



# COMUNE DI RAGUSA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 426  
del 04 AGO, 2016

OGGETTO: Attuazione dello strumento urbanistico generale approvato con decreto del dir. Gen. N. 120/D.R.U. del 24/02/2006, vigente in regime di scadenza dei vincoli ex D.P.R. n. 327/2001, come recepito dall'art. 36 della L.R. 7/2002 (successivamente integrato con l'art. 24 dell L.R. 7/2003) in applicazione dell'art.21, comma 3, della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71. Proposta per il Consiglio.

L'anno duemila sedici Il giorno quattro alle ore 12,45  
del mese di Agosto 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. Felice Piccirilli

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) geom. Massimo Iannucci	si	
2) dr. Stefano Martorana		si
3) rag. Salvatore Corallo	si	
4) dr. Antonio Zanutto		si
5) sig.ra Sebastiana Disca	si	
6) prof. Gianluca Leggio	si	

Assiste il

Segretario Generale dott.

Vito Vittorio Scalone

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. 82260 /Sett. IV del 02/08/2016

-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;


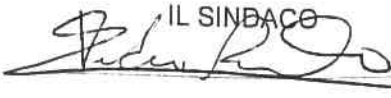
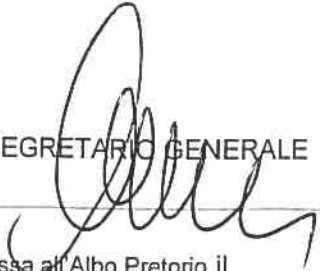
- Visto l'art. 12,        della L.R. n. 44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

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**

 L'ASSESSORE ANZIANO  
 IL SINDACO  
 IL SEGRETARIO GENERALE  
Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il  
05 AGO. 2016 fino al 20 AGO. 2016 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 05 AGO. 2016

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

- ( ) 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 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

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 05 AGO. 2016 al 20 AGO. 2016 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE

**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 05 AGO. 2016 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal

05 AGO. 2016 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

**Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione**

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

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE



Per Copia conforme da servizi

Ragusa, li 05 AGO. 2016

IL DIRIGENTE GENERALE

(dott. Francesco Lombardi)



Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di Giunta Municipale  
N° 426 del 04 AGO, 2016

## COMUNE DI RAGUSA

SETTORE	IV

Prot n. 82260 /Sett. IV del 02/08/2016

### Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

**OGGETTO:** Attuazione dello strumento urbanistico generale approvato con decreto del dir. gen. n. 120/D.R.U. del 24/02/2006, vigente in regime di scadenza dei vincoli ex D.P.R. n. 327/2001, come recepito dall'art. 36 della L.R. 7/2002 (successivamente integrato con l'art.24 della L.R. 7/2003) in applicazione dell'art.21, comma 3°, della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71. Proposta per il Consiglio.

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

### LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che:

- Con Delibera Commissariale n. 28 del 29/05/2003 viene adottato il PRG vigente;
- Con Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006 il PRG viene approvato dall'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 e che l'art.4 del sopracitato D.D.G. 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. Tra le prescrizioni e modifiche e stralci discendenti dal suddetto parere n. 12 si citano:
  - *Zona B di completamento.* La classificazione di zona B è da disattendere in quanto dette aree non risultano interessate da edificazione e quindi non rispondenti ai requisiti dimensionali dell'art. 2 del decreto interministeriale n. 1444/68. Si prescrive che le stesse siano da classificare zone C, la cui attuazione, ai fini di un corretto assetto urbanistico dell'ambito oggetto d'intervento, dovrà avvenire a mezzo di singola concessione o di piano di lottizzazione convenzionata, ove necessario, con i parametri edilizi e gli indici urbanistici dei piani attuativi limitrofi (*omissis....*)

- *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. (*omissis....*) 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
- *NTA art. 39.1 - Zona B satura:* in relazione alle numerose osservazioni riguardo la richiesta di possibilità edificatoria, dalle quali emerge la presenza di numerose aree libere, non risulta condivisibile il divieto edificatorio sulle aree libere prescritto dall'art. 39.1 delle norme tecniche di attuazione. (*omissis....*)
- *NTA 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.

Vengono inoltre stralciate le seguenti previsioni che, per come indicato al punto 2) del voto del C.R.U. n. 468/2005, vanno classificate e normate in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 2 del decreto interministeriale n. 1444/68:

