

COMUNE DI RAGUSA

VARIANTE AL PRG SU UN'AREA SOGGETTA A VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO

UBICAZIONE: VIALE EUROPA

2-RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**tav.
2**

scala varie

data: settembre 2022

elenco elaborati:

1-elaborato grafico

2-relazione illustrativa

3-norme tecniche di attuazione

4-rapporto ambientale art. 12 Dlgs 152/2006

5-relazione geologica

**il Progettista
Dott. ing. Francesco Poidomani
albo ingegneri Ragusa n. 175
francopoidomani@pec.it**

**RUP/DIRIGENTE
ING. IGNAZIO ALBERGHINA**

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA
ING. GIOVANNI GIUFFRIDA**

**SINDACO
AVV. GIUSEPPE CASSÌ**

COMUNE DI RAGUSA

Oggetto: Variante anticipatrice delle previsioni dello schema di massima del PRG adottato con deliberazione di C.C. n. 70 del 10/11/2020, riguardante un'area ubicata in viale Europa, soggetta a vincolo espropriativo decaduto

UBICAZIONE: VIALE EUROPA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice sommario

Premessa:	1
Motivazioni della richiesta di variante:	1
La tipologia del vincolo di destinazione gravante sull'area dal 1970	2
Altri vincoli	3
Lo stato attuale	3
LE PREVISIONI	4
La variante urbanistica	4
Il progetto previsto in seguito all'approvazione della variante.....	8
ELENCO DEGLI ELABORATI.....	8

Premessa:

La PARROCCHIA DEL SS. SALVATORE, con sede a Ragusa, via Ognissanti n. 2, C.F.: 8000039082, proprietaria del terreno in oggetto, ha richiesto una variante anticipatrice delle previsioni dello schema di massima adottato dal Comune dichiarandosi disponibile ad accollarsi le spese e gli oneri relativi alla elaborazione di planimetrie, rilievi, conteggi, studio geologico, e quanto altro venisse richiesto dagli uffici comunali per la redazione della variante, mediante l'incarico a propri tecnici.

Con deliberazione n. 224 DEL 10/05/2022, la G.M. ha adottato un atto di indirizzo di condivisione della richiesta, sicchè è stata redatta la presente variante.

Motivazioni della richiesta di variante:

La variante viene richiesta in quanto l'area risulta sottoposta a vincolo di destinazione, da oltre 50 anni, prima per la realizzazione di viabilità di PRG, oggi per la realizzazione di un'attrezzatura religiosa, non necessaria né possibile in seguito alla realizzazione di ben due Nuove Chiese (S. Pio X e Maria SS. Nunziata, una entro il raggio di 500 ml, l'altra a circa 1500 ml., oltre al complesso religioso del Preziosissimo Sangue, a circa 500 metri.

nello specifico:

- nel previgente PRG, adottato nel 1970 e approvato nel 1975 e sino al 2006, cioè per oltre trent'anni, l'area era destinata a viabilità con relative fasce di rispetto, per la realizzazione di una grande arteria di scorrimento, che non fu mai realizzata,
- nel PRG vigente approvato nel 2006, sino ad oggi (per oltre 15 anni), è destinata ad attrezzature pubbliche (“attrezzatura religiosa”), nel presupposto, forse, che si dovesse realizzare una nuova chiesa per i quartieri gravitanti nella zona v.le Europa Nunziata,
- le esigenze di culto della zona sono state ampiamente soddisfatte con la realizzazione di altri due complessi religiosi, S.Pio X e Maria Santissima Nunziata, che si aggiungono a quello del Preziosissimo Sangue,
- Nello schema di massima adottato dal comune l'area non è più sottoposta a vincolo bensì è destinata ad interventi produttivi.

