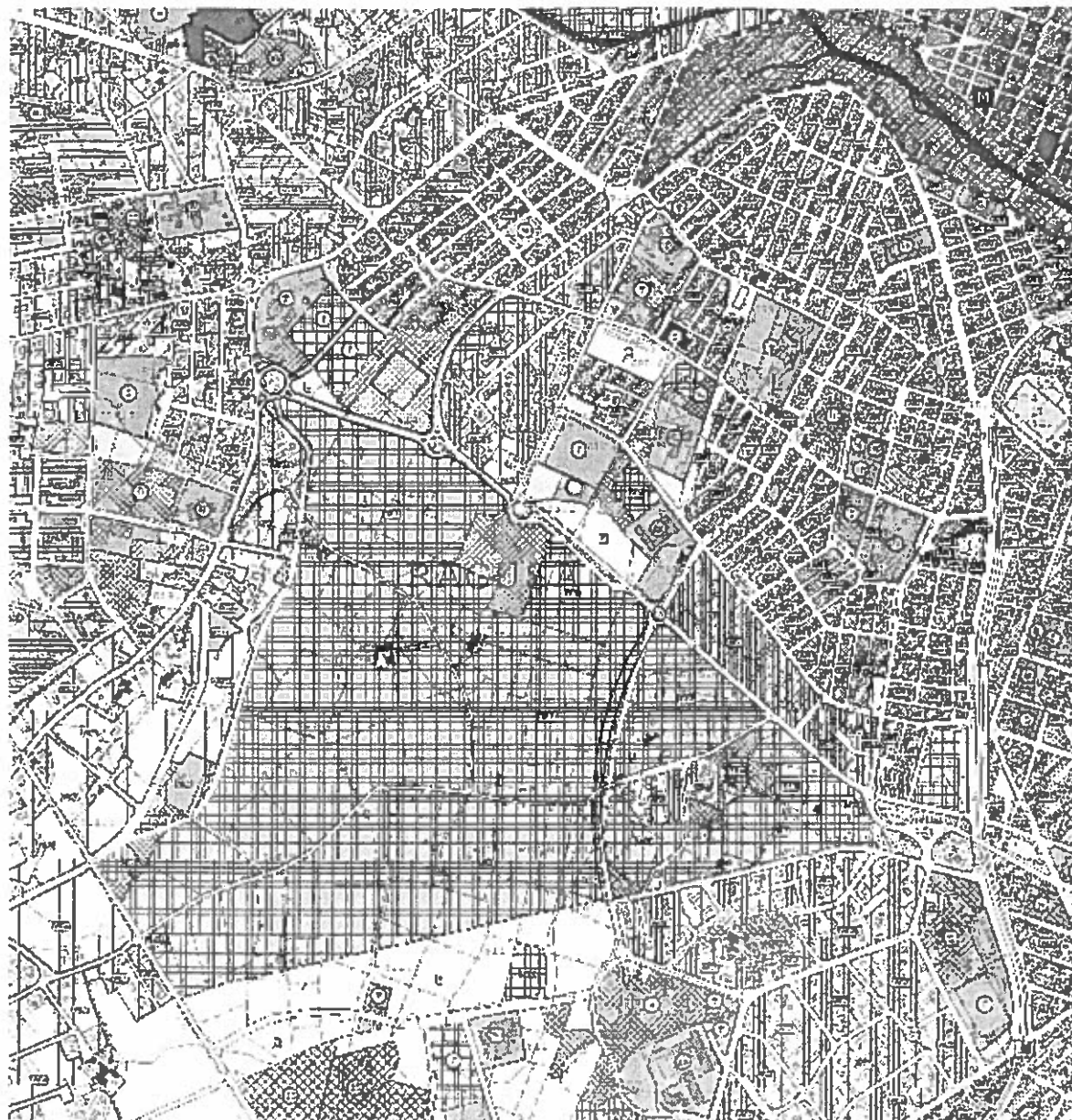
Con la variante proposta si vuole pertanto, una volta per tutte, chiarire l'ambito produttivo dell'ex Parco agricolo individuandolo con i suoi confini fisici esistenti corrispondenti con gli assi viari già detti, e nello stesso tempo ridare alla zona quella volontà originaria di parco e di testimonianza 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)



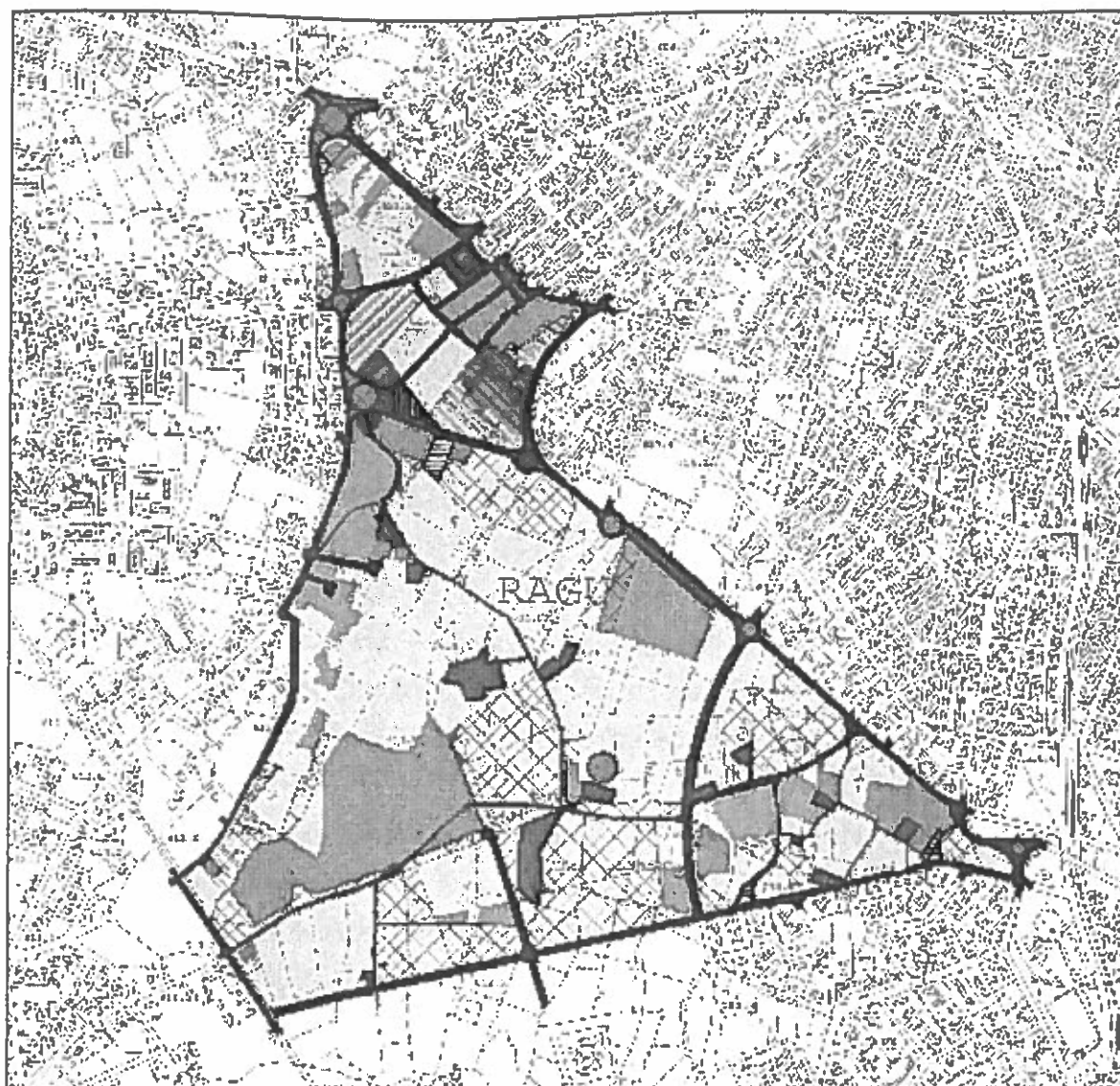
	A - Edifici con caratteristiche storico-ippologiche costruiti prima del 1940		Verde pubblico esistente
	A2 - A3 Edifici storici (ville e masserie - case rurali) esistenti nel centro storico		Verde pubblico di progetto
	B - Tessuto urbano storico intorno al centro storico		Verde sportivo di progetto
	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 - riqualificazione urbana edilizia		Giardini privati
	Agricoltura produttiva con mare e acqua (art. 48 e 61 N.T.A.)		Verde di pertinenza stradale
	Servizi esistenti		D - Turistico ricettivo esistente
	Servizi in progetto		Parcheggi
	Attrezzature pubbliche di interesse generale (ambito periferico art. 61 N.T.A.)		Cm - Residenziale misto e spazi pubblici
	D - Commerciale: terziario misto e spazi pubblici		
	Ambito periferico "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 - Residenziale misto e spazi pubblici		
	Turistico ricettivo di progetto		
	Recupero ambientale: centri estrattivi, minerali ed altro		
	Localizzazione convenienza		
	Riqualificazione urbanistica (area urbanistica in zona di recupero art. 66 N.T.A.)		
			Attività edilizia
			Programma costruttivo
			Perimetro programmi costruttivi
			Perimetro P.R.
			Perimetro centro storico

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



	Perimetro Centro Storico		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 - Comm. 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 C1 marina) 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		Riformimento carburanti
	D1.3 Produttivo Esistente-art.43quater		F-Servizi esistenti
	D1.4 - Produttivo ex art. 4 L. 10/77-art.43quinques		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		Giardini Privati
	Parco dei Canalotti		Nuova Viabilità
	Pertinenza A2 - A3		FERMATA MEZZOETTOMETRICO
	Recinto storico		

Individuazione dello stato di fatto su Carta Tecnica Regionale



- | | |
|---|---|
| Proprietà Comunali | Edificato residenziale esistente |
| Aziende agro-zootecniche esistenti | Produttivo esistente o in fase di realizzazione |
| Vincoli preordinati all'esproprio decaduti | Rifinimento carburante |
| Strada esistente | Altezze di interesse comune e scuole dell'obbligo |
| Trazzera esistente | Verde pubblico |
| Edifici storici e relative aree di pertinenza | Verde di pertinenza stradale |
| | Parcheggi |
| | Aree non edificate |

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 materiale 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

