



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

Servizio 4 "Affari urbanistici Sicilia sud-orientale"
Tel. 091 7077022

dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Palermo, prot. n. 14577 del 23/10/2020

Allegati: 2

OGGETTO: Comune di **RAGUSA** – Variante al P.R.G. dell'area dell'ex Parco agricolo ed aree limitrofe e delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 15/3/2018. - Notifica voto C.R.U.

Trasmissione via PEC

Al Comune di
RAGUSA

Si premette che la variante in oggetto specificata, già adottata da codesto Comune con Delibera di Consiglio comunale n. 11 del 15/3/2018 e già all'esame di questo Dipartimento alla data di entrata in vigore della L.R. 13/8/2020 n. 19 rientra nella fattispecie dei procedimenti amministrativi previsti dall'art. 53 della medesima legge che si concludono secondo la normativa previgente.

Conseguentemente con la presente si notifica la proposta di parere n. 03/U.O.4.2/S4/DRU dell'11/6/2020 ed il voto n. 202 del 07/10/2020, che si condivide, reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica nella seduta del 07/10/2020 e si invita codesto Comune a voler adottare, a mezzo delibera consiliare, le controdeduzioni previste dal comma VI dell'art. 4 della L.R. 71/78, in merito alle determinazioni assunte da quest'Assessorato con i superiori atti.

Nel far presente che, ai sensi del medesimo comma IV del richiamato art. 4 della L.R. 71/78, dette controdeduzioni dovranno essere assunte entro trenta giorni dalla ricezione della presente, si rappresenta che, decorso il suddetto termine senza che codesto Comune abbia provveduto in merito, questo Dipartimento, ai sensi del comma VIII della medesima norma, provvederà all'emanazione del decreto di approvazione intendendo accettate tutte le modifiche proposte.

Il Dirigente Generale
arch. Calogero Beringheli

Il Dirigente del Servizio
arch. Rosa Anna Liggio



Regione Siciliana

Assessorato Territorio ed Ambiente
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA

OGGETTO: Comune di **RAGUSA** – Variante al Piano Regolatore dell'area dell'ex Parco agricolo ed aree limitrofe e delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 15/3/2018.

Adunanza del 07/10/2020

Voto n. 202

Vista la nota del Servizio 4 del DRU prot. 8623 del 16/6/2020 con la quale sono stati trasmessi gli atti relativi alla pratica in epigrafe unitamente alla proposta di parere n. 3 del 11/6/2020 dell'U.O. 4.2/DRU che ha ritenuto *“assentibile, alle condizioni derivanti dalle prescrizioni degli Enti che si sono già pronunciati,... e secondo quanto sopra considerato l'approvazione della variante al PRG vigente, adottata dal Consiglio comunale di Ragusa con Delibera n. 11 del 15/3/2018.*

Visti gli atti allegati alla delibera di adozione della variante.

Sentiti i relatori che hanno illustrato il contenuto della proposta dell'Ufficio su richiamata.

Considerato che nel corso dell'ampia discussione il Consiglio ha ritenuto di condividere le proposta di parere dell'ufficio anche alla luce degli obiettivi fissati dall'art. 2 della L.R. 13/8/2020 n. 19 ed in particolare dalla lettera e) della medesima norma nonché in ragione delle disposizioni di cui all'art. 54, comma 5, della richiamata L.R. 19/2020.

Per tutto quanto sopra il Consiglio, in coerenza alla proposta di parere n. 3/U.O.4.2/S4/DRU del 11/6/2020 che si intende interamente trascritta, è del

Parere

che la variante urbanistica adottata con delibera del Consiglio comunale di Ragusa n. 11 del 15/3/2018 sia parzialmente meritevole di approvazione nei termini delle considerazioni e prescrizioni di cui alla proposta di parere n. 3/S4/DRU del 11/6/2020, parte integrante del presente voto.

IL RELATORE

Manuela Vassalli
Riccardo Perniciaro

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO



OGGETTO: Comune di RAGUSA - Delibera di Consiglio Comunale n 11 del 15/03/2018 di
adozione della variante al PRG dell'area dell'ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle aree
per l'edilizia residenziale pubblica ex DDG 725/DRU del 10/07/2009.

Procedimento ex art. 3 e 4 L.R. 71/78

Proposta di parere n. 03 del 11/06/2020

Premesso che:

Con foglio prot. n 5892/IV del 15/01/2019, assunto al n 1205 del protocollo generale del D.R.U. il 17/01/2019, il Comune di Ragusa ha chiesto a questo Dipartimento, ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 71/78, l'approvazione della variante in oggetto indicata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 15/03/2018.

Con lo stesso foglio il Comune di Ragusa ha trasmesso, in duplice copia, la sotto riportata documentazione:

- 1) Delibera di C.C. n 11 del 15/03/2018 avente per oggetto *"Rielaborazione a seguito della revoca della deliberazione della G.M. n. 105 del 15.02.2016 dei contributi pervenuti in fase di concertazione della variante al PRG dell'ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle aree per l'edilizia residenziale pubblica ex DDG 725/DRU del 10.07.2009, (proposta di deliberazione di G.M. n 144 del 7.03.2016), modifica deliberazione di G.M. n 144 del 7.03.2016 (proposta di deliberazione di G.M. n 381 del 26.09.2017) e integrazione della deliberazione di G.M. n 144 del 7.03.2016 e n 381 del 26.09.2017 (proposta di deliberazione di G.M. n 439 del 26.10.2017)"*;
- 2) Norme Tecniche di Attuazione (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);
- 3) Rapporto ambientale (emendato giusta D.C.C. n 11/2018);
- 4) Relazione Generale variante (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);
- 5) Sintesi non tecnica (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);
- 6) Tav. 1: Corografia in scala 1:10.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);
- 7) Tav. 2a: Individuazione aree in variante nella tav. 1 del PRG vigente in scala 1:2.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);
- 8) Tav. 2b: Individuazione aree in variante nella tav. 4 del PRG vigente in scala 1:2.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);
- 9) Tav. 2c: Individuazione aree in variante nella tav. 5 del PRG vigente in scala 1:2.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);
- 10) Tav. 2d: Individuazione aree in variante nella tav. 7 del PRG vigente in scala 1:2.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);
- 11) Tav. 2e: Individuazione aree in variante nella tav. 8 del PRG vigente in scala 1:2.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);
- 12) Tav. 3a: Variante alla tav 1 del PRG vigente in scala 1:2.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);
- 13) Tav. 3b: Variante alla tav 4 del PRG vigente in scala 1:2.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);
- 14) Tav. 3c: Variante alla tav 5 del PRG vigente in scala 1:2.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018 ed emendata giusta D.C.C. n 51 del 18.12.2018);
- 15) Tav. 3d: Variante alla tav 7 del PRG vigente in scala 1:2.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);

16) Tav. 3e: Variante alla tav 8 del PRG vigente in scala 1:2.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);

17) Tav. 4: quadro di unione con l'individuazione delle osservazioni in scala 1:4.000 (emendata giusta D.C.C. n 11/2018);

18) Delibera di C.C. n 51 del 18.12.2018 avente per oggetto "Osservazione alla Deliberazione di C.C. n 11 del 15.03.2018 di adozione della variante al PRG dell'area dell'ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle aree per l'edilizia residenziale pubblica ex DDG 7245 DRU del 19.07.2009 (proposta di deliberazione di Giunta Municipale n 436 del 16.11.18);

19) Stralcio "Quotidiano di Sicilia" del 26.05.2018;

20) Manifesto murale;

21) Stralcio GURS n 23, parte II dell'8.06.2018;

22) Copia n. 11 osservazioni + n 3 osservazioni, pervenute antecedentemente alla data di pubblicazione:

- Osservazione n 1 e 2 della Ditta MV Immobiliare Distefano Giuseppa e C s.a.s.;

- Osservazione n 3 della Ditta Avv. G. Barone;

- Osservazione n 4 della Ditta MV Immobiliare Distefano Giuseppa e C s.a.s.;

- Osservazione n 5 della Ditta Euro Asso s.r.l.;

- Osservazione n 6 della Ditta Società Bowling s.r.l.;

- Osservazione n 7 della ditta Arch. G. Cucuzzella, tecnico incaricato varie Ditte;

- Osservazione n 8 della Ditta Vitale Giovanni e Corallo Angela;

- Osservazione n 9 della Ditta Centro Studi Feliciano Rossitto;

- Osservazione n 10 della Ditta Tumino M. e altri;

- Osservazione n 11 della Ditta Battaglia G. e Battaglia M.;

- Osservazione n 12 della Ditta Attardi M.G.;

- Osservazione n 13 della Ditta Arch. L. D'Antoni;

- Osservazione n 14 della Ditta Brugaletta C. e Brugaletta M.;

23) Diffida Ditta Immobiliare Teknè s.r.l.

24) Parere igienico sanitario sul progetto di Pianificazione urbanistica e centri storici rilasciato favorevolmente dall'ASP di Ragusa in data 17/05/2016, prot. n 15;

25) Parere favorevole con prescrizioni rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ex art. 13 L. 64/74 sulla Variante in argomento.

Con nota prot. n. 2431 del 06/02/19 il Serv.4/DRU ha precisato che la variante in argomento era improcedibile "per carenza di atti necessari" in quanto risultava mancante il provvedimento finale di Valutazione Ambientale strategica ex D.Lgs n.152/06 ess.mm.ii..

Con nota prot. n. 28743/III del 04/03/19, assunta al prot. ARTA-DRU al n. 4818 del 11/03/19, il Comune di Ragusa ha trasmesso copia del D.A. n.44/GAB del 13/02/2019 con il quale veniva espresso parere motivato favorevole ex D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii..

Con nota prot. n. 7500 del 17.04.19 il Serv.4/DRU ha richiesto integrazioni documentali e chiarimenti.

Con nota prot. n. 0111038 del 30/09/19, assunta al prot. ARTA-DRU al n. 17404 del 01/10/19, il Comune di Ragusa ha parzialmente riscontrato quanto richiesto, in quanto non ha chiarito le procedure di approvazione e realizzazione del Centro Studi Feliciano Rossitto, e ha, contestualmente, trasmesso la seguente documentazione:

- 1) certificazione a firma del Segretario Generale del 30/09/19, relativa alla regolare pubblicazione ai sensi della LR 71/78 e ss.mm.ii.;
- 2) certificazione a firma del Dirigente del Settore III/IV della pubblicazione ai sensi della LR 71/78 e che sono pervenute n.11 osservazioni;
- 3) certificazione a firma del Responsabile dell'UTC relativa ai vincoli "ivi compresi quelli derivanti dal Piano Paesaggistico approvato con DA n.32/GAB del 03/10/2018".