- Zona B3 di ristrutturazione urbana edilizia di Marina di Ragusa e B1 satura di Punta Braccetto: l'eventuale riproposizione di dette zone territoriali omogenee è subordinata alla verifica, sia dei parametri edificatori di cui all'art. 2 del decreto n. 1444/68, sia dell'esistenza dei titoli abilitativi edilizi riguardanti il patrimonio edilizio di tale ambito con riferimento particolare all'art. 15 della legge regionale n. 78/76.
  - Piani particolareggiati di recupero ex legge regionale n. 37/85: unitamente alle aree di riqualificazione urbanistica e alle zone B di completamento di cui sopra, vanno ristudiati secondo le finalità dell'art. 9 della legge regionale n. 17/94 (*omissis....*)
  - Piani di lottizzazione: sempreché regolarmente autorizzati, ferme restando le disposizioni dell'art. 15 della legge regionale n. 78/76, per quelli ricadenti a Marina di Ragusa.
  - Programmi costruttivi: andranno opportunamente classificati, secondo le zone territoriali omogenee di cui art. 2 del decreto interministeriale n. 1444/68, anche con il corollario di sottozone, per come indicato al punto 2) del voto del Consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005.
  - La zona D - Commerciale, terziaria mista a spazi pubblici (denominata X3 nella programmazione commerciale) in Marina di Ragusa, (*omissis....*)
  - La zona Dp - produttiva di progetto e, specificatamente, i due ambiti di cui alla scheda norma "Porta di Città" a sud di via delle Americhe non più attuabili in quanto modificate in seguito dell'accoglimento delle osservazioni successivamente oggetto di valutazione.
  - Attività edilizie: per gli ambiti genericamente definiti "attività edilizie"; ivi comprese quelle ricadenti nell'ambito delle schede norma, discendenti da "diritti acquisiti"; realizzati o in fase di attuazione, dovranno essere indicate le destinazioni e le modalità attuative di cui ai relativi atti autorizzativi o concessori.
- 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". Il Consiglio Comunale ha approvato l'annullamento con Delibera n.8 del 16/02/2016.
  - A seguito dell'annullamento della Delibera di C.C. n. 77/09, con Determina Dirigenziale n.298 del 22/02/2016 è stato rielaborato l'adeguamento del prg vigente alle prescrizioni dell'art.4 del D.Dir.120/06. Con tale determina tuttavia non è stato possibile effettuare le importanti modifiche previste dal decreto di

approvazione del PRG (quali la riclassificazione di molte Zone Territoriali Omogenee, lo stralcio di alcune disposizioni, le Prescrizioni Esecutive disattese, ecc.), modifiche che non possono essere risolte attraverso un semplice adeguamento, ma necessitano di un ristudio complessivo dello strumento, da effettuarsi esclusivamente attraverso le modalità di una variante generale al PRG. Il citato ristudio è stato già effettuato e approvato seguendo l'iter delle varianti al PRG per i seguenti casi:

- Individuazione delle aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, problematica non affrontata dal PRG (pur essendo il comune obbligato ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 71/78) ed evidenziata nel decreto di approvazione. Tale individuazione è stata oggetto di variante al PRG approvata con il Decreto Assessoriale n. 725/DRU del 10/07/2009;
  - Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Ragusa, redatto in variante al PRG ai sensi dell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione approvate, recante *Contesti storici e/o storicizzabili: Zona A*, prevede l'attuazione del P.R.G. attraverso il piano particolareggiato esecutivo, approvato con Decreto ARTA del 23 novembre 2012, con le prescrizioni dei pareri dell'ufficio del Genio civile e della Soprintendenza ai BB.CC.AA. e nel rispetto di considerazioni riportate nello stesso decreto;
  - In adempimento a quanto prescritto dall'art. 5 del D. Dir. n.120 del 24/02/2006, viene approvata con il D.D.G. n. 934/DRU del 15/12/2011 la variante al PRG relativa a 24 Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico ex L.R. 37/85.
- Alla data del 21 aprile 2011 nel territorio del Comune di Ragusa, sono decorsi i termini quinquennali di vigenza dei vincoli preordinati all'espropriazione e dei vincoli che comportano inedificabilità contenuti nello strumento urbanistico generale di Ragusa, in applicazione del D.P.R. n.327/2001 e s.m.i. "Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità", come recepito dall'art.36 della L.R. 7/2002, successivamente integrato con l'art.24 della L.R. 7/2003 e del parere reso dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana – sezione consultiva - n.461/2005 del 01.09.05 e confermato dalla nota dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – servizio 5 – U.O. 5.1. – Affari Urbanistici Sicilia Orientale (Ct –Sr – Rg) prot.74570 del 27.10.06.
  - Al fine dell'attuazione degli strumenti urbanistici generali, l'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente, a seguito del parere del Consiglio di Giustizia Amministrativa – sezione consultiva - n.224/94 del 17.05.94, aveva già redatto e pubblicato, sulla G.U.R.S. n.36 del 23.07.94, apposita circolare n.2/D.R.U, formulando le opportune indicazioni per consentire, ai comuni per i cui strumenti urbanistici è scaduto il regime dei vincoli preordinati all'espropriazione e che comportano inedificabilità, come nel caso di Ragusa, la corretta adozione dei provvedimenti di competenza nel tempo corrente fino all'adozione del nuovo strumento urbanistico generale.
  - Che con nota del Dirigente Generale dell'A.R.T.A. n. 2752 dell'8 febbraio 2016, si richiamano gli obblighi discendenti dal disposto dell'art. 3 della L.R. 15/91 relative agli obblighi da parte del Comune a procedere alla revisione del PRG, già fatti presenti con precedenti note;
  - Che con deliberazione di Giunta Municipale n. 163 del 18 marzo 2016 è stato affidato al Dirigente del Settore IV l'incarico di procedere alla revisione del PRG vigente di Ragusa a mezzo dei propri uffici, dandogli altresì il mandato di procedere all'affidamento degli incarichi specifici e di supporto;
  - Che con determina dirigenziale n. 1098 del 23/06/2016 si è proceduto alla nomina di RUP, progettisti e gruppo di lavoro per la revisione del PRG e del regolamento edilizio comunale;

**Visto:**

- L'art.11 della legge 17 agosto 1942, n.1150, il quale chiarisce che la decadenza dei vincoli urbanistici non incide sulla zonizzazione prevista dagli strumenti urbanistici generali, in quanto la stessa conserva la sua efficacia a tempo indeterminato;
- Il D.P.R. n.327/2001 e s.m.i. per le aree sottoposte a dichiarazione di pubblica utilità;