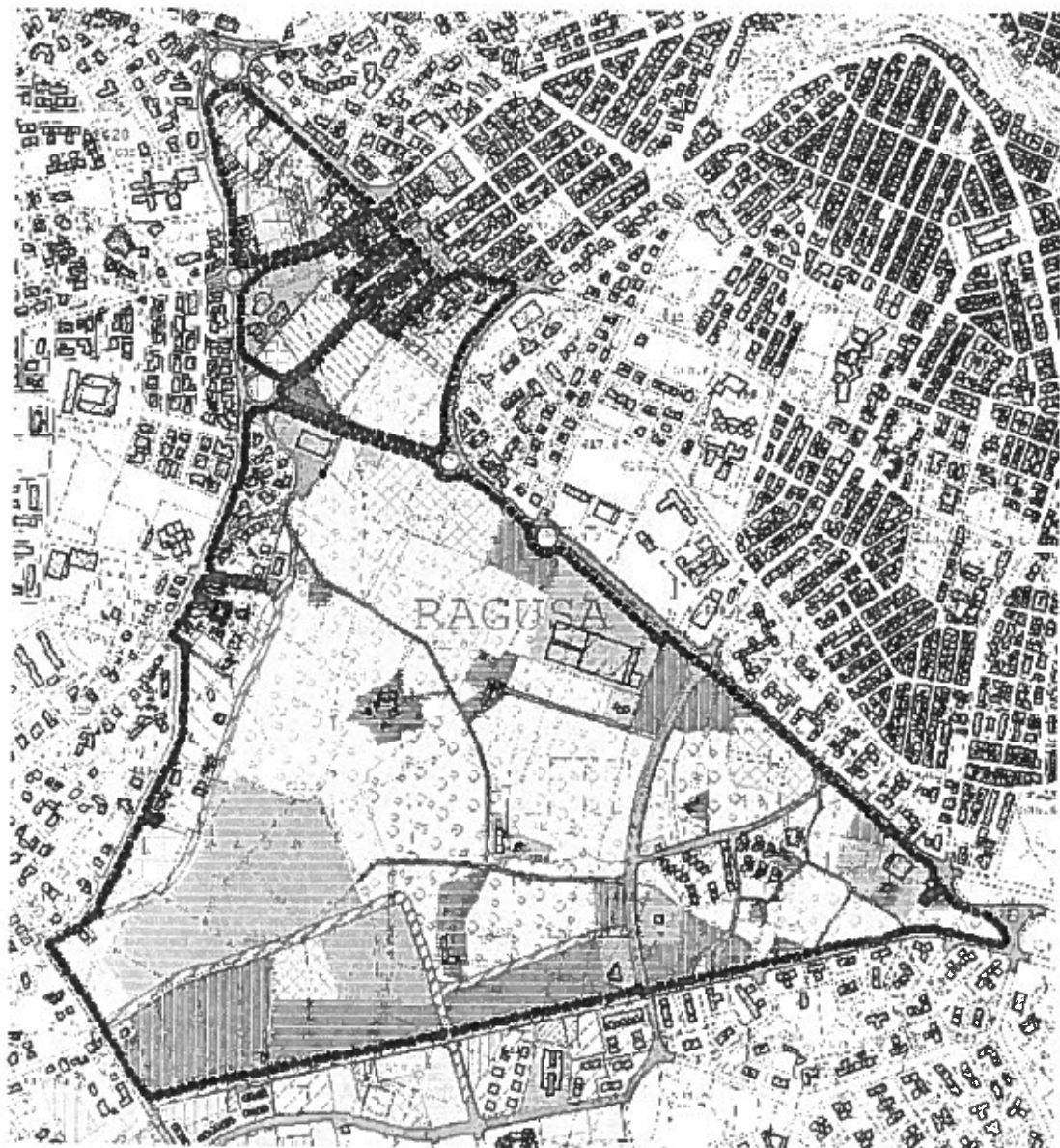
Zone Ep perequate - Parco agricolo urbano (superficie): 21.000 mq

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

	Ed. Edilizia		Fp - Verde non perequato (Pianificazione)
	Area in via		Fp - Verde agricolo

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.L. 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.

parcheggi privati : in osservanza dell'art. 2 della L. 122/89 si prescrive il reperimento all'interno dei lotti di aree da destinare a parcheggi 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 sovrastante 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		
Sesso	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_{t0} = popolazione all'anno t0

P_{t1} = popolazione all'anno t1

r = tasso di incremento annuo

Δt = intervallo di tempo espresso in anni

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

$r = (P_{t0} - P_{t1}) / \Delta t_{t1-t0}$

$P_{t2} = P_{t1} + (r * \Delta t_{t2-t1})$

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

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

$$q = -521623,74$$

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	-1800	400	36120
Y' pop. base	1961	2106	-10	-1235	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:

$$VE_t = 100 \cdot P_t$$

(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.

PROIEZIONI DEMOGRAFICA TOTALE POPOLAZIONE RESIDENTE

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

$$\text{dove } a = \frac{P2 - P1}{T2 - T1} \quad \text{e } b = P1 \cdot T2 - \frac{P2 \cdot T1}{T2 - T1}$$

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	1551	49459	-20	-12346	400	246920
Y pop. base	1981	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

$$\text{microeff ang } = 433,33$$

$$q = 792288,43$$

anno trend X = 2005
Y' Trend = 76538

anno trend X = 2015
Y' Trend = 80872

Crescita Totale 9003 13937

DATI	1951	45459
	1961	57311
	1971	61805
	1981	64492
	1991	67535
	2005	76538
	2015	80872

PROIEZIONE DEMOGRAFICA TOTALE POPOLAZIONE RESIDENTE

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

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

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

PROIEZIONI 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 i 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	13.011,0 0	19.516,0 0	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	20.160,0 0	30.240,0 0	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	14.829,0 0	464,00	934,00	2.040,00	2.184,00
Coop. Il Carrubbo	42	15.240,0 0	22.860,0 0	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	19.700,0 0	29.550,0 0	925,00	1.666,00	4.075,00	4.777,00
Coop. Gli Amici							
Cooop. 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 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 (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

SUPERFICI 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 Brusce 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

	F-terzi		Fnp - Verde non perequato (Staminate)
	Area in variante		Fp - Verde agricolo
	A2-A3-F-terzi atonali ed omi		Fnp4 - Verde verde
	A2a - Contesti storici: Ville, fattorie, masserie		Fe - Servizi esistenti
	D1 - zone Destate		F - Servizi in progetto
	D1a		P - Parcheggio esistente
	H2 - Casa sparsa		Hp - Parcheggio di progetto
	H2p - Casa sparsa intorno al parco agricolo		Fp - Verde agricolo
	H2a		PPRU
	C2 - Residenziale		PPRU Area edificate
	C2CRP Lotti edificabili		R - Rifornimento carburanti
	C2p Lotti edil. pereq./		Sp-Cm2 - Spazi pubblici in cessione
	C2a - Ristrutturazione intorno a spazi pubblici		Sp-Lm2 - Spazi pubblici in cessione
	C2a		Vp - Verde pubblico esistente
	Ipp - Insediamento esistente		Vp - Verde pubblico di progetto
	D1 - Commercio terziario esistente		Vpe Verde di pertinenza ed.izia
	D1p - Commercio terziario di progetto		Vc Verde di pertinenza urbana
	D1np - Predeltivo non perequato (Comunale)		Viabilità esistente
	D1n4 - Ristrutturazione intorno a spazi pubblici		Viabilità di progetto
	F - Verde agricolo		ZLU-A Zona di Trasf. Urban
	Fp - Parco agricolo urbano		ZLU-B Zona di Trasf. 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 pertinentziali 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 monachella 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



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

Parte integrante e sostanziale del
Delibera di Giunta Municipale
n. 310 del 27.11.2009

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

Norme Tecniche di Attuazione

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

TITOLO 1 – Oggetto e contenuti	3
Art. 1 – Oggetto	3
Art. 2 – Elaborati della variante al PRG	3
Art. 3 - Ambito di applicazione	3
Art. 4 - Definizioni.....	4
TITOLO 2 – Definizione delle zone.....	4
Comparto 1 - Ex Parco Agricolo e quartiere San Luigi - Via Prof. S. Tumino	4
Art. 5 - Zone A2p: Contesti storici (ville, fattorie, masserie)	4
Art. 6 - Zone B1a: Zona prevalentemente residenziale coincidente con le destinazione B2 e B3 del PRG del '74	5
Art. 7 - Zone B2p: Case sparse interne al Parco Agricolo	7
Art. 8 - Zone C (C2): residenziali di espansione urbana.....	8
Art. 9 - Zone C (C4): residenziali in parte sature legittimate da piani attuativi.....	10
Art. 10 - Zone C San Luigi (Cm3) Residenziale, commerciale e terziario misto a spazi pubblici.....	11
Art. 11 - Zone D1p perequate: Commerciale - terziario di progetto.....	13
Art. 12 - Zone D1np non perequate: Commerciale - terziario di progetto.....	15
Art. 13 - Zone D San Luigi (Da4) commerciale-terziario misto a spazi pubblici.....	16
Art. 14 - Zone Ep perequate: Parco agricolo urbano.....	17
Art. 15 - Zone Enp non perequate: Parco agricolo urbano (Comunale).....	18
ART. 16 - Zone SpCm3: spazi pubblici in cessione nella zona Cm3	18
ART. 17 - Zone SpDa4: spazi pubblici in cessione nella zona Da4	18
Comparto 2 - Aree per l'edilizia residenziale pubblica.....	19
ART. 18 - Zone C3ERP: edilizia residenziale pubblica	19
ART. 19 - Zone C3p: lotti edificabili oggetto di perequazione	21
ART. 20 - Zone E3: aree da asservire all'uso agricolo esterne all'area edificatoria	23
ART. 21 - Zone Ecv: Cintura verde e viabilità di margine.....	24
Norme comuni ai comparti 1 e 2	24

ART. 22 - Zone B3a: Zone prevalentemente residenziali, totalmente sature legittimate da piani attuativi	24
ART. 23 - Zone D1: Commerciale terziario esistente	26
ART. 24 – Zone Pc: Pista ciclabile.....	27
ART. 25 – Competenza approvazione piani attuativi	27
ART. 26 – Norma transitoria	27
Articoli relativi a N.T.A. di altri strumenti urbanistici	27
P.R.G. approvato con D.D.G. n. 120/2006	27
P.P.R.U. approvato con D.D.G. n. 934DRU/2011.....	28
ALLEGATO 1	29
a. VIABILITA'	29
a.1 Tipologie stradali e percorsi	29
a.2 Specifiche piste ciclabili	32
a.3 Cartellonistica e segnaletica stradale	35
a.4 Superfici drenanti	35
b. PARCHEGGI.....	36
b.1 Caratteristiche dei materiali e pavimentazione	38
b.2 Illuminazione	38
b.3 Cartellonistica	38
c. VERDE.....	38
c.1 Criteri di progettazione.....	39
c.2 Materiale vegetale	39
c.3 Elementi di arredo	40
d. EDIFICI.....	40
d.1 Pertinenze.....	40
d.2 Riduzione consumo idrico	40
d.3 Risparmio energetico	40

TITOLO 1 – Oggetto e contenuti

Art. 1 – Oggetto

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano le aree definite nell'art. 3 delle norme stesse e negli elaborati grafici di cui alla presente variante.

Art. 2 – Elaborati della variante al PRG

La presente variante è costituita dai seguenti 18 elaborati:

- Relazione generale;
- Rapporto preliminare;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tavola 1 - Corografia (Scala 1:10.000);
- Tavola 2a - Individuazione aree in variante nella Tavola 1 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 2b - Individuazione aree in variante nella Tavola 4 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 2c - Individuazione aree in variante nella Tavola 5 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 2d - Individuazione aree in variante nella Tavola 7 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 2e - Individuazione aree in variante nella Tavola 8 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 3a - Variante alla Tavola 1 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 3b - Variante alla Tavola 4 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 3c - Variante alla Tavola 5 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 3d - Variante alla Tavola 7 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);
- Tavola 3e - Variante alla Tavola 8 del P.R.G. vigente (Scala 1:2.000);

Art. 3 - Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano nelle aree site nel centro abitato di Ragusa così come perimetrate nella Tavola 1 – Corografia, che costituisce parte integrante e sostanziale della variante.

In dettaglio l'area oggetto di variante è costituita dai P.P.R.U. Brusce Serralinena e Monachella e dai seguenti comparti individuati ai sensi degli artt. 10 e 11 della legge regionale 71/78:

Comparto 1 - Ex Parco Agricolo e quartiere San Luigi - Via Prof. S. Tumino - è l'area delimitata tra le vie Ettore Fieramosca, San Luigi, Prof. S. Tumino, G. La Pira, F. Anfuso, G. A. Cartia, Via P. Borsellino. La superficie totale è di Ha 110

Comparto 2 - Aree per l'edilizia residenziale pubblica - Sono le aree coincidenti con la perimetrazione delle zone di Edilizia Residenziale Pubblica approvate con il Decreto Assessoriale n. 725/DRU del 10/07/20. La superficie totale è di Ha 190.

Art. 4 - Definizioni

- Zone asservite all'agricoltura - sono le zone in cui i diritti edificatori sono consumati in altre aree e che pertanto hanno perso ogni capacità edificatoria. Considerata la vocazione agricola di tali aree l'utilizzo è quello strettamente legato alle attività agricole.
- Diritti edificatori: i diritti edificatori costituiscono lo strumento per la previsione di dotazioni volumetriche anche su fondi materialmente non trasformabili con il conseguente scopo di consentire ai proprietari di concorrere alla distribuzione dei benefici derivanti dalla trasformazione di un fondo accipiente;
- Crediti compensativi: i crediti compensativi assolvono o ad una funzione indennitaria – compensativa a ristoro dei vincoli (o comunque di pesi) imposti dal piano a specifici fondi od alla funzione di incentivare gli interventi di miglioramento della qualità urbana.