Con plico, assunto al prot. DRU al n. 18577 del 17/10/19, sono pervenute a questo Dipartimento ulteriori copie delle certificazioni già trasmesse con sopra citata nota n. 0111038/19, unitamente alla copia delle Tavv.3a - 3b - 3c- 3d- 3e - datate luglio 2019.

Con nota prot. n. 21628 del 06/12/2019, questo Ufficio ha ribadito la richiesta di chiarimenti inerente le procedure di approvazione e realizzazione del suddetto Centro Studi, confermando la non decorrenza dei termini di legge.

In riscontro alla sopra citata nota n.21628/19, il Comune di Ragusa, con foglio del 10/03/2020, pervenuto via pec in data 28/05/2020, e assunto al protocollo di questo Dipartimento al n. 7763 del 29/05/2020, ha chiarito che l'area su cui sorge il Centro Studi Feliciano Rossitto è di proprietà del

Comune a seguito di cessione volontaria gratuita da parte della Società Tekne (giusto atto rep. 144 del 25/03/2009). Con convenzione n. 42079 del 22/07/2009, tale area è stata assegnata in diritto di superficie, per 99 anni, al "Centro Studi Feliciano Rossitto", con la finalità esclusiva della costruzione di una struttura polifunzionale per la cultura, le scienze, le arti, il teatro, il lavoro ...L'intervento del Centro culturale polivalente destinato a biblioteca, sala polifunzionale e amministrazione, è stato realizzato con concessione edilizia n.141/2012 rilasciata l'11/06/2012. Nella variante in argomento tale area è stata riclassificata zona "F- Servizi".

Rilevato:

Il Comune di Ragusa è dotato, in atto, di un Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n 120/DRU del 24/02/2006 i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti.

Dalla documentazione trasmessa ed in particolare dalla relazione generale e dagli elaborati grafici allegati alla Deliberazione di C.C. n. 11 del 15/03/18 di adozione della variante, risulta che la stessa riguarda le seguenti aree:

- Comparto 1 - Ex Parco Agricolo ed aree limitrofe
- Comparto 2 - Aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica
- Comparto 3 - Quartiere San Luigi
- Variante ai Piani Particolareggianti di Recupero ex LR 37/85.

Preliminarmente, si osserva che la variante in argomento è finalizzata alla pianificazione di una vasta area, estesa complessivamente circa 275 HA, del territorio comunale comprendente più ambiti definiti "comparti" e "Piani di Recupero" (zona denominata "Parco agricolo" comprendente destinazioni plurime quali Zona "E" agricola, zona "D", mista commerciale, artigianale, turistico-alberghiera, sportiva privata e sociale privata – Zone C, D e B – Zone destinate ad edilizia economica e popolare- Zone di Recupero e Verde agricolo) e pertanto la stessa, mirata ad imprimere una nuova pianificazione di una vasta porzione di territorio appare essere non già una necessaria variante puntuale ma una parziale rielaborazione del piano urbanistico vigente in assenza di specifiche direttive da parte del C.C. e di studi propedeutici quali quello dello "Studio agricolo forestale"

Altresì si rileva che, da quanto agli atti di quest'ufficio, riguardo all'obbligo, previsto dalla L.R. 15/91, della revisione nella sua totalità del PRG vigente (i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti dall'anno 2011) che tenga conto dei reali fabbisogni abitativi e delle prospettive future dello sviluppo del territorio comunale, il Comune di Ragusa si trova in stato di stallo dal 25/7/2017, data in cui sono state emanate, con delibera di C.C. n. 34, le "Direttive Generali".

Evidenziando, inoltre, che gli atti della variante in esame (adozione 2018) non fanno alcun cenno alle richiamate "Direttive Generali" (2017) e che pertanto non si può desumere se la variante proposta è coerente con queste ultime né è possibile valutare se l'approvazione della stessa possa negativamente incidere sul corretto iter del redigendo piano, si reputa, in linea generale e fermo restando le considerazioni appresso formulate, che una parziale rielaborazione del Piano Regolatore Generale, quale si presenta la variante proposta, non appare ragionevole anche in assenza di un opportuno studio agricolo forestale (trattandosi in buona parte di area destinata a Parco agricolo e zona "E").

LA VARIANTE PROPOSTA

Comparto 1 e Comparto 3

Il Comparto 1, esteso oltre 110 HA, comprende le aree occupate dall'ambito del ex Parco agricolo mentre il Comparto 3 comprende le aree del quartiere San Luigi e le zone limitrofe, delineate dalla Via San Luigi, Via E. Firamosca, Via prof. S. Tumino e via prof. Malfisano.

La variante nella parte relativa all'ambito del ex Parco agricolo (Comparto 1) nasce dalla necessità di regolamentare tale area, tenuto conto che il decreto di approvazione del PRG vigente n. 120/2006, aveva stabilito, tra le numerose condizioni indicate, la variazione della destinazione urbanistica, di parte dell'ex Parco agricolo, già stralciata dal precedente Piano Regolatore Generale giusto decreto n. 193/74, classificandola come Zona "D", mista commerciale, artigianale, turistico-alberghiera, sportiva privata e sociale privata, assegnando, invece, alle altre zone destinate a parco agricolo urbano la destinazione di verde agricolo.

Da quanto espresso nella relazione generale della variante in argomento, "l'indicazione generica dell'Assessorato Regionale per quanto riguarda l'individuazione della parte destinata a zona "D", che viene individuata con la parte corrispondente con la zona stralciata del PRG n.193/74 (...) ha

creato non poche perplessità (...).

