

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DELL'AREA EX PARCO AGRICOLO URBANO E AREE LIMITROFE ED ALLE ZONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI RAGUSA. Incontro del 22/10/2015 - Proprietari zona ERP

Verbale relativo al secondo incontro per la concertazione sulla variante al PRG, svoltosi il 22 ottobre 2015, presso i locali comunali del settore Sviluppo Economico, siti in c/da Mugno, fra l'Amministrazione comunale e i proprietari di aree di edilizia residenziale pubblica. (PEEP)

Presenti all'incontro:

Per l'amministrazione del Comune di Ragusa:

- Ass.re ai Lavori Pubblici Salvatore Corallo
- Dirigente settore IV Urbanistica e Centri Storici- arch. Marcello Dimartino

Svolge le funzioni di segretaria la sig.ra Emanuela Cappello del settore IV.

All'incontro odierno prendono parte i proprietari delle aree destinate ad edilizia residenziale pubblica (aree PEEP).

L'arch. Marcello Dimartino illustra le slides, relative ai contenuti della variante e che si allegano in formato digitale al presente verbale, in particolare:

- Area della variante – Parco agricolo – zone E.R.P. – quartiere S. Luigi
- Stato di fatto – zone di edilizia residenziale pubblica e aree limitrofe
- Obiettivi – riqualificazione urbana, riduzione consumo suolo pubblico e frammentazione, realizzazione sistema urbano del verde, recupero paesaggio agrario tipico, garantire l'equità sociale
- Comparto 2 – zone E.R.P e aree agricole – zona C3 ERP- zona E3 – zona C3P
- Quadro finale

Conclusa l'esposizione della variante si apre il dibattito e si procede ad esplicitare gli interventi come di seguito.

1) Sig. Mazza, conproprietario di circa 15.000 mq. in zona PEEP.

Premette che i proprietari interessati dalla variante proposta non sono stati direttamente avvisati e molti non sono al corrente dell'incontro odierno. Chiede di dare ampia diffusione all'iniziativa di concertazione e di prendere visione degli elaborati di variante. Riferisce di essere in possesso di circa 2 ha di terreno privi di opere per la viabilità e chiede se potrà vendere tale terreno.

Il dirigente chiarisce che gli atti della variante sono disponibili sul sito istituzionale del Comune di Ragusa, dove è stato pubblicato anche l'avviso dell'iniziativa di modifica dello strumento urbanistico, resa nota alla cittadinanza anche attraverso l'affissione di manifesti. Assicura che sarà data ampia divulgazione dell'iniziativa in corso e, in riferimento al terreno privo di accesso, spiega che sarà possibile cedere i diritti edificatori e destinare tale area ad uso agricolo, fermo restando la possibilità di vendita dello stesso.

2) Sig. Nuzzarello, proprietario di un lotto di mq 1000 in zona Monachella via Lo Monaco, che ricade in zona interclusa.

In particolare, chiede quale possibilità di utilizzo ha per una piccola fascia di terreno di circa mt 3 x 10, edificabile.

Il dirigente Dimartino indica la possibilità di cessione dei diritti edificatori con la conseguente destinazione ad uso agricolo o, eventualmente, la cessione dell'area per opere di urbanizzazione.

3) Sig. Giglio Francesco - comproprietario di lotti in zona C3 ERP

Chiede se in tali zone sono fatti salvi i piani attuativi già in itinere e quali siano i tempi per espletare i contenuti della variante al PRG. In particolare, fa presente che nell'ambito di un progetto già presentato, è necessaria la realizzazione di una stradella non prevista nel progetto originario e chiede quale procedura seguire. Infine, rivolgendosi all'Ass.re Corallo quale esponente dell'attuale Amministrazione, affinché possa riferire in Giunta e all'assessore al ramo, rappresenta che tali lotti sono soggetti alla corresponsione della TASI, imposta riferita ai servizi indivisibili erogati dal Comune, ma essi non hanno mai prodotto alcun reddito e, soprattutto, sono privi di servizi.

Il dirigente arch. Marcello Dimartino assicura che, per le zone C3 ERP, la variante non prevede cambiamenti in quanto sono stati recepiti i piani attuativi presentati prima del 30/06/2015. Per quanto riguarda la realizzazione della stradella non prevista nel progetto originario, come riferito dal sig. Giglio, occorre valutare il caso specifico sulla base della presentazione di variante.

4) Sig. Leggio segnala che il programma costruttivo in zona 17 presenta incongruità con le previsioni della variante.

Si concorda di approfondire successivamente.

5) Ditta Chiaramonte Rosamaria:

- In relazione alle zone C3P, evidenzia che la percentuale di perequazione prevista del 65% è troppo alta, considerato che si trattava di zone interamente edificabili e che sarà necessario provvedere alle opere di urbanizzazione, considerando che difficilmente saranno eseguite dal privato.
- In merito ai diritti edificatori, chiede se è possibile acquistare i diritti non utilizzati nel caso di piani attuativi realizzati solo in parte e citano l'esempio di cooperative che hanno realizzato i piani attuativi parzialmente e potrebbero cedere quella quota di diritti edificatoria non utilizzata.
- In riferimento ai sottotetti non abitabili, chiede se, nell'ottica di riduzione del consumo del suolo, sia possibile renderli abitabili, purché abbiano i requisiti di legge.
- Invita a considerare che la previsione del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica effettuata tempo addietro e che oggi si ritiene sovradimensionata, in realtà fu lungimirante, tenendo conto delle lungaggini per la redazione degli strumenti urbanistici.

In merito all'intervento della ditta Chiaramonte, il dirigente precisa che la possibilità di acquisire la quota di diritti edificatori utilizzati solo in parte, non è prevista nella presente variante, tali diritti possono essere consumati solo all'interno del lotto originario.

Riguardo ai sottotetti, la possibilità di renderli abitabili sarà valutata caso per caso in sede di istruttoria dei progetti.

6) Sig. Pluchino Guido per conto della ditta Mazza Giovanni

Chiede cosa preveda la variante per un terreno sito tra via Cartia, via Rumor via Magna Grecia.

Il dirigente Marcello Dimartino specifica che per tale terreno è prevista l'edificazione a seguito di perequazione.

Infine, da parte della ditta Giglio, si raccoglie la segnalazione di rettificare l'identificativo 22 con il 5.

Espletati tutti gli interventi, il dirigente comunica che gli interessati potranno concordare un incontro con l'ufficio per le valutazioni dei singoli casi.

Alle ore 19,00 si chiude il presente verbale.

Il Dirigente del Settore IV
Arch. Marcello Dimartino

