



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA

N. <u>1</u> / C.A.	Oggetto: SENTENZA TAR CATANIA N. <u>7</u> /2014 - RICORSO N. <u>7</u> /2014.
del 14 OTT. 2015	Sistemazione urbanistica delle aree distinte in catasto al foglio di mappa 83, p.lle 22, 1444 e 1428, proprietà della ditta G <u>O</u> , in seguito a decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione. ADOZIONE VARIANTE AL PRG

L'anno duemilaquindici il giorno quattordici del mese di ottobre, alle ore 9,30 nel Palazzo di Città, il Commissario ad acta,

arch. Salvatore Monaco, nominato con SENTENZA TAR CATANIA N. 2131/2014 - (RICORSO N. 748/2014), con i poteri Consiglio Comunale, su proposta del dirigente del settore IV, arch. Marcello Dimartino ha adottato la deliberazione in oggetto specificata.

Assiste il

Segretario Generale Dott. Vito Vittorio Scolofue

IL COMMISSARIO AD ACTA

con i poteri del Consiglio Comunale

Vista la proposta, di pari oggetto n. 83759 Sett. 14 del 13 OTT. 2015 ;

Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11.12.1991 n. 48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal responsabile del Servizio proponente;
- per la regolarità contabile dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

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

DELIBERA

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

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Allegati: elaborati grafici

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL COMMISSARIO AD ACTA

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il
fino al 29 OTT. 2015 per quindici giorni consecutivi.

14 OTT. 2015

Ragusa, lì

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Salvatore 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, lì

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 è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art.15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art.4 della L.R. 23/97.

Ragusa, lì

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 14 OTT. 2015 al 29 OTT. 2015

senza opposizione/con opposizione
Ragusa, lì

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 14 OTT. 2015 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal

14 OTT. 2015
Ragusa, lì

senza opposizione / con opposizione

IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

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

Ragusa, lì

IL SEGRETARIO GENERALE

CITTA' DI RAGUSA

Per Copia conforme da servir.

Ragusa, lì

14 OTT. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO C.S.
(Dott.ssa Maria Rosalia Sealena)

delibera



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

IV

prot. 83759

/Sett. Iv

Del 13.10.15

Proposta di Deliberazione per il Commissario ad acta con i poteri del Consiglio Comunale

Oggetto: SENTENZA TAR CATANIA N. /2014 - RICORSO N. /2014.
Sistemazione urbanistica delle aree distinte in catasto al foglio di mappa 83, p.lle 22, 1444 e 1428, proprietà della ditta G O , in seguito a decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione. ADOZIONE VARIANTE AL PRG

PREMESSO

- che con istanza del 15/04/2013 il ricorrente G O ha notificato al Comune di Ragusa un'istanza per la conclusione del procedimento riguardante la sistemazione urbanistica delle aree di proprietà del ricorrente distinte in catasto al foglio di mappa 83, p.lle 22, 1444 e 1428;
- che il Comune di Ragusa non ha concluso il procedimento ma, con nota n. 35214/IV del 03/05/2013, si è limitato a comunicare al ricorrente G O , di avere già attivato le iniziative per procedere alla revisione parziale del vigente PRG "che comprenderà prioritariamente le aree i cui vincoli indicati dall'art. 1 della L.R. 38/73 risultano decaduti per decorrenza dei termini di validità"
- che al di là della suddetta comunicazione è perdurato però il silenzio dell'Ente sul procedimento avviato dal ricorrente il quale, pertanto, ha proposto ricorso al TAR di Catania, chiedendo che venisse pronunciata l'illegittimità del silenzio così serbato dall'Amministrazione;
- che il TAR di Catania adito ha accolto il ricorso ritenendolo fondato, rilevando che il carattere sostanzialmente espropriativo delle destinazioni impresse ai terreni de quibus è corroborato da quanto comunicato dall'Amministrazione medesima con la citata nota del 03/05/2013 e che, alla luce della giurisprudenza richiamata riguardante le ipotesi di silenzio serbato sulle istanze di riqualificazione urbanistica e la conseguente violazione dell'obbligo legale di conclusione del procedimento stabilito dall'art. 2 della legge 241/90, il mero avvio delle operazioni di riqualificazione non appare utile ad interrompere la denunciata inerzia del Comune di Ragusa;
- che pertanto il TAR di Catania, Sezione I, con sentenza n. /2014, accogliendo il ricorso suddetto, ha intimato al Comune soccombente di provvedere entro il termine di 120 giorni alla conclusione del procedimento ponendo fine al silenzio così dichiarato illegittimo, nominando, nell'ipotesi di inutile decorso del termine assegnato, un Commissario ad Acta che provvederà in via sostitutiva, individuato nella persona del Dirigente dell' Area Urbanistica del Comune di Modica;
- che il Comune di Ragusa non ha adempiuto a quanto disposto dal TAR di Catania con la suddetta sentenza n. /2014 entro il termine assegnato.