**Considerato che:**

- Per quanto sopra, alla luce, inoltre, dell'avvenuto annullamento della sopra citata delibera di C.C. n. 77/09 e del successivo adeguamento all'art. 4 del D.D.G. 120/06, si è proceduto alla redazione di idoneo studio al



fine di disporre opportune direttive per consentire l'assunzione di un comportamento univoco (legittimo e non discrezionale) relativo all'attuazione dell'edificabilità possibile nelle singole zone territoriali omogenee del territorio del Comune di Ragusa, conseguentemente alla citata decadenza del regime vincolistico preordinato all'espropriazione ed alla inedificabilità;

**Visto:**

- Che le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4 della legge 29 settembre 1964, n.847, hanno la seguente definizione tipologica:
  - a) strade residenziali;
  - b) spazi di sosta e di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) pubblica illuminazione;
  - g) spazi di verde attrezzato.
- Che le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art.44 della legge 22 ottobre 1971, n.865, sono le seguenti:
  - a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) delegazioni comunali;
  - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - f) impianti sportivi di quartiere;
  - g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
  - h) aree verdi di quartiere.
- Inoltre, il Decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato sulla G.U.R.I. 16 aprile 1968, n.97, avente per oggetto "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765." che prevede all'art.3 i "Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" e che recita:

"Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art.17 - penultimo comma - della legge n. 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi varie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

  - a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - b) mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
  - c) mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
  - d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali -potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)."
- lo stesso Decreto sopracitato che all'art.4, avente per oggetto le "Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o di parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee", recita:

"La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1 - Zone A): l'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art.3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2 - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art.3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3 - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art.3. ....omissis"

#### Considerato che:

- Sulla base delle disposizioni sopra citate, relative agli standard urbanistici, ai sensi del D.M. 1444/68, si è effettuata la verifica, allo stato attuale, dei rapporti tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi ed abitanti insediati, al fine di stabilire se gli interventi edilizi proposti dopo la decadenza del regime vincolistico quinquennale, in applicazione del D.P.R. n.327/2001 e s.m.i. "Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità", come recepito dall'art.36 della L.R. 7/2002, successivamente integrato con l'art.24 della L.R. 7/2003 e del parere reso dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana - sezione consultiva - n.461/2005 del 01.09.05, siano assentibili o meno;
- Al fine della verifica del soddisfacimento degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68 è stato necessario valutare il fabbisogno e le eventuali carenze di servizi/attrezzature a livello residenziale sulla base delle destinazioni d'uso previste dal PRG (Zone territoriali omogenee A, B e C). Come sottolineato in precedenza, il PRG vigente non definisce la zonazione nei termini della l. 765/1967 e molte delle zone individuate sono state stralciate o disattese. Per tali motivi, ai fini della valutazione della dotazione di servizi ed attrezzature ai sensi del D.M. 1444/1968, le zone individuate dal PRG sono state raggruppate sulla base delle diverse destinazioni d'uso come segue:
  - Zto A;
  - Zto B;
  - Aree assimilabili alla Zto C, comprendenti le seguenti aree: *Edilizia Residenziale Pubblica, Zto B-di completamento, Prescrizioni Esecutive* di cui all'art.49 delle NTA, *Edilizia convenzionata, Lottizzazioni*, ecc.
  - Servizi ed attrezzature, comprendenti le seguenti aree: attrezzature di interesse comunale e sovra comunale, verde pubblico, parcheggi, ecc.

Sulla base delle sezioni censuarie dell'ISTAT relative all'anno 2011 è stata quindi calcolata la popolazione residente nelle Zone Territoriali Omogenee A, B e C (individuate come sopra descritto), come riassunto nella tabella successiva.

Popolazione residente per Zona Territoriale Omogenea

	Abitanti			
	Zto A	Zto B	Zto C	Totale
Centro urbano Ragusa	17.267	31.332	10.273	58.872
Marina di Ragusa	315	1865	961	3141
San Giacomo	-	39	39	78
Punta Braccetto	-	46	0	46



- Per ciascuna zona, sulla base della popolazione residente ed in riferimento alle località abitate principali del territorio comunale Centro Urbano di Ragusa e Marina di Ragusa, (si tralasciano le frazioni di San Giacomo, 78 abitanti e Punta Braccetto, 46 abitanti, in quanto risultano avere un numero esiguo di abitanti residenti), sono stati definiti i dati ed i parametri relativi a:
  - dotazione dei servizi/attrezzature esistenti
  - servizi/attrezzature previsti nel Piano Triennale delle OO.PP.
  - dotazione dei servizi/attrezzature prevista dal DM 1444/1968
  - verifica dei fabbisogni, dati dal gap tra servizi/attrezzature esistenti e quelli previsti dal DM 1444/1968
- I dati di cui sopra sono individuati per ciascuna categoria di servizi/attrezzature a livello residenziale (Sc, Ic, V, P), in termini di superficie complessiva e mq per abitante;
- dalla differenza tra le aree con servizi esistenti ed il fabbisogno imposto dal D.M.1444/68 si ricavano le superfici minime da reperire nel nuovo P.R.G. esplicitate nelle seguenti tabelle:

Tab. 5 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI - Centro urbano Ragusa ZTO A+B (ab. 48.599)					
Tipo di servizio	Superf. Esist. (mq)	Standard attuale mq/ab	Fabbisogno (mq)	Standard di legge mq/ab	Scarto (mq)
Sc - attrezzature scolastiche	96.890	1,99	109.348	2,25	-12.458
Ic - attrezzature di interesse comune	186.521	3,84	48.599	1,00	137.922
V - verde attrezzato e sportivo	171.973	3,54	218.696	4,50	-46.723
P - parcheggi	58.733	1,21	60.749	1,25	-2.016
<b>Totale</b>	<b>514.117</b>	<b>10,58</b>	<b>437.391</b>	<b>9,00</b>	<b>76.726</b>

Aree libere di proprietà comunale in ZTO "A+B" = 35.312

Oltre il 60% degli edifici presenti nelle zone territoriali omogenee A e B sono stati realizzati ampiamente prima dell'entrata in vigore del decreto ministeriale 18 dicembre 1975 – "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nell'esecuzione di opere di edilizia scolastica" – ed, addirittura, antecedentemente alla promulgazione del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968, pertanto, non è possibile avere una coerente corrispondenza tra le dimensioni urbanistiche ed edilizie dei più grandi edifici scolastici nella città consolidata a Ragusa ed attuare una conseguenziale ed omogenea verifica degli standard del settore.

Tab. 2 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI - Centro urbano Ragusa ZTO A+B+C (ab. 58.872)					
Tipo di servizio	Superf. Esist. (mq)	Standard attuale mq/ab	Fabbisogno (mq)	Standard di legge mq/ab	Scarto (mq)
Sc - attrezzature scolastiche	121.484	2,06	264.924	4,50	-143.440
Ic - attrezzature di interesse comune	385.269	6,54	117.744	2,00	267.525
V - verde attrezzato e sportivo	267.694	4,55	529.848	9,00	-262.154
P - parcheggi	139.697	2,37	147.180	2,50	-7.483
<b>Totale</b>	<b>914.144</b>	<b>15,53</b>	<b>1.059.696</b>	<b>18,00</b>	<b>-145.552</b>

Aree libere di proprietà comunale in ZTO "C" = 170.837 di cui 97.583 per opere di urbanizzazione secondaria

Tab. 3 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI - Marina di Ragusa ZTO A+B (ab. 2.180)					
Tipo di servizio	Superf. Esist. (mq)	Standard attuale mq/ab	Fabbisogno (mq)	Standard di legge mq/ab	Scarto (mq)
Sc - attrezzature scolastiche	6.961	3,19	4.905	2,25	2.056
Ic - attrezzature di interesse comune	8.464	3,88	2.180	1,00	6.284
V - verde attrezzato e sportivo	77.184	35,41	9.810	4,50	67.374
P - parcheggi	33.377	15,31	2.725	1,25	30.652
<b>Totale</b>	<b>125.986</b>	<b>57,79</b>	<b>19.620</b>	<b>9,00</b>	<b>106.366</b>

Tab. 4 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI - Marina di Ragusa ZTO A+B+C (ab. 3.141)					
Tipo di servizio	Superf. Esist. (mq)	Standard attuale mq/ab	Fabbisogno (mq)	Standard di legge mq/ab	Scarto (mq)
Sc - attrezzature scolastiche	6.961	2,22	14.135	4,50	-7.174
Ic - attrezzature di interesse comune	22.982	7,32	6.282	2,00	16.700
V - verde attrezzato e sportivo	103.084	32,82	28.269	9,00	74.815
P - parcheggi	60.299	19,20	7.853	2,50	52.447
<b>Totale</b>	<b>193.326</b>	<b>61,55</b>	<b>56.538</b>	<b>18,00</b>	<b>136.788</b>

Tab. 7 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI - Territorio comunale (ab. 73.390)					
Tipo di servizio	Superf. Esist. (mq)	Standard attuale mq/ab	Fabbisogno (mq)	Standard di legge mq/ab	Scarto (mq)
Sc - attrezzature scolastiche	132.772	1,81	330.255	4,5	-197.483
Ic - attrezzature di interesse comune	413.870	5,64	146.780	2	267.090
V - verde attrezzato e sportivo	375.011	5,11	660.510	9	-285.499
P - parcheggi	204.994	2,79	183.475	2,5	21.519
<b>Totale</b>	<b>1.107.470</b>	<b>15,35</b>	<b>1.321.020</b>	<b>18</b>	<b>-213.550</b>

**Ritenuto:**

- Conseguenzialmente allo studio sopra esposto, procedere al rilascio delle concessioni edilizie e dei piani attuativi come segue:
  - **Zone A** - Per quanto attiene alle zone territoriali omogenee "A", si ritiene che la scadenza dei vincoli anzidetti non comporti alcun problema, stante che per dette zone è stato approvato con Decreto ARTA del 23 novembre 2012, il Piano Particolareggiato Esecutivo i cui vincoli preordinati all'esproprio decadono il 23/10/2017. Pertanto sono possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente con le modalità delle vigenti norme in materia e secondo le previsioni del citato Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico.

- **Zone B - interventi edilizi da assoggettare a regime concessorio** - Per quanto riguarda le zone territoriali omogenee "B" è notevolmente rilevante l'applicazione dell'art. 21, comma 3°, della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, come modificato dall'art. 39 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, che permette "l'attuazione degli strumenti urbanistici generali, relativamente alle zone territoriali B... a mezzo di singole concessioni, quando esistano le opere di urbanizzazione primarie (almeno rete idrica viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondarie".