In seguito a quanto sopra si prospettano due possibilità:

attivare un procedimento di riclassificazione da “attrezzature religiose” a **“contesti produttivi di progetto”** oggi previsti da vigente PRG, (vedi art. 46 delle NTA), che consentirebbero l'applicazione dei seguenti indici:

- Rc (rapporto di copertura) = 0,50 (zero e cinquanta) mq./mq.;
- H_{max} (altezza massima) = 12,50 (dodici e cinquanta) metri;

oppure adeguarsi alle previsioni fatte dal Comune con lo schema di massima ritenendo però giusto e necessario, dopo 50 anni di vincolo, attivare una procedura anticipatrice, per altro consentita dalla vigente normativa. (vedi il punto 5 delle Linee Guida del PUG approvate con il recente decreto 7/7/2021). In questo caso gli indici utilizzati consentono una potenzialità edificatoria di gran lunga inferiore a quella applicabile per gli insediamenti produttivi del PRG vigente, e più precisamente:

- Indice di fabbricabilità territoriale = 0,8 mc/mq, riconosciuto su tutta l'area di proprietà
- Indice percentuale di cessione per attrezzature = 0,20 mq/mq.

Va osservato inoltre che si tratta un'area circoscritta a livello locale, in pratica di un unico lotto, intercluso tra strade, spazi pubblici e terreni edificati.

La tipologia del vincolo di destinazione gravante sull'area dal 1970

Nel PRG adottato dal C.C. nel 1970 e approvato con decreto nel 1975 (viabilità di progetto), si è trattato di un vincolo espropriativo in quanto la viabilità costituisce opera di urbanizzazione soggetta ad espropriaione, realizzabile solo dall'ente istituzionalmente competente. (In questo caso il Comune).

Nel PRG del 2006, cioè quello vigente la destinazione ad attrezzatura religiosa si inquadra tra quelle previste nel DPR 380/01, all'art.8,¹ come opera di urbanizzazione secondaria, realizzabile

¹

DPR 380/01, art. 8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi:

- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo nonché strutture e **complessi per l'istruzione superiore all'obbligo**,
- mercati di quartiere,
- delegazioni comunali,
- **chiese e altri edifici religiosi**,

anch'essa solo dai soggetti istituzionalmente competenti e non anche dal privato proprietario, anche se lo stesso è una parrocchia.

In questa fattispecie, oltre alle Chiese e alle attrezzature religiose, sono da considerare le scuole superiori per la realizzazione delle quali è competente l'ex Provincia Regionale.

Per quanto sopra, senza voler approfondire la problematica si ritiene che i vincoli passati e presenti gravanti sull'area siano vincoli espropriativi, perduranti per oltre mezzo secolo. (1970-2021).

Altri vincoli

L'area è priva di vincoli di paesaggio, archeologici, architettonici, storici, idraulici ambientali ecc. in sintesi è priva di ogni tipo di vincolo che possa inibire o limitare l'utilizzazione della stessa.

Lo stato attuale

L'area allo stato attuale è un terreno libero, in un contesto ampiamente edificato..

-
- impianti sportivi di quartiere,
 - aree verdi di quartiere,
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
 - Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

art. 44, legge n. 865/1971 e sm.i.: Sono opere d'urbanizzazione secondaria

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

Figura 1 – veduta dell'area da Google



LE PREVISIONI

La variante urbanistica

La variante prevede di attribuire all'area una destinazione produttiva (zona D del D.M. 2/4/1968), per la possibile realizzazione di una struttura di vendita, conseguente all'interesse manifestato dal marchio LIDL, in coerenza a quanto già previsto dal Consiglio Comunale nello schema di massima del nuovo PRG approvato nel novembre del 2020.

Nello schema di massima la zona è classificata “zona D3 – Commerciale, direzionale – mista a servizi e attrezzature”, con i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale = 0,8 mc/mq, riconosciuto su tutta l'area di proprietà
- Indice percentuale di cessione per attrezzature = 0,20 mq/mq.