- Che in seguito a tale inadempienza, con verbale del sedici dicembre 2014, (16/12/2014), registrato al protocollo del comune al n. 97568, pari data, alla presenza del Segretario Generale del Comune, dott. Vito Scalogna, l'arch. Salvatore Monaco, nato ad Ispica (RG) il nella qualità di responsabile dell' Area Urbanistica del Comune di Modica, nominato Commissario ad acta dal TAR Sicilia, Sezione staccata di Catania, Sezione I, con la sentenza n. /2014 pronunciata sul ricorso n. /2014. si è formalmente insediato.
- Che con verbale del 14/01/2015, il settore competente del Comune ha consegnato il fascicolo relativo al procedimento.
- Che con nota propria n. 6783 del 28/01/2015 il commissario ad acta:
 - ha comunicato alla ditta che la proposta avanzata in data 15.04.2013, di cui alla sentenza del Tar Catania, nella sostanza possa essere valutata positivamente,
 - ha richiesto alla stessa ditta il completamento della documentazione con l'integrazione del Rapporto Ambientale Preliminare di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
 - ha chiesto al dirigente del settore un proprio parere,
- che il dirigente con propria nota del 04/03/2015, ha comunicato il proprio parere favorevole chiedendo un adattamento della soluzione progettuale alle esigenze di pianificazione generale dell'amministrazione,
- che con propria nota del 11/03/2015, prot. 20514/IV, il commissario ha convocato una conferenza interna per la valutazione degli elaborati,
- che in data 13/03/2015, con verbale redatto congiuntamente al dirigente ed al responsabile del servizio urbanistica del Comune di Ragusa, sono stati valutati gli elaborati di variante e ritenuti validi per il prosieguo del procedimento,
- che in data 18/03/2015, prot. 21809/IV, è stata trasmessa la relazione geologica, al Genio Civile per l'acquisizione del parere di competenza,
- che in data 18/03/2015, prot. 21826/IV è stata inoltrata all'autorità ambientale della Regione Siciliana, presso il dipartimento urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, il rapporto ambientale preliminare per l'attivazione del procedimento ambientale,
- che con nota n. 10450 del 05/05/2015 l'autorità ambientale (dip. Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente) ha attivato il procedimento, con la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale,
- che in data 06/05/2015, prot. 76229, Il Genio Civile di Ragusa ha reso il proprio parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74,
- che, con ordinanza del 9/07/2015, n. /2015 REG., il TAR Catania, accogliendo la richiesta del Commissario, ha accordato una proroga di 180 gg. del mandato dalla data di comunicazione della stessa ordinanza;
- che con nota n. 17991 del 30/07/2015, il dirigente dell'Unità di staff 4 dell'ARTA ha notificato via PEC, il decreto assessoriale n. 358/GAB del 27/07/2015,
- che il suddetto decreto, in conformità al parere n. 57 del 17/07/2015, reso dall'Unità di staff 4/DRU, ha escluso la variante dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli 13 e 18 del D.lgs. 152/2015, a condizione "che vengano messe in atto tutte le misure di mitigazione/compensazione contenute nel Rapporto Preliminare".

CONSIDERATO

- che sono stati conclusi i procedimenti propedeutici all'adozione della variante,
- che sono stati acquisiti i pareri di legge, del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, e dell'autorità ambientale

VISTI

- a. Gli elaborati grafici e descrittivi di seguito elencati:
 - 1. Relazione Tecnica e norme tecniche di attuazione
 - 2. Elaborato grafico, con la definizione delle aree,
 - A. Definizione dei lotti e schema planovolumetrico,
 - B. schema di convenzione
- b. gli studi allegati:
 - Relazione geologica ai fini dell'acquisizione del parere di cui all'art. 13 della legge 64/74. Da parte del competente ufficio del Genio Civile,
 - Rapporto ambientale preliminare, finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006.
- c. Il verbale del 13/03/2015 di prima valutazione favorevole della variante;
- d. il successivo verbale del 29/06/2015 di valutazione favorevole dello schema di convenzione, della definizione dei lotti e dello schema piano volumetrico, e di valutazione conclusiva della variante;
- e. il parere favorevole del Genio Civile del 06/05/2015, prot. 76229;
- f. il Decreto assessoriale n. 358/GAB del 30/07/2015 di esclusione dalla VAS;

RITENUTO

che i suddetti elaborati di variante, con i relativi pareri acquisiti, abbiano soddisfatto la richiesta del TAR di cui alla sentenza in oggetto,

che si possa considerare completato l'iter per procedere all'adozione della variante e all'attivazione delle fasi successive previste dalla legge,

propone al Commissario ad acta di deliberare come segue:

IL COMMISSARIO AD ACTA,

con i poteri del Consiglio Comunale

DELIBERA

- 1. Dare atto dell'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente normativa, e cioè:
 - Parere favorevole, in data 06/05/2015, prot. 76229, del Genio Civile di Ragusa,
 - Parere dell'autorità ambientale di cui al decreto assessoriale n. 358/GAB del 30/07/2015, di esclusione dalla VAS, in seguito alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006,
 - Parere dell'ufficio tecnico acquisito mediante conferenze interne di valutazione di cui:
 - al verbale del 13/03/2015
 - ed al verbale del 29/06/2015
- 2. Adottare la variante per la sistemazione urbanistica delle aree distinte in catasto al foglio di mappa 83, p.lle 22, 1444 e 1428, proprietà della ditta G O , in seguito a decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione, composta dai seguenti elaborati:
 - a. elaborati grafici e descrittivi di seguito elencati:
 - 1. Relazione Tecnica e norme tecniche di attuazione
 - 2. Elaborato grafico, con la definizione delle aree,
 - A. Definizione dei lotti e schema planovolumetrico,
 - B. schema di convenzione

- b. gli studi allegati:
- Relazione geologica ai fini dell'acquisizione del parere di cui all'art. 13 della legge 64/74,
 - Rapporto ambientale preliminare, finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006.
3. Dare mandato ai competenti uffici comunali di attivare il procedimento di deposito e pubblicità della variante ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78 e s.m.i.,
4. Dare mandato al dirigente di impegnare, con proprio atto, la spesa necessaria per la pubblicazione attraverso i mezzi previsti dal suddetto art. 3 della L.R. 71/78, (manifesti murali, GURS, quotidiano a diffusione regionale).

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, 14/10/2015

Il Dirigente

Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi degli artt. 49 e 147 – bis del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile, sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n. CAP.

Prenotazione di impegno n. CAP.