A tale proposito si evidenzia che, con circolare ARTA prot. n. 14159 del 20 marzo 1989, veniva precisato che la decadenza dei vincoli ex art. 1 della legge regionale n. 38/73 comporta l'inapplicabilità del 3° comma del citato art. 21 della legge regionale n. 71/78, se le zone territoriali omogenee "B" non siano già dotate di tutte le opere di urbanizzazione secondarie indicate negli strumenti urbanistici generali. Infatti, con la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio viene meno una delle condizioni poste dall'art. 21 per il rilascio delle singole concessioni. Il disposto ex art. 21, nel caso sopracitato non si ritiene inapplicabile in assoluto, infatti, la mancata realizzazione di alcune delle opere di urbanizzazione secondarie previste dagli strumenti urbanistici generali, i cui vincoli sono scaduti, non necessariamente pregiudica la dotazione di attrezzature e servizi pubblici (prescritti dal D.L. n. 1444/68) di tutti quanti gli "ambiti" urbanistici classificati "B" da detti piani generali, in quanto le opere di urbanizzazione secondaria elencate nell'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ("aree verdi di quartiere", "impianti sportivi di quartiere", "mercati di quartiere", "scuole d'obbligo", ecc.) devono intendersi riferite alle necessità proprie di ogni singolo quartiere soprattutto nei comuni di vaste dimensioni (così come del resto già sostenuto da questo Assessorato con la circolare esplicativa del decreto 31 maggio 1977, concernente l'approvazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione ex art. 5 della legge n. 10/77), cioè di ambiti urbanistici limitati, e quindi non necessariamente coincidenti con tutta o tutte le zone "B" individuate dallo strumento urbanistico generale; a differenza, pertanto, di altre opere di interesse generale (quali ospedali, scuole superiori, parchi urbani, ecc.) non comprese tra quelle elencate nel citato art. 44, perché da prevedersi invece al servizio di tutto il territorio comunale, se non anche al servizio di più comuni contermini.

**Stante quanto sopra, non si ritiene, pertanto, possa negarsi il rilascio di singole concessioni edilizie ai sensi dell'art. 21 sopracitato, previa preliminare verifica dell'effettiva dotazione delle opere di urbanizzazione secondarie dei vari "quartieri" (da individuarsi in relazione a caratteristiche di natura urbanistica e non amministrativa) nei quali è richiesto di poter intervenire.**

Si evidenzia ad ulteriore supporto di quanto sopra enunciato che il contenuto del 3° comma dell'art. 21 in argomento si pone come disposizione agevolativa (ad integrazione delle altre disposizioni agevolative presenti nel punto II dell'art. 39 della legge regionale 31 marzo 1972, n. 19, come modificato dall'art. 28 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21) ai fini di una più immediata attuazione degli strumenti urbanistici generali relativamente alle zone territoriali "B", nel momento in cui oltre alla previsione delle opere di urbanizzazione secondaria, siano presenti non tutte le opere di urbanizzazione primarie, ma solo alcune di esse; e cioè la rete idrica, viaria e fognante. Di conseguenza, se risulta ammissibile - nonostante le odierne necessità - la mancata presenza di opere di urbanizzazione primaria (rete elettrica, pubblica illuminazione, parcheggi, verde attrezzato) il fatto che venga meno la previsione (a seguito della scadenza dei vincoli) di qualcuna delle opere di urbanizzazione secondaria in ambiti urbanistici già dotati sia di opere di urbanizzazione primaria che secondaria (e quindi di fatto già urbanizzati), non può in assoluto ritenersi ostativo al rilascio di singole concessioni, senza aver preliminarmente valutato la compatibilità urbanistica tra l'intervento edilizio proposto ed il livello di urbanizzazione presente nella zona.

Le considerazioni sopra esposte sono ulteriormente avvalorate dalle espressioni della giurisprudenza amministrativa che ha sempre ritenuto non necessaria (seppur prescritta dalle norme di piano) la preventiva lottizzazione, nei casi in cui le singole concessioni edilizie riguardassero aree di limitata estensione in zone già edificate e sufficientemente urbanizzate; tale assunto viene fatto in quanto la funzione del piano di lottizzazione è sempre stata ritenuta quella di prevedere insediamenti che siano comprensivi anche delle necessarie opere di urbanizzazione in zone ancora sprovviste di quelle attrezzature e di quei servizi che le rendono immediatamente idonee all'edificazione. Si evidenzia, tra l'altro che, trattandosi di limitate estensioni, le concessioni per opere di urbanizzazione secondaria non risulterebbero idonee alla realizzazione di tali opere, ma piuttosto un appesantimento della spesa pubblica per la manutenzione delle stesse.