TITOLO 2 – Definizione delle zone

Comparto 1 - Ex Parco Agricolo e quartiere San Luigi - Via Prof. S. Tumino

Nel Comparto 1, attraverso la perequazione urbanistica, si vogliono reperire le aree più interne da adibire a parco urbano e destinare solo le aree esterne all'attività edilizia; ciò consentirà di concentrare i volumi edificabili riducendo 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.

Nell'area dell'ex parco agricolo urbano sono presenti le seguenti destinazioni di zona.

Art. 5 - Zone A2p: Contesti storici (ville, fattorie, masserie)

Sono inserite in questo raggruppamento le seguenti tipologie di edifici: Ville, masserie, fattorie. I giardini, gli orti e gli altri spazi liberi di pertinenza sono inscindibili dall'edificio e sono soggetti alle stesse norme di intervento.

Interventi ammessi:

Per questi edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ripristino tipologico, ristrutturazione limitata alle sole parti alterate.

E' consentito il frazionamento delle unità immobiliari di grande dimensione in più unità immobiliari, sempre nell'ambito della stessa unità edilizia, soltanto se compatibile con il mantenimento dei caratteri distributivi originari (posizione dei collegamenti verticali e orizzontali).

Lo stesso vale per eventuali accorpamenti.

L'intervento di ristrutturazione è consentito limitatamente alle parti alterate degli edifici, cioè a quelle parti che non conservano più, a seguito di trasformazioni subite nel tempo, le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive originarie.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso di ciascun edificio dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere, limitatamente al primo piano o anche al piano terra.

In particolare sono ammessi, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche, attività turistico-ricettive e agrituristiche, con le relative attrezzature (sportive, tempo libero, ecc.) e, generalmente, tutti gli usi integrativi dell'attività agricola atti ad incrementare la produttività economica delle singole aziende.

Art. 6 - Zone B1a: Zona prevalentemente residenziale coincidente con le destinazione B2 e B3 del PRG del '74

Sono inserite in questo gruppo le zone prevalentemente residenziali coincidenti con le destinazione B2 e B3 del PRG del '74 e definite nel PRG vigente come "B1 zone B sature" così come normate nell'art. 39.1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Non sono consentite:

- attività zootecniche e macelli;
- attività artigianali inquinanti e non compatibili con la residenza;
- attività industriali;
- ipermercati

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Indici e parametri delle costruzioni:

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	5,00	MC/MQ	Rispetto la superficie fondiaria
RAPPORTO DI COPERTURA	ICF	Non fissata	MQ/MQ	In base all'altezza dell'edificio
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	24,00	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS		ML	In aderenza al margine stradale, o in ritiro dallo stesso in funzione degli edifici limitrofi;
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	5,00	ML	Se non in aderenza
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	DF	10,00		
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	Dmin	10,00	ML	Tra pareti finestrate
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA				Relativamente all'altezza massima

Modalità di attuazione:

Gli interventi in questa zona si attuano mediante interventi edilizi diretti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

Le costruzioni dovranno sorgere sul margine stradale in tutti i casi in cui almeno uno degli edifici limitrofi lungo il medesimo allineamento sorga su detto margine. Nel caso in cui gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con uno di essi.

La costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali. Il distacco minimo da tutti i confini inedificati, strade escluse, è fissato in metri 5,00 (cinque), ed in ogni caso deve sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio.

Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili.

E' ammessa la costruzione di un piano interrato, o parzialmente interrato, da destinare esclusivamente ad autorimesse, cantine e depositi di pertinenza delle abitazioni e delle unità artigianali, commerciali o terziarie soprastanti.

Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi.

- Per la residenza:

- un posto auto "residenti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),
- un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su.

- Per gli uffici e le attività artigianali:

- un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),
- un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.

- Per le altre attività:

- un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su),
- un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra.

I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/'42 e successive modifiche ed integrazioni.

I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

Art. 7 - Zone B2p: Case sparse interne al Parco Agricolo

Si tratta di edifici esistenti diversi dagli A2/A3 e localizzati all'interno del Parco Agricolo.

Interventi ammessi:

Per questi edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso di ciascun edificio dovrà essere residenziale, turistico-ricettiva o a supporto dell'attività agricola. Sono ammessi anche usi pubblici e attività integrative/funzionali al parco agricolo quali attività sportive, per il tempo libero e a scopo didattico.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Gli interventi in questa zona si attuano mediante interventi edilizi diretti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e il rapporto di copertura degli edifici esistenti, mentre l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella dell'edificio preesistente, nel rispetto comunque delle norme antisismiche. Le aree verdi di pertinenza dovranno essere quantitativamente e qualitativamente mantenute.

Art. 8 - Zone C (C2): residenziali di espansione urbana

Sono inserite in questo gruppo le zone prevalentemente residenziali di espansione urbana tali aree non contengono zone con vincoli preordinati all'espropriazione, bensì zone per spazi urbanizzativi da acquisire attraverso un meccanismo perequativo mediante cessione gratuita al comune.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione;

- Demolizione e ricostruzione;
- Ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Gli interventi in questa zona si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionata, aventi una propria autonomia funzionale, previa cessione gratuita del 50% delle aree comprendenti le aree di urbanizzazione e la realizzazione della parte di esse destinate dalla variante ad opere di urbanizzazione primaria.

Gli spazi pubblici da cedere al Comune e le opere di urbanizzazione primaria sono già individuati negli elaborati grafici della presente variante.

I piani attuativi possono essere avviati, sulla base degli elaborati della presente variante, dai privati che detengono la proprietà o titolo equivalenti per almeno il 60% dell'area.

Tutte le aree a destinazione pubblica dovranno essere cedute al Comune con atto notarile sulla base dei contenuti della variante. Le aree per le opere di urbanizzazione primaria, rimarranno in consegna alla ditta richiedente, sino alla realizzazione delle opere e al loro collaudo. Le aree per urbanizzazione secondaria saranno disponibili per il comune dopo la loro cessione. Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel Piano, dovranno essere realizzate, previa richiesta e ottenimento del titolo abilitativo, ad esse relativo.

I singoli lotti potranno essere edificati dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo permesso di costruire, che potrà essere rilasciato dopo la redazione del verbale di ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie, da sottoporre a collaudo dopo sei mesi ed entro un anno dall'ultimazione.

Il certificato di agibilità è condizionato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e i parametri di zona;

Nelle zone C2 individuate negli elaborati grafici gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	2,50	MC/MQ	RISPETTO LA SUPERFICIE FONDIARIA
RAPPORTO DI COPERTURA	ICF	Non fissata	MQ/MQ	In base all'altezza dell'edificio
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	15,00	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS	7,50	ML	

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	7,50	ML	
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	DF			UGUALE ALL'ALTEZZA MASSIMA
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	D _{min}	10,00	ML	TRA PARETI FINESTRATE
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA				RELATIVAMENTE ALL'ALTEZZA MASSIMA

Gli indici di pianificazione urbanistica per gli spazi di urbanizzazione sono:

PERCENTUALE MINIMA DI CESSIONE DI SPAZI URBANIZZATIVI E VIABILITÀ	Pc.min	50%		RISPETTO LA SUPERFICIE TERRITORIALE
AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO	Pp.min	2,5	MQ/AB.	PARAMETRI MINIMI DM 2/04/1968
AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO di urbanizzazione primaria	Vp.min	4,5	MQ/AB.	PARAMETRI MINIMI DM 2/04/1968

Art. 9 - Zone C (C4): residenziali in parte sature legittimate da piani attuativi

Sono inserite in questo gruppo le zone prevalentemente residenziali di espansione urbana già oggetto di piani attuativi, nonché le aree libere. In tali aree le zone per gli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. 1444/68 sono già stati ceduti per quelle oggetto di piani attuativi.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione;
- Demolizione e ricostruzione;
- Ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Gli interventi in questa zona si attuano mediante intervento diretto.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e i parametri di zona.

Nelle zone C4 individuate negli elaborati grafici gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

LOTTO MINIMO		1200	MQ	
DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	0,75	MC/MQ	RISPETTO LA SUPERFICIE FONDIARIA
RAPPORTO DI COPERTURA	ICF	0,15	MQ/MQ	In base all'altezza dell'edificio
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	8,00	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS	10,00	ML	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	7,50	ML	
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	Dmin	10,00	ML	TRA PARETI FINESTRATE
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA		2		

Art. 10 - Zone C San Luigi (Cm3) Residenziale, commerciale e terziario misto a spazi pubblici

Sono inserite in questo gruppo le zone prevalentemente residenziali di espansione urbana tali aree non contengono zone con vincoli preordinati all'espropriazione, bensì zone per spazi urbanizzativi da acquisire attraverso un meccanismo perequativo mediante cessione gratuita al comune.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;

- autorimesse pubbliche o private.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione;
- Demolizione e ricostruzione;
- Ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Gli interventi in questa zona si attuano mediante piani di lottizzazione convenzionata, aventi una propria autonomia funzionale, previa cessione gratuita del 60% delle aree comprendenti le aree di urbanizzazione e la realizzazione della parte di esse destinate dalla variante ad opere di urbanizzazione primaria.

Gli spazi pubblici da cedere al Comune e le opere di urbanizzazione primaria sono già individuati negli elaborati grafici della presente variante e indicati con l'acronimo SpCm3.

I piani attuativi possono essere avviati, sulla base degli elaborati della presente variante, dai privati che detengono la proprietà o titolo equivalenti per almeno il 60% dell'area.

Tutte le aree a destinazione pubblica dovranno essere cedute al Comune con atto notarile sulla base dei contenuti della variante. Le aree per le opere di urbanizzazione primaria, rimarranno in consegna alla ditta richiedente, sino alla realizzazione delle opere e al loro collaudo. Le aree per urbanizzazione secondaria saranno disponibili per il comune dopo la loro cessione. Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel Piano, dovranno essere realizzate, previa richiesta e ottenimento del titolo abilitativo, ad esse relativo.

I singoli lotti potranno essere edificati dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo permesso di costruire, che potrà essere rilasciato dopo la redazione del verbale di ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie, da sottoporre a collaudo dopo sei mesi ed entro un anno dall'ultimazione.

Il certificato di agibilità è condizionato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e i parametri di zona;

Nelle zone Zone C San Luigi individuate negli elaborati grafici gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	2,50	MC/MQ	RISPETTO LA SUPERFICIE FONDIARIA
DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE MASSIMA	ITF	1,00	MC/MQ	RISPETTO LA SUPERFICIE TERRITORIALE

RAPPORTO DI COPERTURA	ICF	Non fissata	MQ/MQ	IN BASE ALL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	10,50	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS	7,50	ML	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	7,50	ML	
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	DF			UGUALE ALL'ALTEZZA MASSIMA
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	Dmin	10,00	ML	TRA PARETI FINESTRATE
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA				RELATIVAMENTE ALL'ALTEZZA MASSIMA

Gli indici di pianificazione urbanistica per gli spazi di urbanizzazione sono:

PERCENTUALE MINIMA DI CESSIONE DI SPAZI URBANIZZATIVI E VIABILITÀ	Pc.min	60%		RISPETTO LA SUPERFICIE TERRITORIALE
AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO	Pp.min	2,5	MQ/AB.	PARAMETRI MINIMI DM 2/04/1968
AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO di urbanizzazione primaria	Vp.min	4,5	MQ/AB.	PARAMETRI MINIMI DM 2/04/1968

Art. 11 - Zone D1p perequate: Commerciale - terziario di progetto

Sono così contraddistinte le aree per attività commerciali e terziarie di nuova previsione.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edifici commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso e relativi depositi;
- servizi a supporto delle imprese;
- edifici direzionali adibiti ad uffici pubblici e privati, istituti di credito e assicurativi, sedi di giornali, radio e Tv, sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative, sedi professionali di rappresentanza, sedi di Enti, istituzioni, associazioni;
- edifici per la cultura, il tempo libero e lo sport, quali sale per il cinema e il teatro, convegni, auditorium, ristoranti, palestre, piscine, bowling, ecc..
- edifici per attività turistico-ricettive

Non sono consentiti edifici ad uso residenziale, ma è ammessa la residenza funzionale alle attività all'interno degli edifici.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione;

- Demolizione e ricostruzione;
- Ampliamento e nuova costruzione.