Ragusa,

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Visto Contabile

Presa Visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Ragusa, 14/10/2015

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Parere di legittimità

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità

Ragusa, 14/10/2015



Il Segretario Generale
Dott. Vito V. Scialoja

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

() Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte integrante:

1) Relazione Tecnica e norme tecniche di attuazione

Ragusa, 13/10/2015

Il Responsabile del Procedimento
ARCH. Aurelio BARONE



Il Capo Settore
ARCH. Marcello DI MARTINO

COMUNE DI RAGUSA

Oggetto: SENTENZA TAR CATANIA N. /2014 - RICORSO N. 2014.

Sistemazione urbanistica delle aree distinte in catasto al foglio di mappa 83, p.lle 22, 1444 e 1428, proprietà della ditta C O ed altri, in seguito a decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione.

VARIANTE AL VIGENTE PRG

ELABORATO

1

MARZO 2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELENCO DEGLI ELABORATI


1-RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2-ELABORATO GRAFICO:

- a- Inquadramento territoriale
- b- Planimetria stralcio Aereofotogrammetria
- c- Planimetria stralcio PRG VIGENTE
- d- Planimetria della Variante
- e- Definizione delle Zone omogenee,
- f- Planimetria catastale
- g- Dati dimensionali

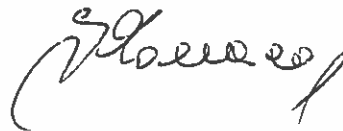
ALLEGATI:
RELAZIONE GEOLOGICA
RAPPORTO AMBIENTALE

IL PROGETTISTA:
ING. VITO FRISINA



COLLABORAZIONI
GEOM. GIUSEPPE CHESSARI

IL COMMISSARIO AD ACTA
ARCH. SALVATORE MONACO



1- RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - INDICE

1.A-Indice della relazione

PREMESSA	-----	Pag. 02
1-INQUADRAMENTO TERRITORIALE	-----	Pag. 03
a) inquadramento nel sistema urbano		
b) inquadramento nel sistema dei bacini idrografici della sicilia		
c) inquadramento rispetto ai siti di natura 2000 più prossimi all'intervento		
d) inquadramento nel piano paesaggistico della provincia di ragusa		
2-LE PREVISIONI DEL VIGENTE PRG	-----	PAG. 08
3-LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	-----	PAG. 08
4-DATI QUANTITATIVI E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI	-----	PAG. 10
a) riepilogo delle caratteristiche urbanistiche dell'intervento		
b) quantificazione degli spazi pubblici reperiti con la variante da cedere gratuitamente al comune		
c) verifica degli standard per singoli spazi		
5-MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE	-----	PAG. 11
6-CONSIDERAZIONI DI NATURA AMBIENTALE	-----	PAG. 11

1.B-indice delle norme

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE	-----	PAG. 12
ART.2 DEFINIZIONE DELLE ZONE	-----	PAG. 12
ART. 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE	-----	PAG. 12
ART. 4 DESTINAZIONI	-----	PAG. 12
ART. 5 INDICI E PARAMETRI	-----	PAG. 14
Art. 6 NORME DI CARATTERE GENERALE	-----	PAG. 14
Art. 7 - RINVIO ALLE NORME GENERALI DEL PRG	-----	PAG. 14

1a_RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il vigente Piano Regolatore Generale della città di Ragusa è stato definitivamente approvato il 24 febbraio 2006 giustito decreto n. 120 dell'Assessorato Regionale del Territorio ed dell'Ambiente della Regione Siciliana.

Il decreto di approvazione veniva notificato, al Comune di Ragusa, con nota prot. N. 14903 del Dipartimento Regionale di Urbanistica in data 1 marzo 2006. Ed infine pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana il 21/04/2006.

A distanza di oltre cinque anni dall'approvazione e pubblicazione del PRG, i vincoli preordinati all'espropriazione sono decaduti. Tra queste rientrano certamente le aree indicate, la cui previsione originale era quella di verde sportivo di progetto, verde pubblico di progetto e servizi.

Di fatto ad oggi nessun intervento rivolto a questa area è stato messo in atto, e nessuna previsione ne progettuale ne di spesa è presente nei piani triennali dell'ente.

Pertanto in seguito alla decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione, la ditta proprietaria dell'area ha deciso di avanzare al Comune una proposta di utilizzazione urbanistica, con finalità residenziali, compatibili e coerenti con la zona, previa cessione gratuita di aree da destinare ad urbanizzazione.

In seguito al silenzio dell'amministrazione la ditta proprietaria ha avanzato ricorso al TAR, che con sentenza n. 2131/2014, ha ordinato al comune la conclusione del procedimento di riclassificazione urbanistica delle aree oggetto del ricorso, nominando, in caso di inadempienza del Comune, un commissario ad acta. Trascorsi i termini assegnati dal TAR senza che il Comune avesse provveduto ad adempiere all'ordine del TAR, in data 16/12/2014, con verbale assunto al protocollo generale del Comune al n. 97568, si è insediato il Commissario ad acta, nella persona dell'arch. Salvatore Monaco, responsabile del settore urbanistica del Comune di Modica.

In seguito all'insediamento il Commissario ha acquisito la richiesta della ditta e gli elaborati ad essa allegati, ricevendoli dall'ufficio comunale con verbale del 14/01/2015.

In data 28/01/2015, con propria nota n. 6783 del protocollo generale del Comune, ha comunicato alla ditta il riavvio del procedimento e una valutazione di merito sui contenuti degli elaborati in proprio possesso, invitando la ditta stessa a completare la documentazione necessaria per la definizione del procedimento e nel contempo richiedendo un parere al dirigente del settore IV del Comune.