L'indirizzo giurisprudenziale, già da tempo consolidato all'entrata in vigore della citata legge n. 71/78, si ritiene abbia costituito il presupposto logico alla disposizione agevolativa in esame. E' infatti facile rilevare che, poiché la finalità perseguita dal legislatore non poteva che essere quella di consentire l'immediato insediamento in aree già dotate di alcune opere di urbanizzazione ritenute indispensabili, non sarebbe logico ritenere ammissibile il rilascio di singole concessioni edilizie nelle zone "B" di quei comuni, dove, in vigore dei vincoli urbanistici fosse presente la sola rete idrica, fognaria e viaria, ma risultassero in tutto od in parte assenti le opere di urbanizzazione secondarie previste dal piano, e non ritenere invece ammissibile il rilascio di singole concessioni in quelle zone "B" di quei comuni, che nonostante la scadenza dei vincoli, fossero già dotate sia delle opere di urbanizzazione primaria che di gran parte di quelle di urbanizzazione secondaria. Tenuto conto, peraltro, che alla riproposizione dei vincoli (non necessariamente nelle medesime aree originariamente individuate), il comune è onerato a provvedere con la revisione del proprio strumento urbanistico generale e può procedere con la predisposizione di apposite varianti urbanistiche relative a singole opere pubbliche.

In tal caso, si ritiene che i comuni non possano negare il rilascio di singole concessioni edilizie rinviando alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione, ma debbano, caso per caso, compiere una indagine volta a stabilire se la parte del territorio su cui verrà ad incidere ogni nuovo intervento costruttivo proposto sia dotata delle necessarie infrastrutture o meno, e, sulla base degli accertamenti effettuati, concedere o negare il rilascio della concessione edilizia. Le medesime considerazioni valgono ovviamente per l'applicazione dell'art. 33, comma 2°, della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, stante la necessità anche in questo caso, per il rilascio di singole concessioni, che "risultino previste dallo strumento urbanistico le opere di urbanizzazione secondarie".

- o **Approvazione piani attuativi** - La scadenza dei vincoli urbanistici non modifica la zonizzazione prevista dagli strumenti urbanistici generali, in quanto la stessa conserva la sua efficacia a tempo indeterminato, ai sensi dell'art. 11 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Pertanto, **nel caso di edificazione attraverso la predisposizione di piani attuativi, qualora lo strumento urbanistico generale preveda che questi ultimi debbano reperire al loro interno tutte le opere di urbanizzazione nelle quantità complessive prescritte dal D.l. n. 1444/68, nulla osta alla possibilità del comune di predisporre piani particolareggiati ed ai privati di presentare piani di lottizzazione convenzionata.**

Qualora invece la normativa dello strumento urbanistico generale preveda che il piano attuativo debba reperire al suo interno solo parte degli standard ex D.l. n. 1444/68, l'approvazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione resta subordinata alla individuazione al loro interno della totalità delle opere di urbanizzazione nelle quantità fissate dagli artt. 3 e 4 del citato decreto interministeriale (a meno che le opere di urbanizzazione, previste al di fuori del perimetro del piano attuativo ed al servizio dello stesso, risultino già realizzate o che vengano reperite le rimanenti aree all'interno della stessa zona territoriale omogenea tenendo conto dei raggi e bacini di influenza delle singole attrezzature).

Altre due questioni di rilievo attengono alla possibilità o meno di dover procedere: a) alla stipula della convenzione di piani di lottizzazione approvati prima della scadenza dei vincoli urbanistici, che prevedono però la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in quanto previste (all'atto dell'approvazione) in sede propria dallo strumento urbanistico generale al di fuori del perimetro di detti piani attuativi; b) al rilascio delle concessioni edilizie per piani di lottizzazione approvati e convenzionati prima della scadenza dei vincoli urbanistici, che prevedono anch'essi la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

In ordine alle questioni sopra descritte si ritiene che **i piani di lottizzazione (siano essi perfezionati o meno con la stipula della convenzione) che prevedono di monetizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste al di fuori dei piani stessi (opere quindi non più realizzabili, attesa l'intervenuta scadenza dei vincoli) non possano più essere portati a compimento con il rilascio di concessioni edilizie o la stipula delle convenzioni.** Ciò in quanto altrimenti verrebbe compromessa l'esigenza - da ritenere inderogabile nel quadro di un vivibile assetto del territorio - di assicurare il rispetto degli standard di cui al più volte citato D.l. n. 1444/68. **Conseguentemente, dovrà procedersi alla revoca (con delibera consiliare) degli anzidetti piani di lottizzazione, per rideterminare la disciplina urbanistica delle aree**

interessate in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal menzionato decreto ministeriale in ordine alla dotazione minima degli spazi per attrezzature.

**Il consiglio comunale potrà, comunque, determinare di non procedere a detta revoca, nel caso di piani di lottizzazione (convenzionati o meno) di modestissime dimensioni di intervento o di piani di lottizzazione che abbiano già avuto la pressoché completa attuazione.** In questi casi, infatti, non si ritiene sussista un interesse pubblico - riguardo ad un corretto assetto urbanistico - prevalente rispetto alla necessità di dover incidere negativamente su posizioni individuali consolidate, tale da dover ridisciplinare aree residuali ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici; e ciò anche per le medesime considerazioni formulate in precedenza

- **Zone C - interventi edilizi da assoggettare a regime lottizzatorio** - In via preliminare si evidenzia che la lottizzazione è un intervento urbanistico organico che interessa una superficie definita per la quale si dovranno individuare le aree per gli insediamenti e reperire le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie. Appare, pertanto opportuno evitare che gli interventi lottizzatori interessino superfici di limitata estensione. Il piano attuativo, ovviamente, non può apportare modifiche allo strumento urbanistico generale e pertanto si deve attenere alla destinazione d'uso e alla normativa urbanistico-edilizia di quest'ultimo. Si specifica, inoltre che nessuna lottizzazione potrà interessare, in tutto o in parte, terreni destinati all'uso agricolo, o soggetti a vincoli di inedificabilità, quali ad esempio quelli discendenti dal combinato disposto degli artt. 15 e 18 della legge regionale 12 giugno 1976, n.78.