Indici e parametri delle costruzioni:

- altezza massima (H_{max}) = 7,50 (sette e cinquanta) metri;
- le costruzioni possono sorgere sul margine stradale, o in ritiro di almeno 7,50 (sette e cinquanta) metri dallo stesso;
- la distanza minima dai confini, nel caso che le costruzioni non sorgano in aderenza tra loro, è di 5,00 (cinque) metri, e quella tra pareti finestrate e pareti antistanti (anche se non finestrate) di 10,00 (dieci) metri;

Modalità di intervento:

Le aree individuate in cartografia come "lotti edificabili" potranno essere edificate alle seguenti condizioni:

- a) La cessione gratuita al Comune di un'area pari al 70% dell'area di proprietà interessata dall'intervento.
- b) La realizzazione, all'interno delle aree cedute di cui al precedente punto a), ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, di 80 mq di spazio per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti (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)
- c) La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a rete (viabilità, fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica) funzionali all'insediamento da realizzare.

Le aree potranno essere edificate cumulando l'indice di fabbricabilità territoriale esistente sull'intera superficie di proprietà, pari a 0,30 mc/mq, secondo due modalità:

- Per le aree con superficie superiore ai 1.000 mq, si potrà edificare nel lotto di proprietà, previa cessione di cui al punto a), attraverso lottizzazione privata
- Per le aree con superficie inferiore ai 1.000 mq, i proprietari dovranno presentare un'unica lottizzazione da realizzarsi, a scelta, tra le aree edificabili di proprietà del comune

La scelta delle aree sarà comunque concordata con l'Amministrazione al fine di garantire una corretta ed ordinata urbanizzazione.

Le aree cedute e non assegnate per l'edificazione privata saranno destinate alla realizzazione di spazi e servizi pubblici.

Art. 12 - Zone D1np non perequate: Commerciale - terziario di progetto

Sono così contraddistinte le aree di proprietà comunale e le aree cedute al Comune e assegnate per l'edificazione privata, pertanto non soggette a perequazione, destinate ad attività commerciali e terziarie di nuova previsione.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edifici commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso e relativi depositi;
- servizi a supporto delle imprese;
- edifici direzionali adibiti ad uffici pubblici e privati, istituti di credito e assicurativi, sedi di giornali, radio e Tv, sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative, sedi professionali di rappresentanza, sedi di Enti, istituzioni, associazioni;
- edifici per la cultura, il tempo libero e lo sport, quali sale per il cinema e il teatro, convegni, auditorium, ristoranti, palestre, piscine, bowling, ecc..
- edifici per attività turistico-ricettive

Non sono consentiti edifici ad uso residenziale, ma è ammessa la residenza funzionale alle attività all'interno degli edifici.

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Indici e parametri delle costruzioni:

- altezza massima (Hmax) = 7,50 (sette e cinquanta) metri;
- le costruzioni possono sorgere sul margine stradale, o in ritiro di almeno 7,50 (sette e cinquanta) metri dallo stesso;
- la distanza minima dai confini, nel caso che le costruzioni non sorgano in aderenza tra loro, è di 5,00 (cinque) metri, e quella tra pareti finestrate e pareti antistanti (anche se non finestrate) di 10,00 (dieci) metri;

Modalità di intervento:

Le aree individuate in cartografia come "lotti edificabili" potranno essere edificate alle seguenti condizioni:

- La realizzazione, all'interno delle aree, ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, di 80 mq di spazio per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti (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)

- La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a rete (viabilità, fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica) funzionali all'insediamento da realizzare.

Le aree cedute e non assegnate per l'edificazione privata saranno destinate alla realizzazione di spazi e servizi pubblici.

Art. 13 - Zone D San Luigi (Da4) commerciale-terziario misto a spazi pubblici

Sono così contraddistinte le aree per attività prevalentemente produttive di servizi di nuova previsione.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edifici commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso e relativi depositi;
- servizi a supporto imprese;
- edifici direzionali adibiti ad uffici pubblici e privati, istituti di credito e assicurativi, sedi di giornali, radio e Tv, sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative, sedi professionali di rappresentanza, sedi di Enti, istituzioni, associazioni;
- edifici per la cultura, il tempo libero e lo sport, quali sale per il cinema e il teatro, convegni, auditorium, ristoranti, palestre, piscine, bowling, ecc..
- attività turistico-ricettive

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione;
- Demolizione e ricostruzione;
- Ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento:

L'attuazione di tale zone territoriali omogenee rimane subordinata alla predisposizione di piani di lottizzazione

Indici e parametri delle costruzioni:

DENOMINAZIONE: Produttivo

DESTINAZIONE D'USO: Commerciale e terziario misto a spazi pubblici.

INDICE TERRITORIALE: - 1 mc/mq

INDICE FONDIARIO: - 2,5 mc/mq

ALTEZZA MASSIMA: - ml 10,5

CESSIONE: - 60%

Art. 14 - Zone Ep perequate: Parco agricolo urbano

Si tratta di aree da destinare a verde pubblico, inteso come insieme di aree con valore ambientale, agricolo e paesistico e di importanza strategica per l'equilibrio ecologico delle aree urbanizzate, nonché come insieme di spazi destinati alle attività ricreative, culturali, didattiche, sportive e del tempo libero.

La gestione del parco agricolo urbano è affidata al Comune di Ragusa, che promuove il coordinamento delle realizzazioni ed attività all'interno del parco stesso.

E' ammessa la gestione delle aree in tutto o in parte ad associazioni, privati o ad altri soggetti tramite convenzione, con la possibilità di utilizzare forze sperimentali ed alternative di gestione quali ad esempio:

- la definizione di alcune aree alla sperimentazione funzionale dell'insegnamento scolastico;
- l'autogestione di alcune aree del sistema da parte di associazioni e gruppi di volontariato organizzato;
- l'affitto di aree idonee all'uso agricolo
- la creazione di aree convenzionate per attività ricreative e sportive;

il Comune provvederà alla redazione di un piano di attuazione e di gestione per il parco con validità quinquennale, in cui saranno indicati, tra l'altro: la destinazione d'uso delle singole parti del parco (agricola, ecc.); la localizzazione delle attrezzature per il tempo libero e lo sport; la viabilità interna pedonale e ciclabile; la localizzazione degli elementi di arredo urbano (recinzioni, panchine, cesti portarifiuti, ecc.); criteri e localizzazione per il rinverdimento; criteri delle convenzioni per la gestione delle aree; eventuali previsioni di spesa.

Le aree da destinarsi a parco dovranno essere cedute totalmente al Comune attraverso criteri di perequazione urbanistica. L'indice territoriale esistente sull'intera superficie di proprietà, pari a 0,30 mc/mq, sarà cumulato e realizzato nelle aree indicate in cartografia come "lotti edificabili" di proprietà del Comune, secondo le seguenti modalità:

- Per le aree con superficie superiore ai 1.000 mq, il proprietario potrà presentare lottizzazione scegliendo tra le aree comunali edificabili disponibili, con priorità in base alla data di presentazione della richiesta
- Per le aree con superficie inferiore ai 1.000 mq, i proprietari dovranno riunirsi e presentare un'unica lottizzazione da realizzarsi nelle aree comunali edificabili disponibili, con priorità in base alla data di presentazione della richiesta

Art. 15 - Zone Enp non perequate: Parco agricolo urbano (Comunale)

Si tratta di aree già di proprietà del Comune da destinare a verde pubblico, inteso come insieme di aree con valore ambientale, agricolo e paesistico e di importanza strategica per l'equilibrio ecologico delle aree urbanizzate, nonché come insieme di spazi destinati alle attività ricreative, culturali, didattiche, sportive e del tempo libero.

La gestione del parco agricolo urbano è affidata al Comune di Ragusa, che promuove il coordinamento delle realizzazioni ed attività all'interno del parco stesso.

E' ammessa la gestione delle aree in tutto o in parte ad associazioni, privati o ad altri soggetti tramite convenzione, con la possibilità di utilizzare forze sperimentali ed alternative di gestione quali ad esempio:

- la definizione di alcune aree alla sperimentazione funzionale dell'insegnamento scolastico;
- l'autogestione di alcune aree del sistema da parte di associazioni e gruppi di volontariato organizzato,
- l'affitto di aree idonee all'uso agricolo
- la creazione di aree convenzionate per attività ricreative e sportive

il Comune provvederà alla redazione di un piano di attuazione e di gestione per il parco con validità quinquennale, in cui saranno indicati, tra l'altro: la destinazione d'uso delle singole parti del parco (agricola, ecc.); la localizzazione delle attrezzature per il tempo libero e lo sport; la viabilità interna pedonale e ciclabile; la localizzazione degli elementi di arredo urbano (recinzioni, panchine, cesti portarifiuti, ecc.); criteri e localizzazione per il rinverdimento; criteri delle convenzioni per la gestione delle aree; eventuali previsioni di spesa.

ART. 16 - Zone SpCm3: spazi pubblici in cessione nella zona Cm3

In questa zona rientrano gli spazi pubblici da cedere al Comune e le opere di urbanizzazione secondaria già individuati negli elaborati grafici della presente variante e indicati con l'acronimo SpCm3.

I piani attuativi possono essere avviati, sulla base degli elaborati della presente variante, dai privati che detengono la proprietà o titolo equivalenti per almeno il 60% dell'area.

La realizzazione dei parcheggi deve essere effettuata come da allegato 1. Le pavimentazioni, le alberature, l'abbattimento delle barriere architettoniche e tutte le opere relative agli spazi pubblici devono essere eseguite secondo la vigente legislazione in materia e secondo quanto indicato nell'allegato 1.

ART. 17 - Zone SpDa4: spazi pubblici in cessione nella zona Da4

In questa zona rientrano gli spazi pubblici da cedere al Comune e le opere di urbanizzazione primaria già individuati negli elaborati grafici della presente variante e indicati con l'acronimo SpDa4.

I piani attuativi possono essere avviati, sulla base degli elaborati della presente variante, dai privati che detengono la proprietà o titolo equivalenti per almeno il 60% dell'area.

La realizzazione dei parcheggi deve essere effettuata come da allegato alla relazione. Le pavimentazioni, le alberature, l'abbattimento delle barriere architettoniche e tutte le opere relative agli spazi pubblici devono essere eseguite secondo la vigente legislazione in materia e secondo quanto indicato nell'allegato 1.

Comparto 2 - Aree per l'edilizia residenziale pubblica

Considerata 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 (aree ERP).

Le aree interne al Comparto 2 sono soggette ai principi della perequazione urbanistica come normate nei seguenti articoli. La perequazione urbanistica non si applica in caso di piani attuativi in cui l'avvio del procedimento è stato iniziato in data anteriore al 30/06/2015.

Nell'area destinate ad edilizia residenziale pubblica sono presenti le seguenti destinazioni di zona.

ART. 18 - Zone C3ERP: edilizia residenziale pubblica

Sono le aree relative a piani attuativi non decaduti in cui l'avvio del procedimento è stato iniziato in data anteriore al 30/06/2015. Su tali aree, non viene prevista la perequazione, in quanto il procedimento autorizzativo è già stato avviato, tuttavia in fase di approvazione, là dove possibile e utile, è auspicabile procedere ad una riprogettazione del piano attuativo in funzione della presente variante. I piani presentati ma privi di convenzione dovranno comunque essere adeguati alla presente variante, da concordare con gli uffici.

Rientrano in questa zona i lotti edificabili non oggetto di perequazione di seguito elencati:

- Lotti edificabili relativi a piani attuativi per cui l'avvio del procedimento è stato iniziato in data anteriore al 30/06/2015;
- Lotti edificabili di proprietà del Comune;

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione ammessa nelle aree ERP è quella residenziale, essa si intende comprensiva delle attività di seguito elencate e insediabili solo a piano terra o nei piani interrati e seminterrati in base alla compatibilità dei locali, e come prescritto dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio:

- attività commerciali classificate come negozi di vicinato e vendita al dettaglio;

- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività professionali e per uffici;
- attività culturali ed associative;
- servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale;

Interventi ammessi:

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento:

L'attuazione di tale zone territoriali omogenee rimane subordinata alla predisposizione di piani di lottizzazione. I piani attuativi presentati e non ancora convenzionati dovranno essere adeguati di concerto con l'ufficio alle disposizioni della seguente variante. Al fine di dare ampio margine alla progettazione, all'interno dei piani attuativi proposti può essere prevista la viabilità secondaria di distribuzione da cedere al Comune come opere di urbanizzazione primaria.