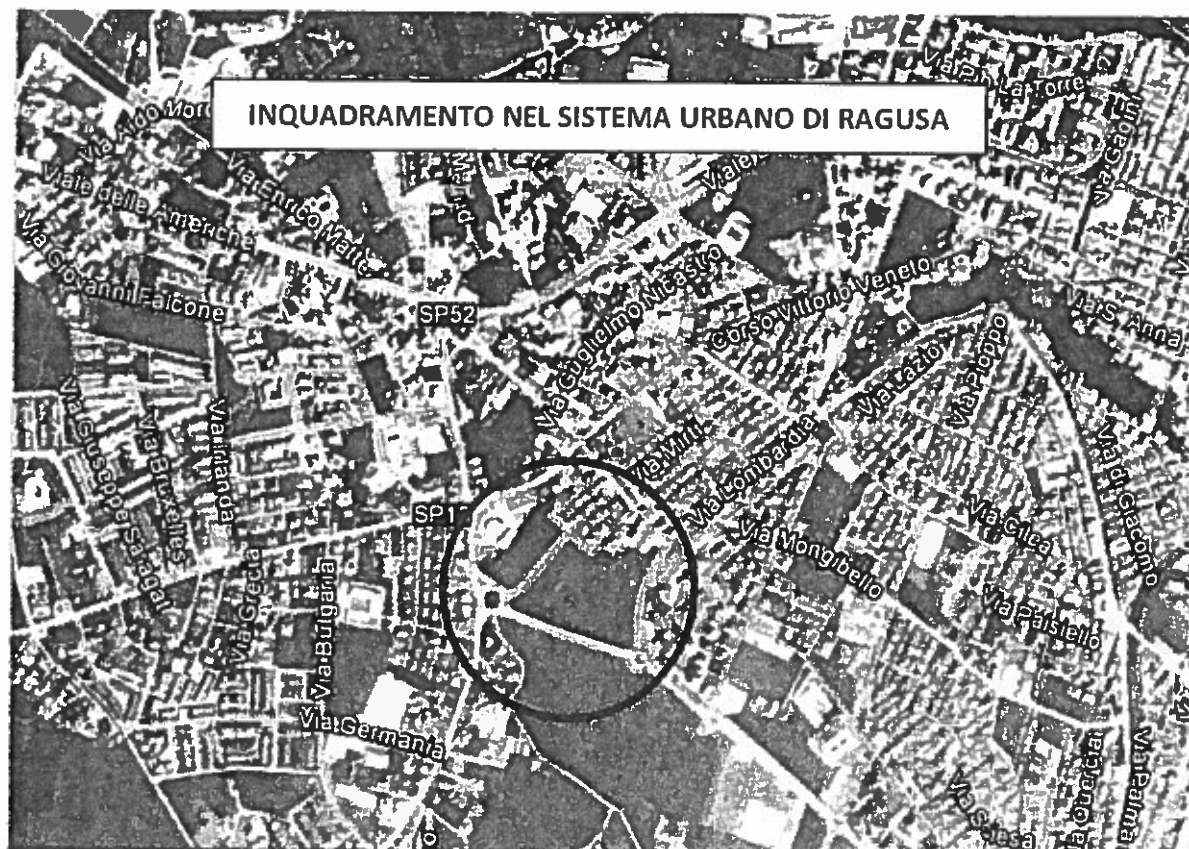
Con nota del 04/03/2015, protocollo 17393/IV, il dirigente ha riscontrato la richiesta esprimendo il proprio parere favorevole e chiedendo nel contempo una lieve modifica alla disclocazione delle aree pubbliche da cedere al comune, utile per coerenza ad un progetto generale che lo stesso ente sta elaborando nella zona.

In seguito alla suddetta nota la ditta ha dato incarico al sottoscritto, ing. Vito Frisina, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 901, per la redazione di tutti gli elaborati e delle documentazioni richieste dal Commissario.

Il sottoscritto, con la collaborazione tecnica del geom. Giuseppe Chessari, ha proceduto alle elaborazioni richieste, di cui il presente progetto di variante costituisce il risultato.

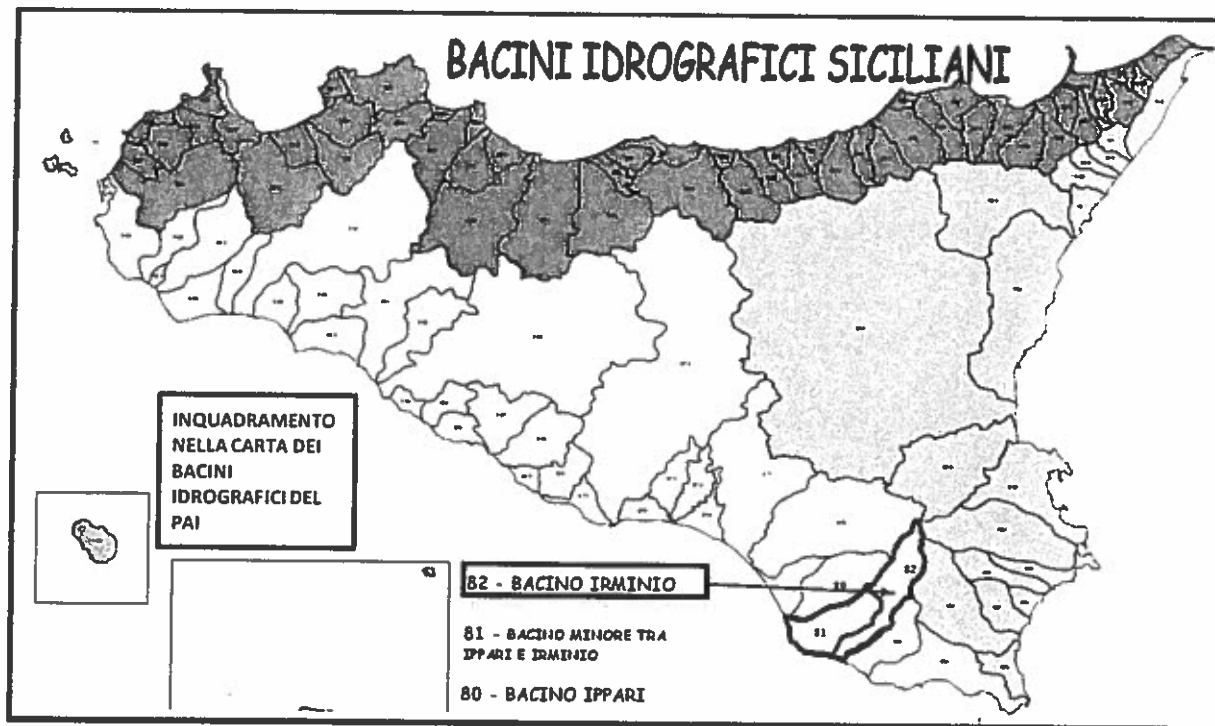
Va rilevato che rispetto alla proposta originaria è stata apportata qualche lieve variazione su indicazione del Commissario che a sua volta ha ricevuto richiesta del dirigente del settore IV, con la nota di cui sopra. (n. 17393/IV del 4/3/2015.)