Con la variante proposta si vuole pertanto definire l'assetto del territorio, chiarendo le destinazioni d'uso e individuando i confini fisici, corrispondenti con il sistema viario esistente. Si vuole quindi recuperare la volontà originaria di parco e di testimonianza di un uso del territorio che appartiene alla storia, meritevole di essere conservato; si mira pertanto ad evitare la frammentazione degli spazi liberi.

Nell'ambito territoriale è ricompresa la sistemazione urbanistica in variante al PRG delle aree distinte in catasto al foglio di mappa 83, part. Ile 22, 1444 e 1428, oggetto del ricorso n. 748/14 proposto da Ottaviano Giovanni e conclusosi con la Sentenza TAR 2131/14."

Le aree relative al **Comparto 3** sono in parte realizzate e già destinate dal vigente PRG parte a zona C, parte a zona D e parte a zona B1 - satura.

Obiettivo principale della variante è la definizione della disciplina urbanistica di questi ambiti urbani sulla base dei seguenti principi:

- analisi dello stato di fatto relativamente alle costruzioni esistenti e ai volumi e superfici costruiti;
- adeguamento alle prescrizioni, modifiche e stralci del D.D.G. n.120/2006 di approvazione del PRG vigente;
- effetti prodotti con la realizzazione di strutture e progetti approvati o in itinere;
- vincoli preordinati all'esproprio decaduti.

Da quanto indicato nella Relazione Generale (pagg.21-23), la variante si articola nei seguenti contenuti fondamentali:

- 1) principi e norme generali di perequazione definite attraverso le norme specifiche della variante (N.T.A.);
- 2) aree da destinare a nuova edificazione e a viabilità, come precisato nella Relazione Generale: *"In particolare si vogliono reperire le aree più interne da adibire 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. Si vogliono differenziare le aree in cui si vuole ripristinare la naturalità dei luoghi con finalità conoscitive, educative e ricreative, le aree destinate a verde pubblico attrezzato con attrezzature sportive, culturali e per il tempo libero e le aree finalizzate al mantenimento e riqualificazione dell'uso agro-zootecnico;
- 4) aree per attrezzature e servizi di interesse sovra comunale:
 - Struttura Polifunzionale per la cultura, i cui spazi comprenderanno biblioteca, archivio storico, emeroteca (Centro Studi Feliciano Rossitto);
 - Centro polifunzionale di Protezione Civile che raccoglierà le sedi del Dipartimento Regionale di Protezione Civile, del Servizio di Protezione Civile Comunale e del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - Centro Risvegli Ibleo finalizzato all'assistenza e al sostegno alle famiglie con pazienti affetti da grave disabilità.

DATI GENERALI DELLA VARIANTE PER I COMPARTI 1 e 3

Superficie complessiva (Comparti 1 e 3 e aree limitrofe)	mq 1.145.000
Superficie di proprietà comunale (esclusa viabilità esistente)	mq 350.000
Area ex parco agricolo (Comparto 1)	
Zone Dp perequate: Commerciale - terziario di progetto	mq 140.000
Superficie massima da destinare a spazi pubblici per le zone Dp	mq 25.000 di cui almeno la metà destinata a parcheggi (mq 12.500)
Zone Ep perequate - Parco agricolo urbano	mq 185.000
Superficie complessiva edificata:	
Edifici storici e relative aree di pertinenza	mq 29.497
Edificato residenziale esistente	mq 80.000

Edificato produttivo esistente e in fase di realizzazione	mq	147.000
Quartiere San Luigi - Via Prof. S. Tumino (Comparto 3)		
Zone C	mq	22.600
Zone Ep perequate - Parco agricolo urbano	mq	21.000
Zone Cm3 residenziale, commerciale, terziario misto a spazi pubblici	mq	8.300
Zone Da4 - Commerciale, terziario misto a spazi pubblici	mq	3.300
Altre zone da destinarsi a spazi pubblici	mq	20.000

Comparto 2

Il Comparto 2 comprende le aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica e aree limitrofe.

Il Piano Regolatore approvato con D.D.G. n. 120/DRU del 24/02/2006 non aveva affrontato la problematica dell'edilizia economica e popolare, pur essendo il Comune obbligato, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 71/78, alla redazione dei P.E.E.P.. Pertanto, con il Decreto di approvazione del PRG, tra le prescrizioni, questo Assessorato aveva posto l'obbligo di adottare il P.E.E.P., sulla base del fabbisogno decennale, entro 120 gg dalla data dello stesso decreto.

Con successiva variante al PRG, approvata con D.D.G. n.725/DRU del 10/07/2009, il Comune si è dotato di aree di espansione residenziale e di n.1 area di edilizia economica e popolare, per una superficie totale di mq 1.900.000, nelle contrade Serralinena, Nunziata, Bruscè, Selvaggio e a ridosso dei principali assi viari di attraversamento cittadino (vie Cartia, B. Colleoni, E. Fieramosca), nonché a Marina di Ragusa, per una ulteriore area di mq 42.000. In merito, la Relazione Generale della variante in argomento, specifica che il dimensionamento di tali aree, *"non scaturiva dalla stima del fabbisogno insediativo residenziale, (...) quanto dalla pressante richiesta delle cooperative edilizie e/o degli aventi diritto."*

Successivamente, sulla questione, con Delibera n.241 del 27/05/2014 la Giunta Municipale ha individuato le linee di orientamento per la redazione del Piano di Zona specificando, tra l'altro, che *"l'eventuale rivisitazione, desunta dal fabbisogno abitativo, delle aree da destinarsi all'edilizia residenziale pubblica e oggetto di Piano di Zona, (...) dovrà essere basata sul principio del consumo minimo di suolo".*

Sulla base di tali orientamenti, la variante in argomento affronta il tema del fabbisogno abitativo e del dimensionamento del Piano, analizzando la dinamica e la struttura della popolazione residente, al fine della definizione della quantità minima di aree e di volumi necessari alla corretta pianificazione dell'attività residenziale, dei servizi connessi e degli altri servizi generali.