I piani di lottizzazione devono indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici, nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta o di parcheggio;
- c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizioni ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia;
- f) l'indicazione relativa alla suddivisione delle aree in lotti e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- g) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali.

Inoltre, devono essere indicati:

- il recapito finale della rete fognaria e gli allacciamenti alle esistenti reti cittadine quali, rete idrica, elettrica, telefonica, etc.
- gli spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria rapportati al numero degli abitanti da insediare;
- L'entità delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria calcolata sulla base del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che vanno sempre rapportate agli abitanti da insediare; si ribadisce, inoltre, l'opportunità che la superficie minima di lottizzazione abbia la dimensione atta a consentire l'insediamento di almeno un'unità funzionale di attrezzatura.

Nella condizione di attuazione di un P.R.G. vigente in regime di scadenza dei vincoli, per quanto riguarda le zone territoriali omogenee "C", dove il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla vigenza di piani attuativi, **si rappresenta che non può procedersi al rilascio delle concessioni edilizie se non per piani particolareggiati e piani di lottizzazione che reperiscano al loro interno la totalità delle opere di urbanizzazione nelle quantità fissate dall'art. 3 (18 mq. per abitante) e dall'art. 4 (12 mq. per abitante) del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444.** Sebbene lo strumento urbanistico generale consente di poter monetizzare le opere di urbanizzazione secondarie previste al di fuori dei piani attuativi da approvare, adesso, con la decadenza dei vincoli urbanistici, il comune non è più in grado di procedere all'esproprio, e quindi alla realizzazione di dette opere di urbanizzazione secondaria.

Come per il punto precedente **Il consiglio comunale potrà, comunque, determinare di procedere al rilascio delle concessioni nel caso di piani di lottizzazione (convenzionati o meno) di modestissime dimensioni di intervento o di piani di lottizzazione che abbiano già avuto la pressoché completa attuazione.**



Come esplicitato in più punti nel presente atto, la scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio non modifica la zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico generale, in quanto la stessa conserva la sua efficacia a tempo indeterminato, ai sensi dell'art. 11 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, nonché del D.P.R. n.327/2001 e s.m.i. per le aree sottoposte a dichiarazione di pubblica utilità.

Tuttavia, stante che la quantità minima di spazi - definita in via generale dall'art. 3 del citato decreto interministeriale - è soggetta, per i diversi ambiti territoriali omogenei classificati "C", alle opportune articolazioni in rapporto alla diversità delle situazioni obiettive, quando sia dimostrata l'impossibilità per uno strumento attuativo di poter reperire al suo interno la totalità delle opere di urbanizzazione nelle quantità fissate dagli artt. 3 e 4 del citato decreto interministeriale - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - si ritiene ammissibile, nella specificità della condizione urbanistica e morfologica di Ragusa, di poter reperire la quantità minima di spazi di norma, gli spazi pubblici o destinati alle attività collettive, eventualmente anche su aree idonee entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle immediate adiacenze o su aree accessibili tenendo conto dei raggi e bacini di influenza delle singole attrezzature.

- **Zone D** - Per quanto riguarda le zone territoriali omogenee "D", dove il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione di piani attuativi, la questione non si ritiene debba sussistere, in quanto detti piani, di norma, contengono al loro interno tutta la quantità di spazi pubblici e servizi previsti dall'art. 5 del citato D.I. n. 1444/68.
- **Zone E** - Per le zone territoriali omogenee "E", ai sensi del punto V dell'art. 39 della citata legge regionale n. 19/72, nel verde agricolo l'"edificazione è consentita a mezzo di singole licenze".

#### **Visto:**

- La Legge n. 1150/1942, "Legge urbanistica" e successive modifiche ed integrazioni;
- La Legge n. 847/1964, avente per oggetto "Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962, n.167", in particolar modo l'art.4; (per l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria);
- Il D.M. 1444/1968, avente per oggetto "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765." (per la dotazione minima delle attrezzature e dei servizi pubblici nelle zone omogenee);
- La Legge n. 865/1971, avente per oggetto "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata", ed in special modo l'art.44; (per l'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria);
- Il Decreto Assessoriale 31 maggio 1977, avente per oggetto "Tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione (art.5 legge statale 28 gennaio 1977, n. 10)";
- La Circolare Assessoriale 31 maggio 1977, avente per oggetto "Circolare esplicativa del decreto 31 maggio 1977, concernente l'approvazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione (art. 5 legge statale 28 gennaio 1977, n. 10)";
- La L.R. 71/1978, avente per oggetto "Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione Siciliana in materia urbanistica";
- La Circolare A.R.T.A. 3 febbraio 1979, n. 2 prot. n. 1268, avente per oggetto "Legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 - Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione Siciliana in materia urbanistica. Prime direttive per la formazione ed approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata";
- LA L.R. 37/1985, avente per oggetto "Nuove norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, riordino urbanistico e sanatoria delle opere abusive";
- Circolare A.R.T.A. 20 marzo 1989 n. 14159, avente per oggetto "Schema vincoli strumenti urbanistici";
- La L.R. 15/1991, avente per oggetto "Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in materia urbanistica e proroga di vincoli in materia di parchi e riserve naturali" e successive modifiche ed integrazioni;