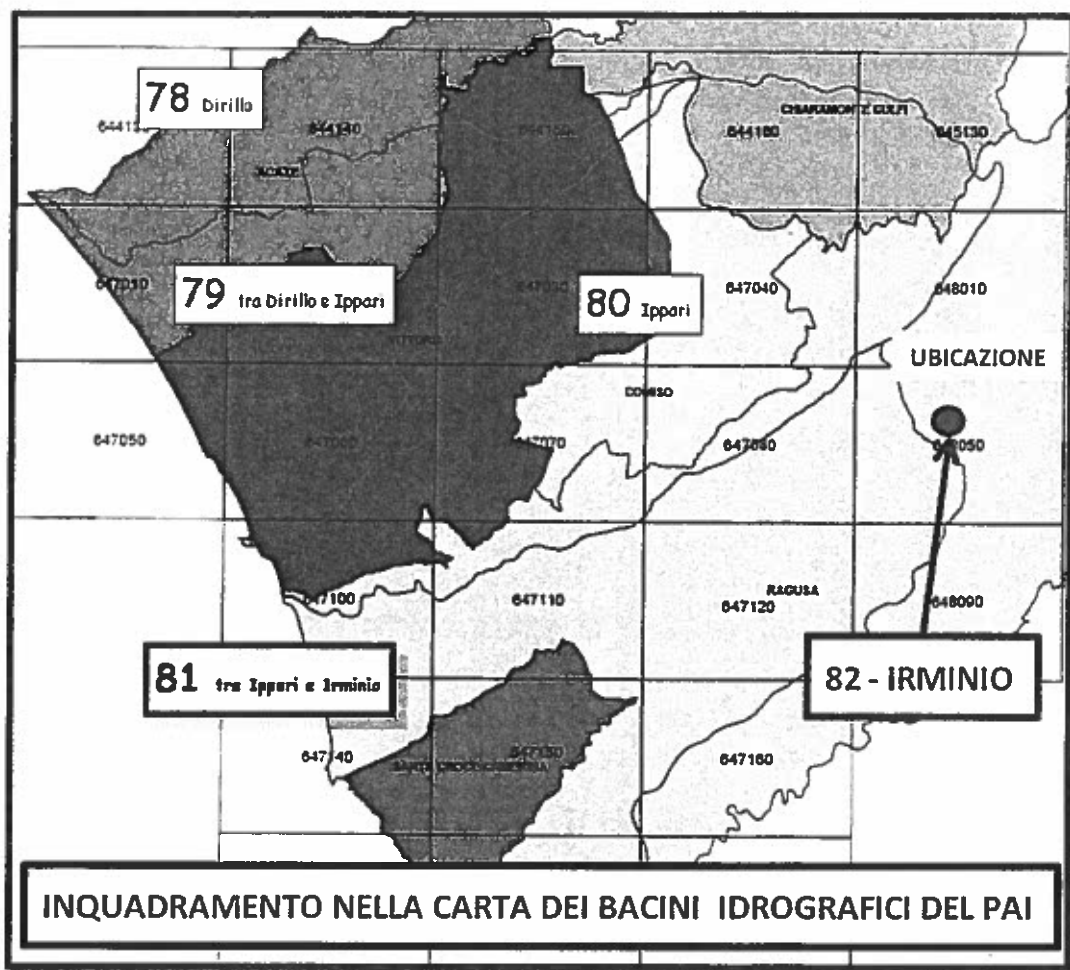
L'area in oggetto ricade nella zona ovest di Ragusa



b) INQUADRAMENTO NEL SISTEMA DEI BACINI IDROGRAFICI DELLA SICILIA

L'area ricade nella parte sommitale nel bacino n. 82, (bacino Irminio), quasi ai confini con il bacino n. 81 (bacino minore tra Ippari e Irminio), così come definiti dal Piano di assetto idrogeologico della Regione Siciliana (PAI), in base al quale l'area non è soggetta né a rischio né a pericolosità idrogeologica.