Pertanto, nella Relazione Generale si analizza la dinamica della popolazione residente dal 1971 al 2014, in crescita da n. 61.805 ab. a 72.900 ab., e si perviene ad una previsione demografica al 2024 di 75.480 ab., con un aumento della popolazione, rispetto al 2014, di n. 2.580 abitanti, e un conseguente fabbisogno abitativo di mq 64.506 (25 mq per ab.) e di mc 258.023 (100 mc per ab).

Da tali valutazioni, nella medesima Relazione Generale, si evidenzia l'eccessiva estensione delle aree destinate a nuova edificazione approvate con la variante al PRG del 2009, e, pertanto, al fine di minimizzare il consumo di suolo e tenuto conto dei diritti edificatori già acquisiti, nella variante di che trattasi, si riducono le aree di Edilizia Residenziale Pubblica destinandone una parte a zona agricola.

Tale riduzione è stata effettuata tenendo conto dei seguenti fattori:

- aree attualmente utilizzate a fini agricoli;
- vicinanza dei lotti edificabili alle aree già urbanizzate;
- programmi costruttivi approvati o in via di approvazione;
- edificato già realizzato.

DATI GENERALI DELLA VARIANTE PER IL COMPARTO 2

Programmi costruttivi approvati o in via di approvazione (luglio 2015)

Superficie edificata mq 339.946

Superficie per aree e servizi pubblici (compresa viabilità) mq 180.983

Totale popolazione insediabile programmi costruttivi approvati o in via di approvazione 5.096 ab.

Assetto del territorio a seguito della variante

Superficie residua da destinarsi alla nuova edificazione (Zona C3p, aree DM 1444/68, viabilità di progetto, Zona Ecv- cintura verde) mq 334.644

Volume edificabile residuo mc 420.230

Totale popolazione insediabile (1 ab/100 mc) 4.202 ab.

Aree agricole declassate (Zona E3) mq 464.948

Cintura verde (Ecv)
Totale attrezzature DM 1444/1968
Totale viabilità di progetto

mq 9.482
mq 75.636
mq 40.375

	Assetto previsto dal PRG vigente	Programmi costruttivi approvati o in via di approvazione (luglio 2015)	Variante Proposta (compresi programmi costruttivi approvati o in via di approvazione)	gap
Superficie territoriale (mq) destinata all'edificazione	1.695.169	339.946	855.573	- 839.596
Volume edificabile (mc)	1.791.671	509.555	929.785	- 861.886
Alloggi (n.)	5.970	1.105	2.787	- 3.183
Abitanti insediabili (n.)	17.916	5.096	9.298	-8.618

Variante ai Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico ex L.R.37/85

La variante proposta attiene anche ai Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico, approvati con DDG n.934/DRU del 15/12/2011.

Con tale DDG sono stati approvati 24 Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico, ex art.37/85 che comprendevano zone di agglomerati abusivi del territorio comunale, al fine della riqualificazione delle stesse attraverso la dotazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed il completamento di quelle di urbanizzazione primaria.

La variante in esame prevede un ampliamento della perimetrazione di alcuni di tali PPRU e precisamente ai seguenti piani di recupero:

- PPRU Monachella 1,2 Bettafilav
- Superficie totale PPRU prima della variante mq 64.500
- Superficie totale PPRU a seguito della variante mq 75.800
- PPRU Bruscè Serralinena
- Superficie totale PPRU prima della variante mq 62.200
- Superficie totale PPRU a seguito della variante mq 76.900
- PPRU Pozzi- Serralinena

Inserimento integrale del lotto iscritto al catasto al foglio 61/a p.la 139 destinato in parte a zona PEEP e in parte inserito nel PRRU Pozzi - Serralinea al fine di potere cedere la strada come opere di urbanizzazione primaria.

Considerazioni dell'Ufficio

La variante proposta è corredata dai seguenti pareri:

- parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ha, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, foglio prot. n. 0119638 del 20/06/2016;
- con D.A. n.44/GAB del 13/02/2019 è stato espresso parere motivato favorevole ex D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii.;
- l'Azienda Sanitaria Provinciale di Ragusa ha espresso parere favorevole con foglio n.15 del 17/05/2016.

La variante è stata sottoposta alle procedure di pubblicità ex art. 3 L.R. 71/78 e ss.mm.ii. e sono state prodotte n. 11 osservazioni e/o opposizioni per come certificato dal Dirigente del Settore III/IV. Pertanto, la procedura amministrativa è regolare.

Con citato foglio n 5892/IV/2019 sono state trasmesse ulteriori n.3 osservazioni pervenute anticipatamente alla data di pubblicazione + n.1 diffida.

La variante in argomento, nella parte relativa alla rivalutazione e conseguente riduzione delle aree già destinate a Edilizia Residenziale Pubblica adeguandole ad una rinnovata previsione di fabbisogno abitativo, appare, in linea generale, giustificata dagli obiettivi dichiarati nella delibera di adozione.