I singoli lotti potranno essere edificati dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo permesso di costruire, che potrà essere rilasciato dopo la redazione del verbale di ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie, da sottoporre a collaudo dopo sei mesi ed entro un anno dall'ultimazione.

Il certificato di agibilità è condizionato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e i parametri di zona;

Indici e parametri delle costruzioni:

- Densità edilizia = 1,5 mc/mq
- altezza massima (Hmax) = 11,00 (undici) metri;
- Numero max piani fuori terra = 3
- le costruzioni possono sorgere sul margine stradale, o in ritiro di almeno 7,50 (sette e cinquanta) metri dallo stesso;
- la distanza minima dai confini, nel caso che le costruzioni non sorgano in aderenza tra loro, è di 5,00 (cinque) metri, e quella tra pareti finestrate e pareti antistanti (anche se non finestrate) di 10,00 (dieci) metri;

ART. 19 - Zone C3p: lotti edificabili oggetto di perequazione

Rientrano in questa zona le aree libere edificabili sottoposte a regime di perequazione urbanistica con un indice di cessione pari allo 0,65 mq/mq di superficie utile lorda su superficie territoriale. All'interno delle aree da cedere i soggetti attuatori devono reperire le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione ammessa nelle aree ERP è quella residenziale, essa si intende comprensiva delle attività di seguito elencate e insediabili solo a piano terra o nei piani interrati e seminterrati in base alla compatibilità dei locali, e come prescritto dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio:

- attività commerciali classificate come negozi di vicinato e vendita al dettaglio;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività professionali e per uffici;
- attività culturali ed associative;
- servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale;

Interventi ammessi:

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento:

L'attuazione di tale zone territoriali omogenee rimane subordinata alla predisposizione di piani di lottizzazione. I proprietari dei terreni ricadenti nei lotti edificabili perequati (C3p) possono presentare direttamente piano attuativo in cui si prevede la cessione al comune del 65% della superficie totale, e la realizzazione del volume relativo, con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,7 mc/mq, nel restante 35 % di superficie. L'indice di edificabilità fondiario finale è pari a 2mc/mq. In tale area dovranno essere realizzati anche le superfici del DM 1444.

Per esempio a fronte di una Superficie territoriale pari a 10.000 mq. si dovranno cedere al Comune 6.500 mq. e si potrà edificare un volume pari a 10.000 mc sulla rimanente area di 3.500 mq, all'interno dei quali occorre reperire le opere di urbanizzazione primaria e le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/68.

Le aree individuate in cartografia come C3p, pertanto, potranno essere edificate alle seguenti condizioni:

- a) La cessione gratuita al Comune di un'area pari al 65% dell'area di proprietà interessata dall'intervento.
- b) La realizzazione degli standard urbanistici e della viabilità di progetto, all'interno delle aree cedute di cui al precedente punto a), ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968, per i nuovi insediamenti di carattere residenziale;
- c) La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a rete (viabilità, fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica) funzionali all'insediamento da realizzare.

Le aree potranno essere edificate cumulando l'indice di edificabilità territoriale esistente sull'intera superficie di proprietà, pari a 0,7 mc/mq.

Al fine di ridurre l'imposta patrimoniale sul terreno edificabile, i proprietari, mediante apposita convenzione, possono procedere, ancor prima di presentare un piano attuativo, alla cessione di una parte del terreno non superiore al 40% al Comune, tale percentuale è intesa come percentuale di cessione con esclusione delle aree relative agli standard urbanistici da individuare successivamente alla presentazione del piano attuativo in cui la perequazione pertanto si intende già attuata.

Al fine di dare ampio margine alla progettazione, all'interno dei piani attuativi proposti può essere prevista la viabilità secondaria di distribuzione da cedere al Comune come opere di urbanizzazione primaria.

I singoli lotti potranno essere edificati dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo permesso di costruire, che potrà essere rilasciato dopo la redazione del verbale di ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie, da sottoporre a collaudo dopo sei mesi ed entro un anno dall'ultimazione.

Il certificato di agibilità è condizionato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e i parametri di zona;

Indici e parametri delle costruzioni:

- Densità edilizia = 2 mc/mq
- altezza massima (Hmax) = 11,00 (undici) metri;
- Numero max piani fuori terra = 3
- le costruzioni possono sorgere sul margine stradale, o in ritiro di almeno 7,50 (sette e cinquanta) metri dallo stesso;
- la distanza minima dai confini, nel caso che le costruzioni non sorgano in aderenza tra loro, è di 5,00 (cinque) metri, e quella tra pareti finestrate e pareti antistanti (anche se non finestrate) di 10,00 (dieci) metri;

ART. 20 - Zone E3: aree da asservire all'uso agricolo esterne all'area edificatoria

Sono le aree a vocazione agricola inserite nelle zone PEEP. Tali aree, per la maggior parte ancora impiegate per l'agricoltura, sono deputate a mantenere la destinazione originaria. Tuttavia, i proprietari godono comunque dei diritti edificatori già acquisiti, da consumare come crediti nelle zone C3p dello stesso comparto.

Interventi ammessi:

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione per gli immobili già esistenti all'interno della zona E3 .

Modalità di intervento:

I proprietari dei terreni ricadenti nelle zone E3 potranno realizzare i loro crediti edificatori solo all'interno dei lotti edificabili perequati (C3p) nella misura di un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,3 mq/mq. (s.t.a./s.t.e.) all'interno dei quali occorre reperire le opere di urbanizzazione primaria e le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/68, e con un indice territoriale ridotto pari a 0,4 mc/mq. L'indice di edificabilità fondiario finale è pari a 2 mc/mq.

Per esempio a fronte di una Superficie territoriale agricola pari a 10.000 mq. si potranno edificare 4.000 mc. su una Superficie territoriale edificabile di 3.000 mq, all'interno dei quali occorre reperire le opere di urbanizzazione primaria e le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/68.

L'asservimento ad area agricola della rimanente superficie e l'indice territoriale ridotto sono giustificati dai seguenti vantaggi:

- possibilità di costruire in zone dove esistono già in parte le opere di urbanizzazione primaria;
- mantenimento della proprietà del terreno che sarà comunque asservito all'uso agricolo e in cui non sarà possibile edificare.

La realizzazione o il trasferimento dei diritti/crediti edificatori comporta la totale inedificabilità delle aree agricole, ovvero la perdita di qualsiasi ulteriore diritto edificatorio.

I crediti edificatori delle zone E3 possono essere trasferiti ad altri soggetti, resta ferma la possibilità di utilizzarli solo all'interno delle zone C3p, tramite apposita convenzione tra privati.

L'alienazione dei crediti edificatori comporta anche il trasferimento al nuovo creditore delle imposte dovute in quanto terreno edificabile. I valori dei terreni su cui calcolare le imposte dovranno essere rivalutati alla luce delle presenti norme.

I soggetti proponenti piani attuativi possono acquistare i crediti edificatori delle zone E3 da realizzarsi nella parte dei lotti edificabili perequati (C3p) ceduta al comune, la zona di proprietà del comune su cui edificare viene scelta dal proponente con precedenza in base alla data di richiesta, fermo restando la disponibilità delle stesse aree.

I crediti edificatori acquisiti dagli stessi proprietari delle zone C3p, possono essere realizzati sulle stesse proprietà, in questo caso la parte di cessione al comune viene ridotta in funzione del credito acquistato e utilizzato nel piano attuativo proposto

Attività, interventi e destinazioni d'uso ammesse:

All'interno della zona E3 non sono ammesse nuove costruzioni le attività sono quelle legate all'agricoltura così come indicate nell'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e delle successive modifiche e integrazioni dello stesso art. 48.

In virtù del comma di cui sopra, il trasferimento dei diritti edificatori obbliga i proprietari delle zone E3, a realizzare gli interventi nelle aree C3p, pertanto le attività, gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della zona C3p così come indicate nell'art. 19 delle presenti norme.

ART. 21 - Zone Ecv: Cintura verde e viabilità di margine

zone da cedere al Comune di Ragusa per la realizzazione della cintura verde e della viabilità di margine. Le aree destinate a cintura verde e la pista ciclabile interna ad esse possono essere cedute e realizzate come aree di verde pubblico dai soggetti attuatori secondo le specifiche di cui all'allegato 1 alla relazione e pertanto contribuiscono alla cessione delle aree relative agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

Norme comuni ai comparti 1 e 2

ART. 22 - Zone B3a: Zone prevalentemente residenziali, totalmente sature legittimate da piani attuativi

Sono le Zone prevalentemente residenziali, totalmente sature legittimate da piani attuativi che ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. 1444/68 sono da classificare come zona "B".

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche sanitarie, sportive, a carattere privato;

- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Non sono consentite:

- attività zootecniche e macelli;
- attività artigianali inquinanti e non compatibili con la residenza;
- attività industriali;
- ipermercati

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento.

Indici e parametri delle costruzioni:

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF		MC/MQ	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario e comunque non oltre 5,00 mc/mq
RAPPORTO DI COPERTURA	ICF	Non fissata	MQ/MQ	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	24,00	ML	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS		ML	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	5,00	ML	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	DF	10,00		Si fa riferimento al Piano Attuativo originario
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	Dmin	10,00	ML	Si fa riferimento al Piano Attuativo originario
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA				Si fa riferimento al Piano Attuativo originario

Modalità di attuazione:

Gli interventi in questa zona si attuano mediante interventi edilizi diretti secondo i parametri stabiliti nel Piano Attuativo originario.

Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi.

- Per la residenza:
 - o un posto auto "residenti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),
 - o un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su.

- Per gli uffici e le attività artigianali:
 - o un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),
 - o un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.
- Per le altre attività:
 - o un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su),
 - o un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra.

I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

ART. 23 - Zone D1: Commerciale terziario esistente

Sono le Zone prevalentemente produttive, totalmente sature legittimate da piani attuativi o da interventi diretti.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edifici ad uso artigianale, quali laboratori, opifici, depositi, magazzini, uffici;
- servizi a supporto delle attività produttive;
- edifici commerciali, sia al dettaglio che all'ingrosso, e relativi depositi;
- edifici direzionali adibiti ad uffici pubblici e privati, istituti di credito ed assicurativi, sedi di giornali, radio e tv, sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative, sedi professionali di rappresentanza, sedi di Enti, istituzioni, associazioni;
- edifici per la cultura e il tempo libero, quali sale per cinema e teatri, convegni e auditorium,
- ristoranti, palestre, piscine.
- Non sono consentiti edifici ad uso residenziale, ma è ammessa la residenza all'interno di edifici a destinazione multifunzionale.

Interventi ammessi:

Sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art.20, lettere a) b) c) e d), della L.R. n.71/78, (a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia), ferma restando la destinazione d'uso originaria.

Indici e parametri delle costruzioni:

- altezza massima (Hmax) = 7,50 (sette e cinquanta) metri
- le costruzioni possono sorgere sul margine stradale, o in ritiro di almeno 7,50 (sette e cinquanta) metri dallo stesso;
- la distanza minima dai confini, nel caso che le costruzioni non sorgano in aderenza tra loro, è di 5,00 (cinque) metri, e quella tra pareti finestrate e pareti antistanti (anche se non finestrate) di 10 (dieci) metri;

ART. 24 – Zone Pc: Pista ciclabile

Sono le aree destinate a piste ciclabili di progetto giusto D.D.G. n. 9027 del 30/12/2009 del Dipartimento Regionale BB. CC. AA., nonché le aree destinate e attrezzate per tale uso previste nella presente variante. Le piste ciclabili devono essere realizzate secondo le specifiche di cui all'allegato 1 della relazione alla presente variante.

ART. 25 – Competenza approvazione piani attuativi

I piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 43.18 della Legge Regionale 5/2014 che fa propria la Legge n. 106/2011. A seguito e in conformità di quanto sopra specificato le convenzioni relative ai piani attuativi vengono anch'esse approvati con deliberazione di giunta Municipale.