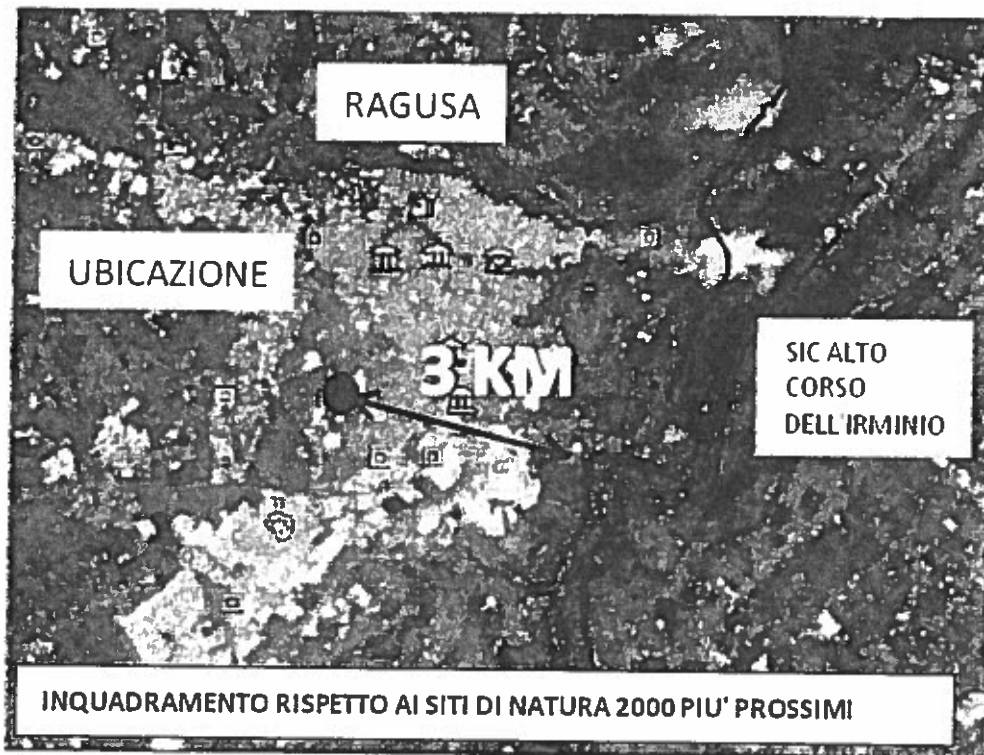






c) INQUADRAMENTO RISPETTO AI SITI DI NATURA 2000 PIÙ PROSSIMI ALL'INTERVENTO

Il sito più prossimo è il SIC denominato alto corso dell'Irminio, da cui l'area è separata dal sistema urbano principale del Comune.



d) INQUADRAMENTO NEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI RAGUSA

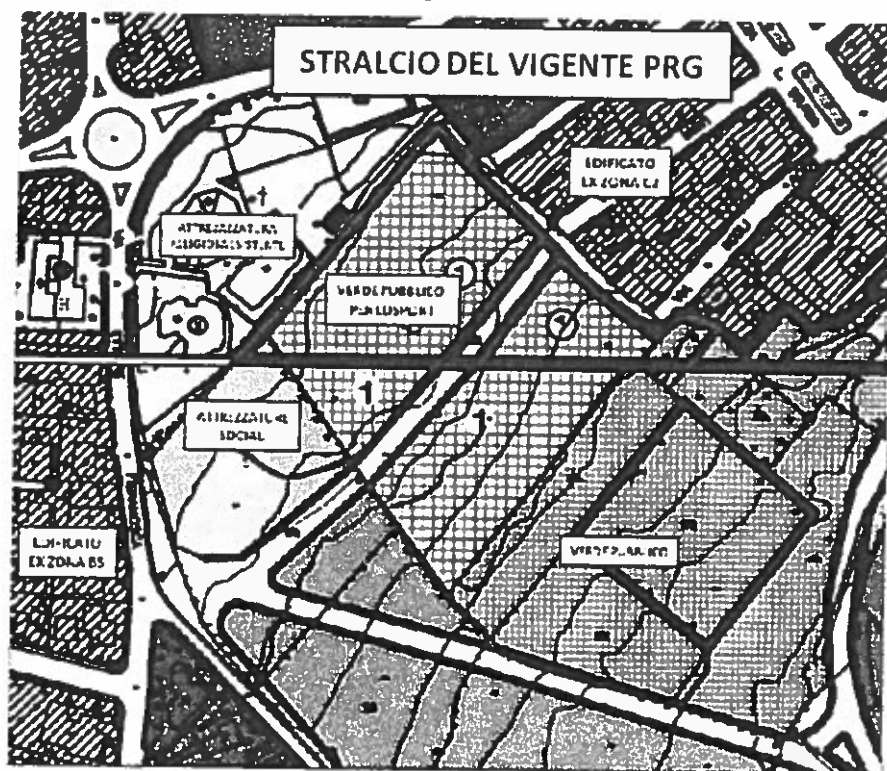
L'area non è gravata da nessun vincolo.



2-LE PREVISIONI DEL VIGENTE PRG

Nel vigente PRG è destinata a spazi pubblici, con vincoli preordinati all'espropriazione oramai decaduti.

Più precisamente in parte verde pubblico ed in parte attrezzature sociali.



3-LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

La variante prevede il cambiamento della destinazione urbanistica dell'area interessata.

La nuova destinazione viene definita, convenzionalmente C2M "Residenziale (poco meno del 50%) mista a spazi pubblici", (poco più del 50%), con la possibilità di realizzare:

1. Insediamenti abitativi, con tipologia a palazzine, e la possibilità di destinarne parte ad attività produttive compatibili con la residenza. (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)
2. Spazi urbanizzativi (pubblici), quali viabilità, parcheggi, verde primario, verde secondario, attrezzature di interesse comune, attrezzature scolastiche, da acquisire gratuitamente a totale carico della ditta che effettua l'intervento.

La viabilità a servizio dell'intervento è in parte già esistente, infatti sia l'area destinata all'edificazione sia l'area ceduta e destinata a spazi pubblici urbanizzativi ricadono a ridosso della via Giovanni Palatucci e della via Vincenzo Malfitano, e da queste direttamente raggiungibili. E' prevista inoltre la realizzazione di una bretella di collegamento tra la via degli Aceri, in prolungamento, e la via Vincenzo Malfitano, esclusivamente pedonale a servizio dei lotti edificabili e delle aree di urbanizzazione.