1) Per quanto riguarda il **Comparto 1**, si ritiene che, per le motivazioni addotte nelle premesse della presente proposta di parere nonchè per la particolarità, estensione (HA 110) e complessità dell'area, le problematiche affrontate debbano essere riconducibili ad una valutazione inserita in una pianificazione generale del territorio comunale e non proposta in ambito separato, come nella variante in argomento. Pertanto, tale Comparto non si ritiene assentibile, unitamente alle relative norme tecniche di attuazione, tranne l'area oggetto del ricorso n. 748/14 proposto da Ottaviano Giovanni e conclusosi con la Sentenza TAR 2131/14;

2) per quanto riguarda il **Comparto 2**, la valutazione dei progettisti inerenti il fabbisogno abitativo al 2024 di incremento di n.2.580 abitanti da insediare, con la previsione alla stessa data di n.75.480 abitanti, trova conferma nei dati Istat che al 31 dicembre 2018, dichiarano una popolazione residente di n. 73.373 ab. Considerando la popolazione residente al 31 dicembre 2001 di n. 68.911 abitanti (dati Istat) e, quindi, una crescita media, dal 2001 al 2018, di 262 unità per anno, si perviene per l'anno 2024, alla quantità di 74.948 abitanti che si può considerare in linea con quanto previsto nella variante in argomento;

- i redattori della variante proposta, sulla base delle valutazioni inerenti il fabbisogno abitativo al 2024, considerano le aree individuate nella variante al PRG, approvata con D.D.G. n. 725/DRU del 10/07/2009, con cui il Comune si era dotato di aree di espansione residenziale e di n.1 area di edilizia economica e popolare, "eccessivamente sovradimensionate". Pertanto, propongono una consistente riduzione di tali aree (- mq 839,596- vedi tabella sopra riportata), con conseguente riduzione di n. 8.618 abitanti insediabili, mantenendo un'area di espansione residenziale di mq 855.573, su cui insediare n. 9.298 abitanti. Inoltre, gli stessi chiariscono che l'applicazione dei principi di perequazione assicura il reperimento delle aree da destinare al verde e ai servizi pubblici, garantendo l'equità sociale tra la totalità dei proprietari. Le destinazioni urbanistiche inerenti il Comparto 2 si ritengono condivisibili in ragione della riduzione delle aree destinate a residenza e cedute all'attività agricola; tale scelta è coerente con le direttive impartite a livello europeo inerenti la riduzione del consumo di suolo;

3) per quanto riguarda il **Comparto 3** tenuto conto che si tratta di aree quasi sature e di piccole dimensioni, e considerata la decadenza dei vincoli espropriativi indicati tra gli obiettivi della variante in esame, lo stesso si ritiene assentibile;

- non risultano indicate nelle tavole di progetto le aree per le attrezzature e i servizi di interesse sovra comunale, da realizzare in aree di proprietà comunale, di seguito elencate:

- Centro polifunzionale di Protezione Civile
- Centro Risvegli Ibleo

se ne prescrive, pertanto, in sede di controdeduzioni, la loro individuazione e perimetrazione negli elaborati di progetto;

4) non appare adeguatamente motivata la modifica alla perimetrazione dei **Piani di recupero** di Monachella 1,2 Bettafilava e di Bruscè Serralinena, le cui superfici totali vengono ampliate, rispettivamente, di 11.300 mq e di 14.700 mq, considerato, peraltro, il nuovo impegno di suolo agricolo. Inoltre non viene chiarito se le aree da inserire nei PPRU siano, ad oggi, edificate con regolare permesso di costruire o aree libere da edificare. Pertanto, tali ampliamenti non si ritengono condivisibili.

Inoltre, nella considerazione che con D.A. n.32/GAB del 03/10/18, è stato approvato il Piano Paesaggistico degli ambiti 15, 16 e 17, ricadenti nella provincia di Ragusa, si ritiene di dover evidenziare la necessità di un pronunciamento nel merito da parte del C.R.U. in cui è presente la figura del Sovrintendente ai BB.CC.AA. territorialmente competente.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione proposte si applicano, così come specificato nell'art.3 delle stesse, nelle aree relative alla variante in esame, così come perimetrata nella Tav 1 - Corografia. Tali norme sono costituite da n. 24 articoli e suddivise in Titolo 1 - Oggetto e contenuti, Titolo 2 - Definizione delle zone e Titolo 3 - Norme finali e transitorie e dall' Allegato 1 relativo a specifiche prescrizioni su viabilità, parcheggi, verde ed edifici pubblici e privati.

Le stesse normano tutte le zone previste e precisamente:

Comparto 2 (C3ERP- Edilizia Residenziale Pubblica, C3p- Lotti edificabili oggetto di perequazione, E3 - aree da asservire all'uso agricolo, Ecv - Cintura verde e viabilità di margine)

Comparto 3 (Cm3- Residenziale, commerciale e terziario misto a spazi pubblici, Da4 - Commerciale- terziario misto a spazi pubblici)

Zone comuni o esterne ai comparti (B3a - zone prevalentemente residenziali, totalmente sature

legittimate da piani attuativi, C2- residenziali di espansione urbana, C4 - residenziali in parte sature legittimate da piani attuativi, D1- Commerciale terziario esistente, P- Pista ciclabile).

Sono indicati le attività e le destinazioni ammesse, gli interventi ammessi, le modalità di intervento e gli eventuali indici e parametri delle costruzioni.