ART. 26 – Norma transitoria

L'allegato 1 relativo alle specifiche tecniche e parte integrante delle presenti norme, non è cogente per i piani attuativi che hanno già stipulato convenzione con il Comune.

Articoli relativi a N.T.A. di altri strumenti urbanistici

Norme relative a zone contemplate nella presente variante con riferimento ad articoli presenti nelle norme tecniche di attuazione di altri strumenti urbanistici adottati in precedenza dal Consiglio Comunale e approvati dai competenti organi regionali così come modificati e/o integrati da adeguamenti o successive varianti.

P.R.G. approvato con D.D.G. n. 120/2006

- Art. 38 N.T.A. → Zone A2-A3 - Edifici storici esterni al centro abitato
- Art. 39.1 N.T.A. → Zone B1 - Residenziale esistente che ha saturato i lotti esistenti
- Art. 40 N.T.A. → Zone B2 - Case sparse, edifici residenziali moderni a prevalente destinazione residenziale
- Art. 46 N.T.A. → Zone Dtr - Contesti turistico ricettivi esistenti
- Art. 48 N.T.A. → Zone E - Verde agricolo

- Art. 56 N.T.A. → Zone F - Servizi in progetto
- Art. 57 N.T.A. → Zone P - Parcheggio esistente
- Art. 57 N.T.A. → Zone Pp - Parcheggio di progetto
- Art. 57 N.T.A. → Zone Rc - rifornimento carburanti
- Art. 55 N.T.A. → Zone Ve - Verde pubblico esistente
- Art. 55.4 N.T.A. → Zone Vp - Verde pubblico di progetto
- Art. 55.1 N.T.A. → Zone Vpe - Verde di pertinenza edilizia
- Art. 57 N.T.A. → Viabilità esistente

P.P.R.U. approvato con D.D.G. n. 934DRU/2011

- Art. 23 N.T.A. → ZTUA/ZTUB - Zone di trasformazione urbanistica P.P.R.U. Brusce Serralinena
- Art. 24 N.T.A. → ZTUA/ZTUB - Zone di trasformazione urbanistica P.P.R.U. Monachella

ALLEGATO 1

a. VIABILITA'

a.1 Tipologie stradali e percorsi

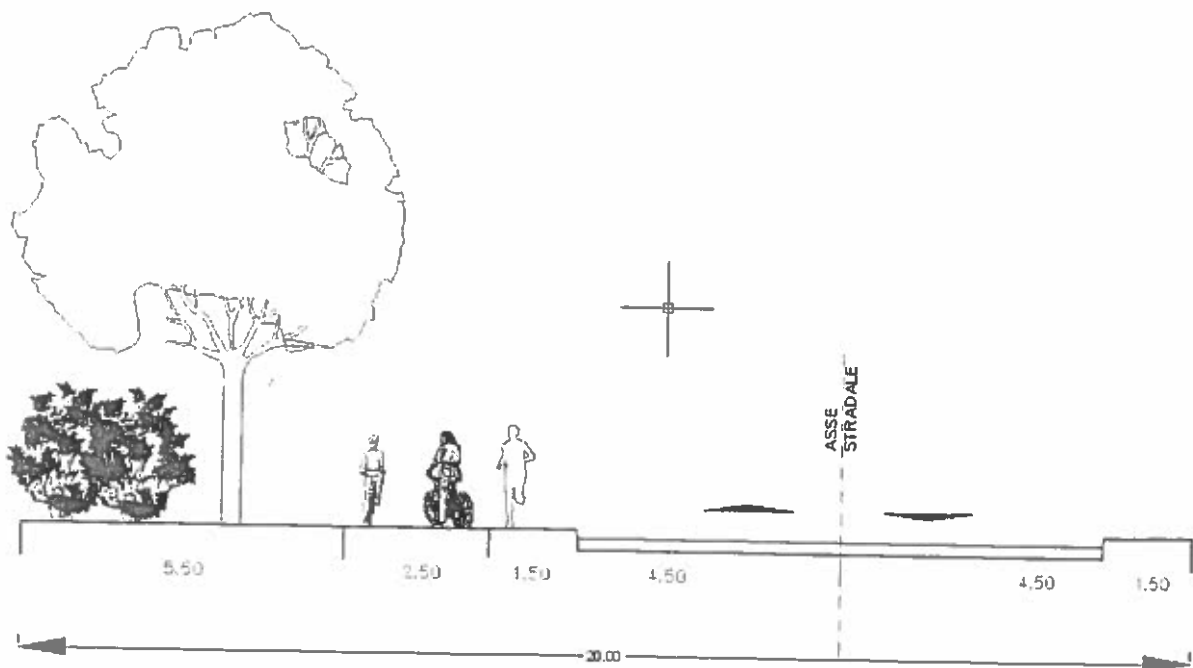
Strade E urbane di quartiere

Le strade tipo E urbane di quartiere sono classificate dall'art. 2 del D. Lgs. n. 285 del 30/04/92.

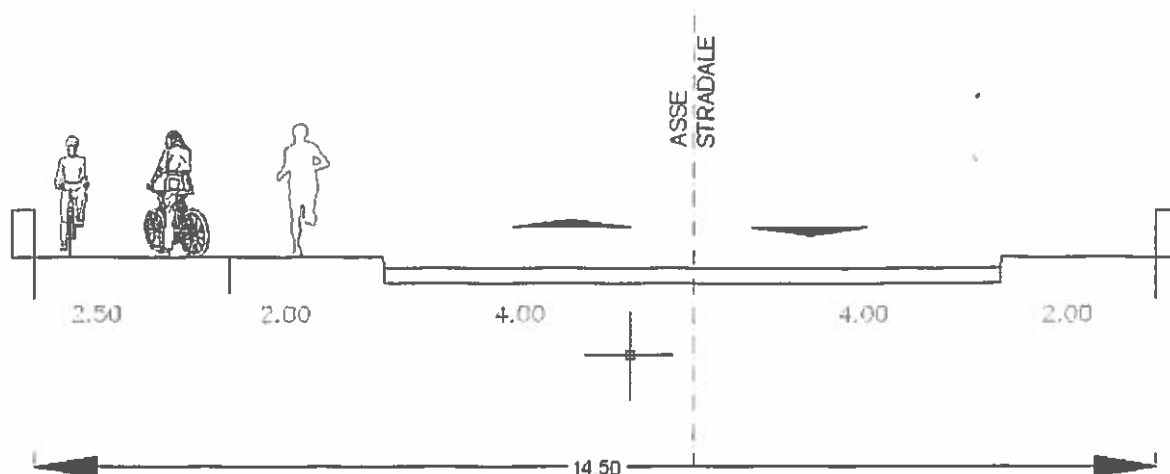
La strada tipo E è ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

Tutte le strade carrabile presenti nella variante appartengono a questa categoria. Affiancate a tali strade possono essere previste piste ciclabili in sede propria o su corsia riservata.

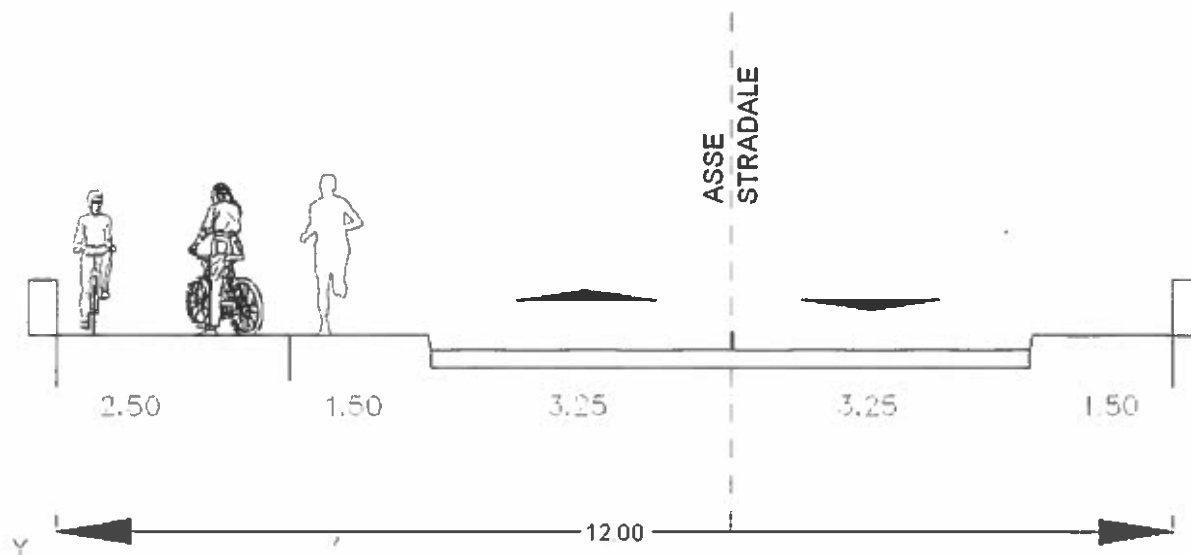
Si riportano nelle figure seguenti le sezioni delle principali tipologie



Viabilità tipo E di margine con pista ciclabile e cintura verde



Viabilità tipo E con pista ciclabile



Viabilità tipo E con pista ciclabile

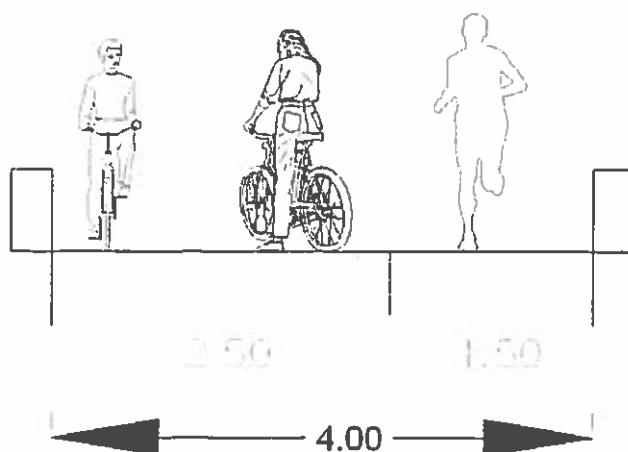
Strade F-bis Itinerario ciclopedonale

Le strade tipo F-bis Itinerario ciclopedonale sono classificate dall'art. 2 del D. Lgs. n. 285 del 30/04/92.

La strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, F-bis Itinerario ciclopedonale è destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada; nella variante in oggetto gli itinerari tipo F-bis sono presenti all'interno del Parco Agricolo Urbano e all'interno delle aree ERP e sono costituite da strade e sentieri di campagna già esistenti dove la percorrenza con le autovetture è limitata ai soli soggetti autorizzati.

Percorsi interni al Parco Agricolo e Ferrovia secondaria

Percorsi non carrabili a fruizione mista destinati esclusivamente alla percorrenza pedonale e ciclabile. Tali percorsi sono presenti all'interno del Parco Agricolo Urbano e nel tratto della sede della ex ferrovia secondaria. Fermo restando la fruizione mista, i bordi delimitati da muro a secco e le dimensioni minime riportate nella figura in basso, le due ubicazioni di tali percorsi si differenziano per la tipologia di pavimentazione e per le specifiche norme relative alle singole zone.



Percorso misto ciclabile/pedonale

Illuminazione

Trattandosi di aree urbane si rende necessaria la presenza di sistemi di illuminazione per la fruizione notturna e, in particolare, per migliorare gli aspetti relativi alla sicurezza percepita dagli utenti. Sui percorsi dovrebbe essere prevista un'illuminazione che rispetti quanto indicato nella legislazione vigente. Nel caso si debba realizzare un apposito impianto, la distanza raccomandata tra i pali dell'illuminazione dipende dal tipo di percorso, dalla sua localizzazione e dal tipo di palo utilizzato. Va evitata la diffusione della luce in quanto deve essere concentrata sulla strada o pista e non dispersa sulle zone circostanti. I pali di illuminazione vanno posizionati lungo il bordo interno del marciapiede.