Oltre la viabilità sono stati individuati tre comparti: uno propriamente destinato agli insediamenti residenziali, a ridosso delle aree già urbanizzate, uno destinato a parcheggio, posizionato immediatamente a ridosso della viabilità esistente e della viabilità di progetto, uno destinato a verde pubblico realizzato in adiacenza alle aree di edificazione nei pressi della già esistente rotatoria.



4-DATI QUANTITATIVI E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'INTERVENTO						
Superficie totale	x1		= mq.	36.551,00		
Superficie a destinazione pubblica da cedere gratuitamente al Comune	x2		= mq.	18.551,00		
percentuale di cessione gratuita spazi pubblici	x3	x2/x1	= %	50,75%	=	18551/36551
Superficie a destinazione edificabile (fondiaria)	x4		= mq.	18.000,00		
percentuale di area edificabile	x5	x4/x1	= %	49,25%	=	18000/36551
Sommano	x6	x2+x4	= mq.	36.551,00	=	18551+18000
Indice di fabbricabilità fondiaria previsto	x7		= mc/mq	2,50		
Volume massimo realizzabile	x8	x4*x7	= mc.	45.000,00	=	18000*2,5
volume standard per abitante	x9		= mc/ab	100		
n. di abitanti da insediare	x10	x8/x9	= ab.	450	=	45000/100
standard minimo di legge (D.M. 2/4/1968)	x11		= mq/ab.	18		
Superficie minima di standard	x12	x10*x11	= mq.	8.100,00	=	450*18
Superficie ceduta in più oltre lo standard	x13	x2-x12	= mq.	10.451,00	=	18551-8100
Standard effettivo	x14	x2/x10	= mq/ab.	41,22	=	18551/450

QUANTIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI REPERITI CON LA VARIANTE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE		
PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (MQ)		
area P1	395,00	
area P2-P3	822,00	
area P3	244,00	
TOTALE parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (mq)		1.461,00
VERDE PUBBLICO DI URBANIZZAZ. PRIMARIA (MQ)		
area V1	2.519,00	
TOTALE Verde pubblico di urbanizzaz. Primaria (mq)		2.519,00
SPAZI PUBBLICI PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA. (ATTR.DI INT. COMUNE, SCOLASTICHE, VERDE DI URB. SECONDARIA) (MQ)		
area sp1	5.967,00	
area sp2	7.220,00	
TOTALE spazi pubblici per urbanizzazione secondaria. (attr.di int. comune, scolastiche, verde di urb. secondaria) (mq)		13.187,00
VIABILITÀ FUORI STANDARD (MQ)		
Area 1 per eventuale prolungamento TRAVERSA via DEGLI Aceri lato sud	285,00	
Area 2 percorso pedonale	870,00	
Area 3 Angolo via degli Aceri via Palatucci, tra i parcheggi	117,00	
Area 4 per eventuale prolungamento TRAVERSA via DEGLI Aceri lato Nord	112,00	
TOTALE viabilità (fuori standard) (mq)		1.384,00

VERIFICA DEGLI STANDARD PER SINGOLI SPAZI						
Spazi pubblici di standard	standard minimo (mq/ab)	superfici minime per ab. 450 (mq)	sup. effettive (mq)		Standard effettivo (mq/ab)	
	y1	y2	y3		y4	
		y1 x 450			y3 /450	
Spazi di urbanizzazione primaria						
Parcheggi	2,5	1.125,00	1.461,00	> 1125	3,25	> 2,5
Verde di urbanizzazione primaria	4,5	2.025,00	2.519,00	> 2025	5,60	> 4,5
Totale spazi per urbanizzazione primaria	7,00	3.150,00	3.980,00	> 3150	8,84	> 7
Spazi di urbanizzazione secondaria						
Verde di urbanizzazione secondaria	4,5	2.025,00				
Attrezzature scolastiche	4,5	2.025,00				
Attrezzature di interesse comune	2	900,00				
Totale spazi per urbanizzazione secondaria	11,00	4.950,00	13.187,00	> 4950	29,30	> 11

5-MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

L'elaborato progettuale, oltre a definire la destinazione dell'intera area ed individuare le destinazioni specifiche, individua con esattezza l'area residenziale all'interno della quale è possibile sviluppare l'iniziativa.

La zona è stata suddivisa in sei lotti edificabili di superficie diversa, ognuno autonomo rispetto agli altri.

L'intervento quindi potrà avvenire, previa cessione gratuita delle aree di urbanizzazione e la realizzazione della parte di esse destinate dalla variante ad opere di urbanizzazione primaria, procedendo per singolo titolo abilitativo.

Tutte le aree a destinazione pubblica dovranno essere cedute al Comune con atto notarile sulla base dei contenuti della variante.

Le aree per le opere di urbanizzazione primaria, rimarranno in consegna alla ditta richiedente, sino alla realizzazione delle opere e al loro collaudo.

Le aree per urbanizzazione secondaria saranno disponibili per il comune dopo la loro cessione.

Le opere di urbanizzazione primarie, previste nel Piano, dovranno essere realizzate, previa richiesta e ottenimento del titolo abilitativo, ad esse relativo.

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

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

6-CONSIDERAZIONI DI NATURA AMBIENTALE

Per le valutazioni di natura ambientale è stato redatto un rapporto ambientale preliminare ai sensi attraverso il quale si richiede la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006 e s.m.i.,

Ragusa 09/03/2015

Il progettista

1B_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si applicano alle aree site nel comune di Ragusa, lungo la via Giovanni Palatucci, individuate negli elaborati grafici che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

ART. 2 DEFINIZIONE DELLE ZONE

Ai fini della pianificazione generale dell'area in oggetto il piano individua una sola zona omogenea definita Zona CM "residenziale mista a spazi pubblici"

Nelle previsioni, l'intera area sottoposta a variante, non contiene zone con vincoli preordinati all'espropriazione, bensì prevede zone per spazi urbanizzativi da acquisire attraverso un meccanismo perequativo mediante cessione gratuita al comune.