- La Circolare A.R.T.A. 6 luglio 1994, n. 2/D.R.U., avente per oggetto "Scadenza dei vincoli ex art. 1 della legge regionale 5 novembre 1973, n. 38 -Applicazione dell'art.21, comma 3°, della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 - Attuazione degli strumenti urbanistici generali";
- La L.R. 17/1994, avente per oggetto "Provvedimenti per la prevenzione dell'abusivismo edilizio e per la destinazione delle costruzioni edilizie abusive esistenti.";
- La Circolare A.R.T.A. 11 luglio 2000 n. 2/D.R.U., avente per oggetto "Indirizzi per la formazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi.";
- Il Decreto A.R.T.A. 22 marzo 2000, avente per oggetto "Approvazione delle modifiche al disciplinare tipo d'incarico per la redazione del piano regolatore generale, delle relative prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio e al disciplinare tipo di incarico per la redazione del piano regolatore particolareggiato", (per le modalità ed i criteri di progettazione del P.R.G.);
- Il D.P.R. n.327/2001, avente per oggetto "Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità";
- La L.R.7/2002, art. 36, avente per oggetto "Procedure per le espropriazioni e le occupazioni" e successive modifiche ed integrazioni;
- La L.R. 4/2003, avente per oggetto: "Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003", in particolar modo gli artt.17 "Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio" e n.102 "Interpretazione autentica dell'art.2 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71";
- La L.R. 12/2006, avente per oggetto "Riproposizione di norme in materia di territorio".

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 sopra esposti di proporre al Consiglio Comunale:

- 1) Di fare proprie tutte le premesse, le considerazioni e le prese d'atto dettagliate nel corpo del presente atto;
- 2) Di prendere atto ed approvare, per quanto di competenza, a seguito delle considerazioni espresse in narrativa, i seguenti indirizzi:
  - a. **Zone A** - Procedere al rilascio di titoli edilizi per gli interventi sul patrimonio esistente con le modalità delle vigenti norme in materia e secondo le previsioni del citato Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico.
  - b. **Zone B** - interventi edilizi da assoggettare a regime concessorio - Procedere al rilascio di titoli edilizi in concessione diretta, previa verifica dell'effettiva dotazione delle opere di urbanizzazione secondarie dei vari "quartieri" (da individuarsi in relazione a caratteristiche di natura urbanistica e non amministrativa) nei quali è richiesto l'intervento.
  - c. **Zone C e Approvazione piani attuativi**
    - i. Nel caso di edificazione attraverso la predisposizione di piani attuativi, qualora lo strumento urbanistico generale preveda che questi ultimi debbano reperire al loro interno tutte le opere di urbanizzazione nelle quantità complessive prescritte dal D.L. n. 1444/68, nulla osta alla possibilità del comune di predisporre piani particolareggiati ed ai privati di presentare piani di lottizzazione convenzionata.
    - ii. I piani di lottizzazione (siano essi perfezionati o meno con la stipula della convenzione) che prevedono di monetizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste al di fuori dei piani stessi (opere quindi non più realizzabili, attesa l'intervenuta scadenza dei vincoli) non possono più essere portati a compimento con il rilascio di concessioni edilizie o la stipula delle convenzioni. Conseguentemente, dovrà procedersi alla revoca (con delibera consiliare) degli anzidetti piani di lottizzazione, per rideterminare la disciplina urbanistica delle aree interessate in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal menzionato decreto ministeriale in ordine alla dotazione minima degli spazi per attrezzature.
    - iii. Non procedere alla revoca di cui al punto precedente, nel caso di piani di lottizzazione (convenzionati o meno) di modestissime dimensioni di intervento o di piani di lottizzazione che abbiano già avuto la pressoché completa attuazione (la totalità delle opere di urbanizzazione primaria e almeno il 50% di lotti edificati).

- d. **Zone D** - Procedere al rilascio delle concessioni in Zone Territoriali Omogenee "D" in quanto il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione di piani attuativi che, di norma, contengono al loro interno tutta la quantità di spazi pubblici e servizi previsti dall'art. 5 del citato D.L. n. 1444/68.
- e. **Zone E** - Procedere al rilascio delle concessioni in Zone Territoriali Omogenee "E" in quanto l'edificazione è consentita a mezzo di singole licenze".

Ciò al fine di impartire agli Uffici ed agli Organi dell'Amministrazione le opportune direttive per consentire la assunzione di un comportamento univoco, legittimo e non discrezionale, in ordine alla attuazione della edificabilità possibile nelle singole zone territoriali omogenee del territorio del Comune di Ragusa, conseguentemente alla citata decadenza del regime vincolistico preordinato all'espropriazione ed alla inedificabilità, secondo le previsioni di cui al presente atto;

- 3) Di dare mandato al Dirigente del Settore IV di procedere con gli atti consequenziali;
- 4) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-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,

2/8/2016

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

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Ragusa,

3/8/2016

Il Dirigente del Servizio Finanziario



### Parere di legittimità

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità.

Ragusa,

04 AGO. 2016



Il Segretario Generale



Motivazione dell'eventuale parere contrario:

☐ Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante:

Ragusa,

2-8-2016

Il Responsabile del Procedimento

\_\_\_\_\_

Il Capo Settore

\_\_\_\_\_

Visto l'Assessore al ramo