In relazione alle specifiche tecniche degli impianti di illuminazione pubblica, si riporta quanto già approvato dal Consiglio Comunale in data 16/09/2014 con deliberazione n. 63: "I nuovi impianti per l'illuminazione pubblica dovranno essere progettati, dimensionati e realizzati nel rispetto delle norme tecniche di settore vigenti (EN 13201/UNI 10349 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato UNI 10819 impianti di illuminazione esterna – Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso", UNI 11248 illuminazione stradale – Selezione delle categorie illuminotecniche") e loro modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento all'uso di apparecchi illuminanti dotati di riflettori ad alto rendimento, a bassissima dispersione luminosa (inquinamento luminoso) e basso abbagliamento quali le

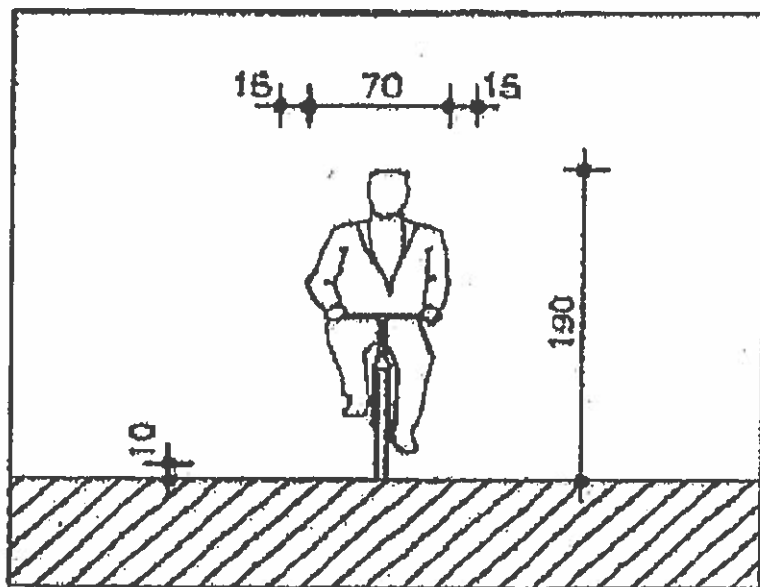
armature "full cut-off", lampade con vita media non inferiore a 12.000 ore ad alto rendimento luminoso (led, etc.) – comunque non inferiore a 100 lumen/W con alimentatore elettronico, sistemi di regolazione del flusso luminoso atto alla diminuzione dell'illuminazione nelle ore notturne e sistemi di accensione/spegnimento di tipo astronomico o con sensori di luce naturale. Il calcolo illuminotecnico e le schede componenti degli impianti dovranno essere allegati al progetto tecnico descrittivo nel rispetto delle superiori condizioni normative. Ulteriori prescrizioni tecniche ed operative più stringenti potranno derivare dall'applicazione del PAES comunale o di altri strumenti di pianificazione tematica comunali o regionali di futura emanazione; le stesse vengono considerate obbligatorie ai sensi delle presenti norme.

L'illuminazione delle piste ciclabili o miste ciclabili/pedonali, deve seguire le stesse indicazioni della norma di cui sopra, con la possibilità di inserire, dove possibile, sistemi di demarcazione stradale a LED luminosi o altri sorgenti ad alto rendimento, che, nelle ore serali e notturne, si illuminano al passaggio delle biciclette e dei pedoni. Ai sensi del D.M. 557/99 art. 4 lett. C), occorre prevedere nell'illuminazione stradale gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso, che devono tener conto delle alberature esistenti in modo da evitare zone d'ombra, ecc..

a.2 Specifiche piste ciclabili

Criteri generali

Le dimensioni del ciclista e dello spazio utile alla deviazione teorica riportano una sagoma tipo di circa m 1 di larghezza, tali dimensioni sono adottate dalla maggior parte delle normative europee.



In riferimento al D.M. 30 novembre 1999, n°557 "regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili", le tipologie dei percorsi ciclabili si possono classificare come segue:

- a) in sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili di larghezza minima 50cm
- b) su corsia riservata, ricavata sulla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale (linea bianca di 12cm e linea gialla di 30cm, separate da uno spazio di 12cm) o da delimitatori di corsia

Incroci

Il progetto di un incrocio viene determinato in base alle caratteristiche degli attraversamenti e alla tipologia di percorso ciclabile previsto.

Le tipologie di incroci previste sono le seguenti:

- Tradizionale: dove l'intensità del traffico veicolare non supera i 300 veicoli l'ora, sia nella direzione parallela al percorso ciclabile che nella direzione trasversale. In questo caso per aumentare la riconoscibilità e la continuità dei percorsi ciclabili, gli attraversamenti dovranno avere pavimentazione di colore rosso;
- Rialzato: dove il percorso ciclabile incrocia una strada con bassa intensità di traffico, ad esempio strade residenziali. la superficie dell'incrocio rialzata obbliga il traffico autoveicolare ad una maggiore attenzione e ad una riduzione della velocità. tutti gli attraversamenti con strade afferenti dovranno essere rialzati. Per una migliore individuazione e sicurezza, gli attraversamenti rialzati dovranno avere pavimentazione di colore rosso e il rialzo, raccordato con la rimanente pavimentazione, non deve essere superiore ai 5 cm e inferiore ai 3 cm..

Dispositivi rallentatori – rallentatori sonori

Per quanto riguarda i dossi, l'assenza di ammortizzatori e l'elevata pressione di gonfiaggio dei pneumatici possono, nonostante le basse velocità in gioco, disturbare notevolmente la marcia di una bicicletta. Pertanto, ai fini della riduzione di velocità del traffico veicolare sono permessi, oltre ai rialzi di cui all'art. precedente i sistemi di rallentamento ad effetto acustico realizzati mediante irruvidimento della pavimentazione stradale ottenuta con la scarificazione o incisione superficiale della stessa o con

l'applicazione di strati sottili di materiale in rilievo in aderenza, eventualmente integrato con dispositivi rifrangenti, così come regolamentati dall'art. 179 del D.P.R. n.495/92 e s.m.i..

Segnaletica dei percorsi ciclabili

La segnaletica stradale delle piste ciclabili deve raggiungere 3 obiettivi fondamentali:

1. regolamentare la circolazione
2. mettere in sicurezza gli utenti
3. rendere ben visibili e riconoscibili i percorsi ciclopedonali

La normativa in materia di segnaletica delle piste ciclabili è contenuta nel Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i.), nel Regolamento Attuativo (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.) nonché nell'art. 10 del Decreto Ministeriale 557 del 1999 che estende quanto previsto dal Codice della Strada.

La segnaletica verticale deve essere posizionata a margine della pista e ben visibile facendo attenzione all'oscuramento da parte della vegetazione presente.

La sola segnaletica orizzontale può essere omessa in caso di percorsi ciclo pedonali con pavimentazione in terra stabilizzata o calcestre.

Pavimentazioni

Le pavimentazioni ciclabili sono soggette a minori carichi statici e dinamici rispetto alle carreggiate stradali, pertanto richiedono resistenze meccaniche inferiori; devono però possedere adeguate caratteristiche di durabilità e resistenza, di compattezza ed uniformità, di stabilità nel tempo, di scorrevolezza e di attrito superficiale tali da garantire un utilizzo in sicurezza da parte dell'utenza.

Le pavimentazioni su corsia riservata, in affiancamento alla viabilità urbane di tipo E, nonché quella nella pista ciclabile ricavata sulla sede dell'ex ferrovia secondaria, devono essere realizzate con conglomerato cementizio a base di leganti idraulici cementizi, graniglie selezionate ed eventualmente additivi sintetici con capacità drenanti pari o superiori ai normali materiali sciolti.

La pavimentazione delle piste ciclabili deve essere di colore grigio chiaro, negli incroci con le strade carrabili deve essere di colore rosso.

Strade E urbane di quartiere

Tutte le nuove strade previste all'interno dell'area oggetto di variante sono classificate come strade di tipo E urbane di quartiere, la loro pavimentazione in caso di nuova realizzazione deve essere realizzata con asfalto di tipo drenante. I marciapiedi dovranno essere della larghezza non inferiore a mt. 1,50, pavimentati

con mattonelle di asfalto, cordonati con dentello di calcare duro della sezione di cm. 30x20 e sottofasce di calcare duro della sezione di cm. 40x10.

Percorsi interni al Parco Agricolo

I percorsi interni al Parco Agricolo Urbano devono essere realizzati con pavimentazione in terra stabilizzata confezionata mediante la miscelazione del terreno in sito o inerte di cava terroso, con leganti inorganici, composti stabilizzanti ecocompatibili e acqua e successiva posa in opera e compattazione. Le corsie dei percorsi all'interno del Parco, ancorchè misti ciclabili /pedonali, saranno individuate mediante apposita segnaletica verticale. I percorsi interni al Parco Agricolo dovranno essere delimitati da muri a secco.

Percorso Ferrovia secondaria

Il percorso ciclopedonale individuato nella sede della ex Ferrovia secondaria, giusto D.D.G. del Dipartimento BB.CC.AA. n. 9027 del 30/12/2009, dovrà essere realizzato con pavimentazione avente caratteristiche cromatiche e dei materiali come specificate nel paragrafo precedente "Pavimentazioni". Allo stesso modo gli incroci devono essere realizzati secondo le caratteristiche cromatiche e dei materiali come specificate nel paragrafo precedente "Incroci", in particolare in caso di incrocio con altre strade di tipo E dovrà essere effettuato il rialzo, in caso di incrocio con attraversamenti carrabili per l'accesso all'interno delle pertinenze, potrà essere del tipo tradizionale.

Il percorso ciclopedonale individuato nella sede della ex Ferrovia secondaria dovrà essere delimitato da muri a secco con altezza massima di 1,00 mt.

a.3 Cartellonistica e segnaletica stradale

Per quanto riguarda la cartellonistica stradale si fa riferimento al Piano Impianti Pubblicitari e delle pubbliche affissioni del Comune di Ragusa, in particolare si specifica che gli impianti installati su suolo pubblico devono essere posizionati sul bordo interno del marciapiede in aderenza alle recinzioni perimetrali delle pertinenze. All'interno del Parco agricolo è vietato il posizionamento di cartelli pubblicitari con esclusione di cartelli di informazione territoriale delle dimensioni massime di cm. 40x60.

La segnaletica stradale verticale, ove possibile, dovrà essere realizzata sul bordo interno del marciapiede e resa visibile mediante piegatura a bandiera della parte sommitale del palo di sostegno.

a.4 Superfici drenanti

La necessità di garantire per ciascun intervento una percentuale di superficie "scoperta e drenante" nasce dall'esigenza di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere.

La Superficie drenante è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali.

Le aree pubbliche pedonali (piazze e spazi pubblici) devono avere una percentuale di superficie drenante minima pari al 60%.

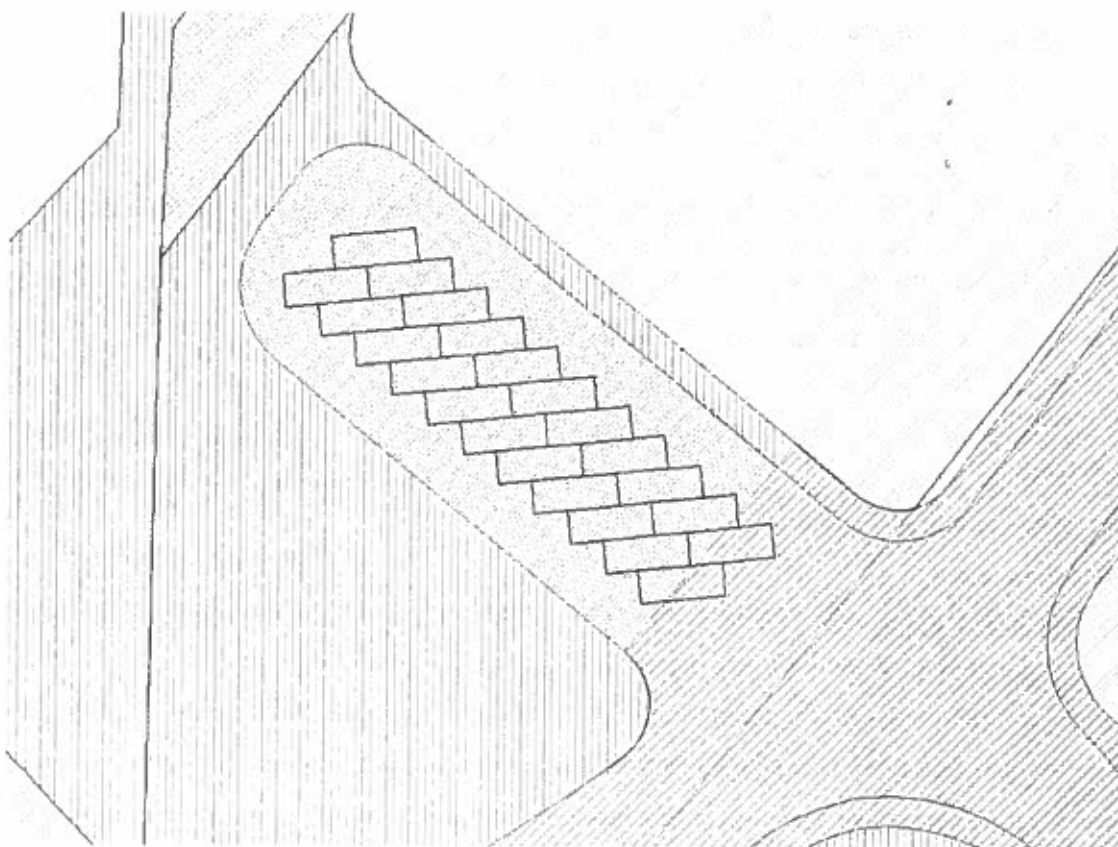
Si elencano di seguito i sistemi di pavimentazione drenate più comuni:

- masselli in cls poroso;
- grigliati erbosi;
- masselli con distanziali maggiorati;
- asfalto drenante;
- masselli autobloccanti;
- terra stabilizzata.