L'intera area è stata suddivisa nelle seguenti sottozone:

Zona C2 – Residenziale, zone di espansione urbana,

Zona Vp – Verde pubblico di urbanizzazione primaria, (da cedere e sistemare)

Zona Pp – Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (da cedere e sistemare)

Zona Sp – Spazi pubblici, di urbanizzazione secondaria. (Da cedere al Comune).

Zona Viab. – Viabilità (da cedere e sistemare)

ART. 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'intervento potrà essere attuato, previa cessione gratuita delle aree di urbanizzazione e la realizzazione della parte di esse destinate dalla variante ad opere di urbanizzazione primaria, procedendo per singolo titolo abilitativo.

Tutte le aree a destinazione pubblica dovranno essere cedute al Comune con atto notarile sulla base dei contenuti della variante.

Le aree per le opere di urbanizzazione primaria, rimarranno in consegna alla ditta richiedente, sino alla realizzazione delle opere e al loro collaudo.

Le aree per urbanizzazione secondaria saranno disponibili per il comune dopo la loro cessione.

Le opere di urbanizzazione primarie, previste nel Piano, dovranno essere realizzate, previa richiesta e ottenimento del titolo abilitativo, ad esse relativo.

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

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

ART. 4 DESTINAZIONI

Nelle zone individuate negli elaborati grafici sono ammesse le seguenti destinazioni:

ZONA C2	RESIDENZIALE (EDILIZIA LINEARE, EDILIZIA A PALAZZINA, VILLE ISOLATE) COMMERCIALE E DIREZIONALE (UFFICI ECC.)
ZONA Vp	PERCORSI PEDONALI, ALBERATURE, SIEPI, VERDE DI VARIO TIPO, ARREDO URBANO,
ZONA Pp	STALLI DI PARCHEGGIO,
ZONA Sp	ATTREZZATURE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
ZONA viab.	Aree da destinare alla viabilità

ART. 5 INDICI E PARAMETRI

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

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	2,50	MC/MQ	RISPETTO LA SUPERFICIE FONDIARIA
RAPPORTO DI COPERTURA	ICF	Non fissata	MQ/MQ	In base all'altezza dell'edificio
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	15,00	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS	7,50	ML	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	7,50	ML	
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	DF			UGUALE ALL'ALTEZZA MASSIMA
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	Dmin	10,00	ML	TRA PARETI FINESTRATE
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA				RELATIVAMENTE ALL'ALTEZZA MASSIMA

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

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

Art. 6 - NORME DI CARATTERE GENERALE**a) NORME PER LA MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI IN FASE DI CANTIERE**

La gestione dei rifiuti prodotti dovrà tenere conto della presenza di attività e insediamenti preesistenti e non arrecare pregiudizio per le aree attigue a quelle d'interesse, pertanto operazioni di carico, scarico, depositi, accumuli, accatastamenti di materiali, trasporto etc, dovranno essere condotte minimizzando gli impatti.

I macchinari dovranno essere utilizzati in modo da non arrecare disturbo al contesto circostante e con limitazione delle emissioni in atmosfera, mediante accorgimenti idonei.

b) NORME SULLA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI**Spazi scoperti pertinenziali**

All'interno dell'insediamento dovranno essere previsti spazi di verde di protezione ambientale, lungo i confini, verde attrezzato, parcheggi alberati, spazi pavimentati permeabili.

Spazi pubblici.

Gli spazi di parcheggio pubblico dovranno attestarsi su marciapiedi, compatibilmente alla collocazione degli stalli di parcheggio.

Negli spazi di verde pubblico la parte pavimentata, per camminamenti pedonali e spazi di gioco, non potrà essere superiore al 40%. La parte restante dovrà contenere essenze arboree e arbustive.

c) NORME SUL SISTEMA DI UTILIZZAZIONE DELLA RISORSA IDRICA

Nell'ambito dell'intervento entro le aree pertinenziali, dovranno essere previsti 2 serbatoi di accumulo, uno per le acque da destinare al consumo umano uno per quelle da destinare all'irrigazione del verde pertinenziale. In quest'ultimo dovrà essere convogliata l'acqua piovana proveniente dalle coperture e dalle aree libere pavimentate di pertinenza del o dei lotti.

Nell'area destinata al verde pubblico dovrà essere realizzato un serbatoio di accumulo per l'irrigazione ove convogliare le acque piovane scolanti dagli spazi pubblici pavimentati.

d) NORME PER FAVORIRE LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI

Negli spazi esterni pertinenziali, con accessibilità consentita agli operatori della raccolta dei rifiuti, dovrà essere previsto uno spazio opportunamente sistemato ove poter collocare almeno n. 5 bidoni carellati da lt. 110, ciascuno (carta e cartone, plastica, vetro e lattine, organico, indifferenziato secco), al fine di agevolare la raccolta differenziata porta a porta.

e) NORME RELATIVE ALL'UTILIZZAZIONE DI FONTI RINNOVABILI

Le costruzioni da realizzare devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 del d.lgs 28/2011, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 dello stesso decreto.

In base ai contenuti di cui al suddetto allegato 3, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = 1/K * S$$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m², e K è un coefficiente (m²/kW) che assume i seguenti valori:

b) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;

c) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.

Art. 7 – RINVIO ALLE NORME GENERALI DEL PRG

Pe quanto non espressamente previsto nelle presenti norme, valgono le norme generali del vigente PRG.