Per le ZTO "C3p -lotti edificabili oggetto di perequazione" si prevede la modalità di intervento con l'istituto della perequazione, e, precisamente tramite la cessione al Comune del 65% dell'area di proprietà, realizzazione degli standard urbanistici e della viabilità di progetto all'interno delle aree cedute e realizzazione del volume edificatorio, con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,70 mc/mq nel restante 35% di superficie.

Considerazioni dell'Ufficio

Si ritengono condivisibili le N.T.A., con esclusione delle norme inerenti il Comparto 1, tenuto conto delle considerazioni sopra specificate relative allo stesso.

Emendamenti

In sede di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 15/03/18 vengono presentati n. 1 Pregiudiziale e n. 6 emendamenti. A seguito di votazione vengono approvati esclusivamente i seguenti emendamenti:

N.1 - presentato dall'Amministrazione. - Modifica delle tavole di progetto 2a e 2b per mero errore materiale di limite dell'area in variante.

N.2 - presentato dall'Amministrazione. - Modifica della destinazione urbanistica di parte dell'area in catasto al f.95 parte delle p.lle 624,634,636,637,638,303,305,307 per mero errore materiale.

N.3 - presentato dall'Amministrazione. - Modifica della destinazione urbanistica di parte dell'area in catasto al f.95 parte delle p.lle 624,633,634, 635, 636, 637 per mero errore materiale.

N.4 - presentato dall'Amministrazione. - Modifica della destinazione urbanistica di parte dell'area in catasto al f.96 p.lla 422 per mero errore materiale.

N.5 - presentato dall'Amministrazione. - Modifica della destinazione urbanistica di parte dell'area in catasto al f.80 p.lle 47, 46 (parte), 50 (parte), 25 (parte) e 205 per mero errore materiale.

Considerazioni dell'Ufficio

Tutti gli emendamenti si ritengono condivisibili in quanto variazioni proposte dalla stessa Amministrazione a seguito di errori materiali.

OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI

OSSERVAZIONI PERVENUTE AL COMUNE

Sono pervenute al Comune n.14 osservazioni e n.1 diffida. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 18/12/2018 aente per oggetto: "Osservazione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 15/03/2018 di adozione della variante al PRG dell'area dell'ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle aree per l'edilizia residenziale pubblica ex Ddg n. 7245 DRU del 19/07/2009 (proposta di deliberazione di Giunta Municipale n.436 del 16/11/2018)" il Consiglio Comunale ha deliberato in merito alle osservazioni e alla diffida, come di seguito riportato:

- Osservazioni n 1 e 2 della Ditta MV Immobiliare Distefano Giuseppa e C s.a.s.

Ritenute non accoglibili in quanto in area esterna alla variante.

- Osservazione n 3 della Ditta Avv. G. Barone

Si tratta di una osservazione di carattere generale che viene accolta, nella parte relativa alla redazione dei Piani di Zona. La discussione sull'osservazione viene preceduta, nella Delibera consiliare n. 11/2018, dalla presentazione, da parte di alcuni Consiglieri comunali, e approvazione di un emendamento che modifica le NTA in relazione alle modalità di attuazione delle previsioni di Piano, inserendo l'obbligo della preventiva approvazione di un Piano di Zona.

- Osservazione n 4 della Ditta MV Immobiliare Distefano Giuseppa e C s.a.s.

Ritenuta non accoglibile in quanto in area esterna alla variante.

- Osservazione n 5 della Ditta Euro Asso s.r.l.

Ritenuta non accoglibile in quanto in area esterna alla variante.

- Osservazione n 6 della Ditta Società Bowling s.r.l.

Ritenuta non accoglibile in quanto già individuata dal PRG come ZTO "Agricolo produttivo con muri a secco" e in contrasto con l'obiettivo della Deliberazione di C.C. n.11/2018..

- Osservazione n 7 della ditta Arch. G. Cucuzzella, tecnico incaricato varie Ditte

Ritenuta accoglibile a condizione.

- Osservazione n 8 della Ditta Vitale Giovanni e Corallo Angela

Ritenuta non accoglibile in quanto esterna alla variante.

- Osservazione n 9 della Ditta Centro Studi Feliciano Rossitto

Ritenuta accoglibile.

- Osservazione n 10 della Ditta Tumino M. e altri

Ritenuta non accoglibile in quanto viabilità conforme al tracciato della Tav1 del PRG vigente in accoglimento delle osservazioni nn. 46, 199 e 190 della stessa Ditta e in quanto le particelle interessate sono oggetto di vincolo dell'Assessorato ai Beni Culturali e dell'identità siciliana.

- Osservazione n 11 della Ditta Battaglia G. e Battaglia M.

Ritenuta parzialmente accoglibile *"limitatamente alla possibilità di mantenere la volumetria dei fabbricati legittimamente esistenti e la superficie del lotto di pertinenza e utilizzarle in altre aree di proprietà della ditta all'interno del comparto, attraverso permesso di costruire convenzionato, (...) fermo restando il disegno urbanistico della variante."* (vedi Deliberazione di C.C. n. 51 del 18/12/18)

- Osservazione n 12 della Ditta Attardi M.G.

Ritenuta non accoglibile in quanto non coincide con gli obiettivi della variante.

- Osservazione n 13 della Ditta Arch. L. D'Antoni

Ritenuta non accoglibile in quanto di carattere generale in contrasto con gli obiettivi della variante.

- Osservazione n 14 della Ditta Brugaletta C. e Brugaletta M.

Ritenuta non accoglibile in quanto esterna alla variante.