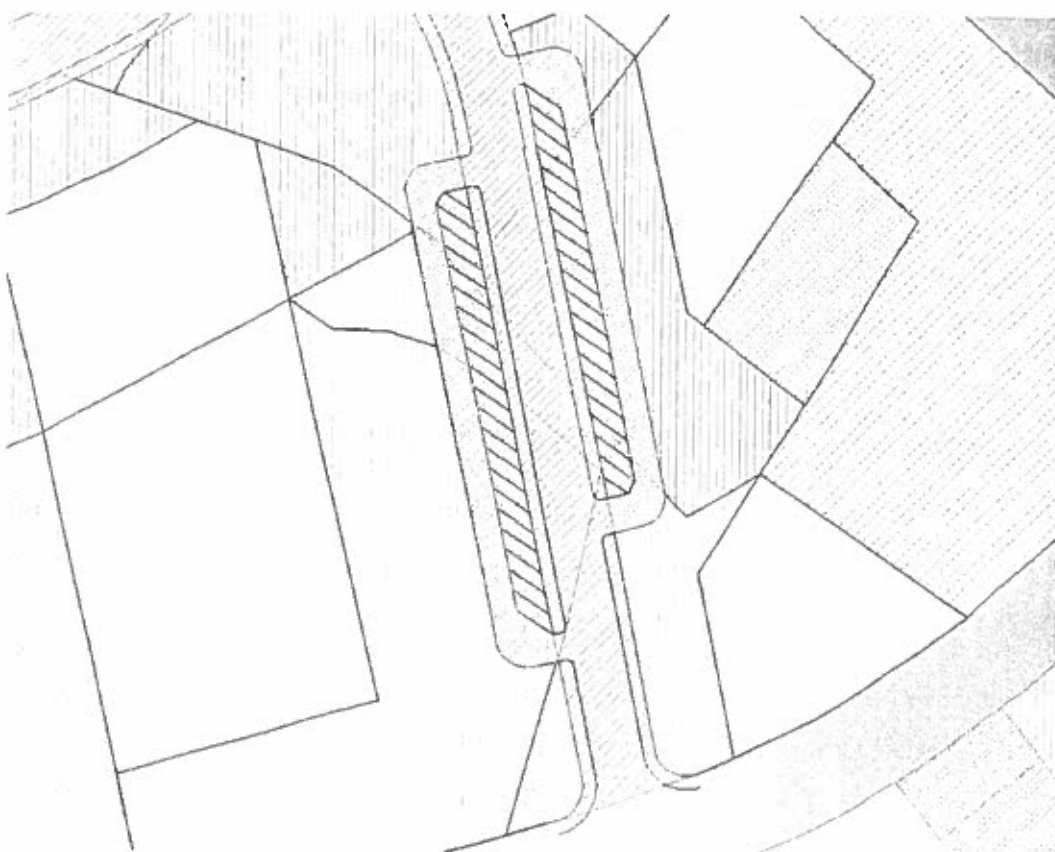
b. PARCHEGGI

Nei nuovi interventi, gli spazi destinati a parcheggio a raso, così come definiti dal vigente R.E., devono essere dotati di alberature che a maturazione consentano un'ampia copertura dell'area di sosta; tali alberature a differenza delle norme di cui agli articoli precedenti potranno avere un'area permeabile (cercine) del diametro di 2 m.

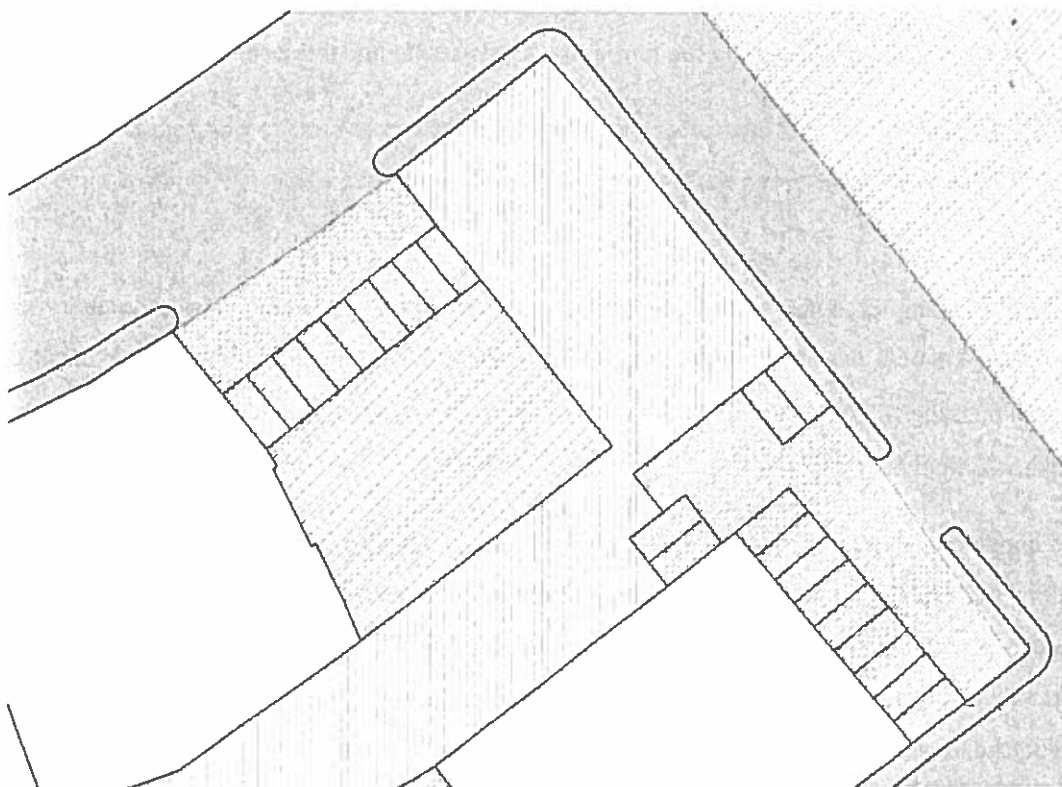
Si riportano di seguito le soluzioni relative alla zona San Luigi



Area parcheggio tra vVia San Luigi e Via E. Fieramosca



Area parcheggio Via B. Colleoni



Area parcheggio Piazza Monte Pellegrino

b.1 Caratteristiche dei materiali e pavimentazione

Le pavimentazioni dei parcheggi devono essere realizzate per intero con pavimentazione drenante, con le caratteristiche del a.4 del presente allegato.

b.2 Illuminazione

L'illuminazione nelle aree pubbliche destinate a parcheggio deve essere realizzata con le caratteristiche e le specifiche tecniche indicate al punto a del presente allegato.

b.3 Cartellonistica

Per quanto riguarda la cartellonistica nei parcheggi si fa riferimento al Piano Impianti Pubblicitari e delle pubbliche affissioni del Comune di Ragusa, nonché alle limitazioni imposte dal Piano Comunale di Protezione Civile.

c. VERDE

Il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio.

La diffusione del verde urbano, indicata anche da Agenda 21 e Carta di Aalborg, è un elemento di grande rilevanza ai fini del miglioramento della qualità della vita nelle città. Una valutazione attenta di alcune delle sue caratteristiche può portare a migliorare la sua funzione e a favorire le modalità della sua gestione.

c.1 Criteri di progettazione

Criterio della sostenibilità ambientale in termini di:

- risparmio idrico
- riduzione del consumo di suolo
- naturalità
- inserimento paesaggistico
- materiali ecocompatibili

Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto definitivo della sistemazione degli spazi scoperti che dovrà chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature in caso di verde attrezzato e di ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area, nonché il rispetto delle distanze delle alberature dall'impiantistica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature, ecc.).

In tutti i progetti riguardanti le aree verdi, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato, le alberature esistenti e le formazioni arbustive significative devono essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica e relazione tecnica.

c.2 Materiale vegetale

alberi ad alto fusto/arbusti

Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e articolati per masse arboree, comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

La scelta delle specie deve avvenire ispirandosi prevalentemente ai seguenti criteri e, in ogni caso, tenendo sempre in considerazione il particolare contesto nel quale i nuovi esemplari dovranno essere messi a dimora:

- a) almeno il 60% deve essere costituito da specie vegetali arboree autoctone e caratteristiche del luogo.
- b) almeno il 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

c.3 Elementi di arredo

L'arredo deve essere adeguato al tipo di fruizione previsto, compresa specifica cartellonistica sulle norme di comportamento da tenere nei parchi e nei giardini.

Lungo i percorsi interni al Parco Agricolo dovranno essere previste in fase di presentazione di piano attuativo fontanelle di acqua potabile e aree di sosta con sedute in pietra e portabiciclette.

Gli arredi relativi a cestini porta rifiuti, panchine, bacheche dovranno corrispondere ai modelli comunemente in uso nel verde pubblico salvo diverse indicazioni. Nella sistemazione di siti in localizzazioni di particolare rilievo, sia sotto il profilo territoriale e paesaggistico, sia per la valenza ad essi attribuita da parte dell'Amministrazione Comunale, nonché nell'ambito di specifici concorsi volti a definire nuove e più generali tipologie di arredi, si possono introdurre elementi diversi da quelli elencati, purché preventivamente oggetto di confronto con i competenti uffici comunali.

Le attrezzature per il gioco dovranno provenire da ditte in possesso di apposita certificazione ed avere i requisiti rispondenti alle normative in vigore sulla sicurezza.

d. EDIFICI

d.1 Pertinenze

Per area di pertinenza si deve intendere la differenza tra la superficie fondiaria e la superficie coperta. All'interno delle pertinenze è stabilita una percentuale minima delle aree drenanti pari al 50% della superficie della pertinenza stessa.

Per le aree di pertinenza è obbligatorio l'uso di impianto di compostaggio per lo smaltimento di scarti organici domestici e il riutilizzo in sito del materiale prodotto;

d.2 Riduzione consumo idrico

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatorio l'accumulo e il successivo utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Il risparmio delle risorse idriche si realizza, inoltre, intervenendo sugli elementi strutturali e sull'impiantistica idraulica al fine di diminuire i consumi (es. recupero e riutilizzo acque delle docce, utilizzo di frangigetto e riduttori di flusso, rubinetteria ed elettrodomestici a basso consumo idrico, ecc).

d.3 Risparmio energetico

Le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a "tetto verde", con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Deve essere garantito l'accesso per

la manutenzione. Altresì, possono essere previsti giardini verticali, cioè pareti di edifici coltivate con specifiche piante mediante strati di materiale fibroso ancorato alle pareti.

Nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale ed in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

Può essere, inoltre, prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.