- n.1 Diffida Ditta Immobiliare Teknè s.r.l.

Ritenuta non accoglibile in quanto:

1. l'adozione di varianti parziali è prevista dalla normativa vigente;
2. in caso di varianti parziali non vi è obbligo di legge della necessità del piano attuativo;
3. l'affermazione da parte della Ditta opponente che la variante adottata con Delibera di C.C. n. 11/2018 modifichi *"in pejus i parametri urbanistici dei terreni oggetto del nuovo P.d.L. inoltrato il 21.03.2017"* dalla medesima Ditta, ha carattere esclusivamente soggettivo.

OSSERVAZIONI PERVENUTE AL DIPARTIMENTO REGIONALE DELL'URBANISTICA

Sono pervenute a questo DRU n. 9 osservazioni, di seguito elencate:

1. nota del 28/05/18, assunta al prot. DRU al n. 9003 del 04/06/19, a firma della Ditta Avv. Gaetanino Barone (medesima osservazione n.3 pervenuta al Comune);
2. nota del 12/06/18, assunta al prot. DRU al n. 10232 del 19/06/18, della ditta Società Bowling srl (medesima osservazione n.6 pervenuta al Comune);
3. nota del 27/06/18, assunta al prot. DRU al n. 10943 del 02/07/18, della Ditta Vitale Giovanni e Corallo Angela (medesima osservazione n.8 pervenuta al Comune);
4. nota assunta al prot. DRU al n. 11538 del 10/07/18, del Centro Studi Feliciano Rossitto a firma del presidente e legale rappresentante (medesima osservazione n.9 pervenuta al Comune);
5. nota del 18/07/18, assunta al prot. DRU al n. 12267 del 19/07/18, della Ditta Attardi Maria Grazia (medesima osservazione n.12 pervenuta al Comune);
6. nota del 19/07/18, assunta al prot. DRU al n. 12359 del 20/07/18, della ditta D'Antoni Luigi (medesima osservazione n.13 pervenuta al Comune);
7. nota del 19/07/18, assunta al prot. DRU al n. 12426 del 23/07/18, della ditta Brugaletta C. e Brugaletta M. (medesima osservazione n.14 pervenuta al Comune);
8. nota del 11/07/18, assunta al prot. DRU al n. 12450 del 23/07/18, della ditta Battaglia G. e Battaglia M. (medesima osservazione n.11 pervenuta al Comune);
9. nota, assunta al prot. DRU al n. 7215 del 12/04/19, della ditta Giovanni Occhipinti, nella qualità di Presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della cooperativa Petra. In tale osservazione si chiede la modifica dell'emendamento n.2, approvato con Deliberazione di C.C. n. 51 del 18/12/2018, con l'aggiunta della seguente dicitura: *"Sono fatti salvi i procedimenti avviati prima dell'adozione della deliberazione del consiglio Comunale sulle deduzioni alle osservazioni (deliberazione n.51 del 18/12/2018)."*
10. nota, assunta al prot. DRU al n. 7598 del 27/05/2020, della ditta Giovanni Occhipinti, n.q. di presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della cooperativa Petra (medesima osservazione pervenuta con nota prot. DRU n. 7215/2019).

Considerazioni dell'Ufficio in merito alle osservazioni

Questo Ufficio, tenuto conto di quanto controdedotto con citata Delibera del Consiglio Comunale n. 51/2018, ha valutato le osservazioni e la diffida pervenute al Comune, nonché le ulteriori osservazioni pervenute al DRU, comprese quelle fuori dai termini di legge, così come di seguito:

Le osservazioni nn.1- 2- 4 - 5 - 6 - 8 -10 - 12 - 13 -14 non sono ritenute accoglibili in conformità alle deduzioni del Consiglio Comunale.

Le osservazioni nn. 7 - 9 sono ritenute accoglibili in conformità alle deduzioni del Consiglio Comunale.

L'osservazione n. 3 è non è accoglibile, in difformità alle deduzioni del Consiglio Comunale, in quanto in sede di Deliberazione di controdeduzioni alle osservazioni non è possibile presentare ed approvare emendamenti di carattere generale, esulando dalla materia in discussione, pertanto l'emendamento approvato dal Consiglio Comunale non è regolare.

L'osservazione n. 11 è superata dalla presente proposta di parere.

La diffida della Ditta Immobiliare Teknè s.r.l. è superata dalla presente proposta di parere. L'osservazione del sig. Giovanni Occhipinti, (coop. Petra), pervenuta direttamente a questo DRU, viene superata da quanto ritenuto nel presente parere in merito all'osservazione n. 3.

Per tutto quanto sopra, questo Servizio 4/DRU ritiene assentibile, alle condizioni derivanti dalle prescrizioni degli Enti che si sono già pronunciati, nonché alla valutazione del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, e secondo quanto sopra considerato, l'approvazione della variante al PRG vigente, adottata dal Consiglio Comunale di Ragusa con Delibera n 11 del 15/03/2018, relativa all'area dell'ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe ed alle aree per l'edilizia residenziale pubblica ex D.D.G. 725/DRU del 10/07/2009.

Pertanto, si sottopone la presente proposta di parere al CRU per l'espressione della dovuta valutazione ex art.58 della L.R.71/78, trovandosi nelle condizioni previste dall'art.9 della L.R. n. 40/95.

Il Dirigente U.O. 4.2/DRU
(Arch. Silvia Casuccio)



Visto:

Il Dirigente del Servizio 4/DRU
(Arch. Rosa Anna Liggio)