Figura 2 . L'area oggetto della variante con la destinazione prevista

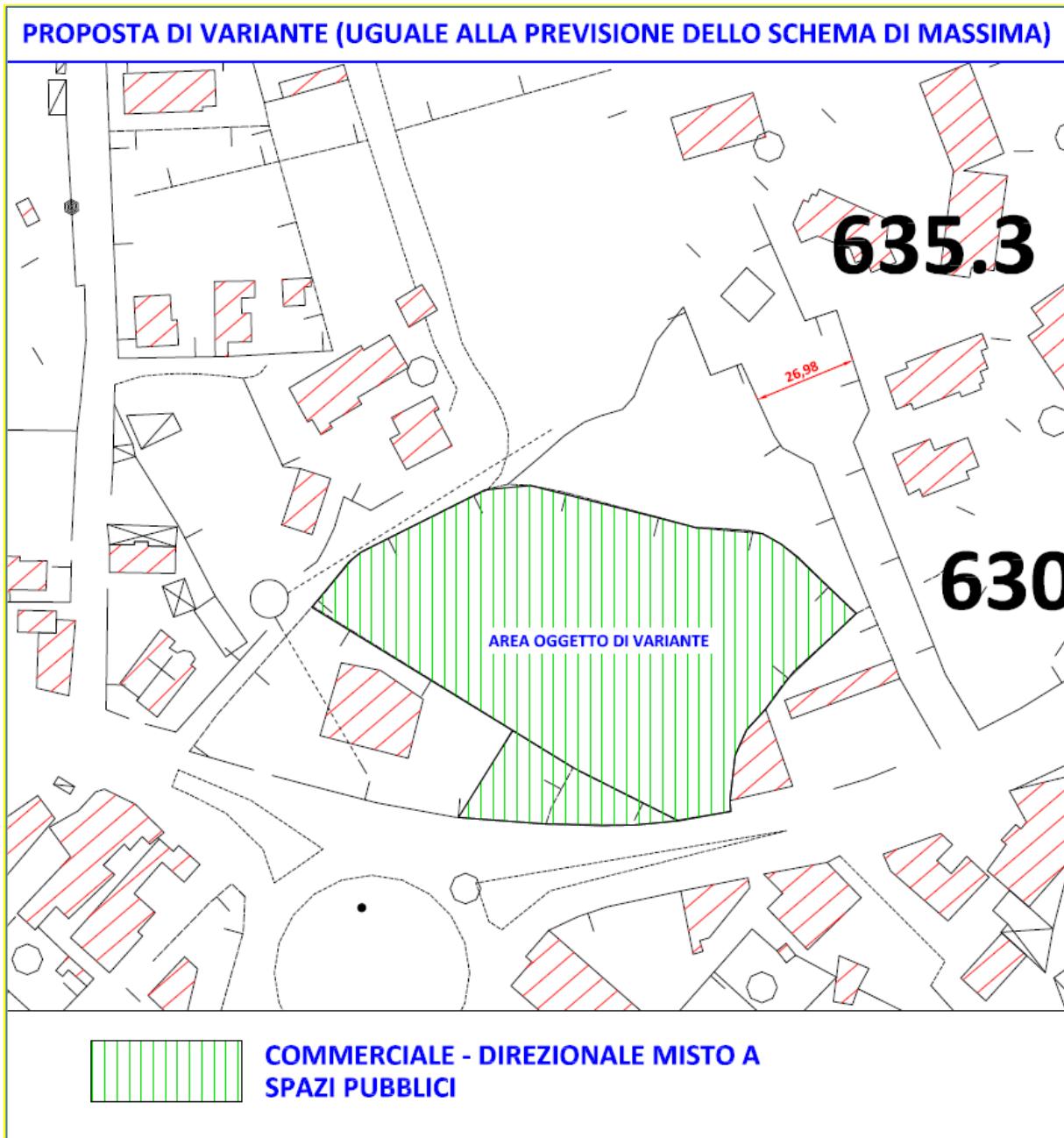


Figura 3- definizione delle aree. (lotto e spazi pubblici)

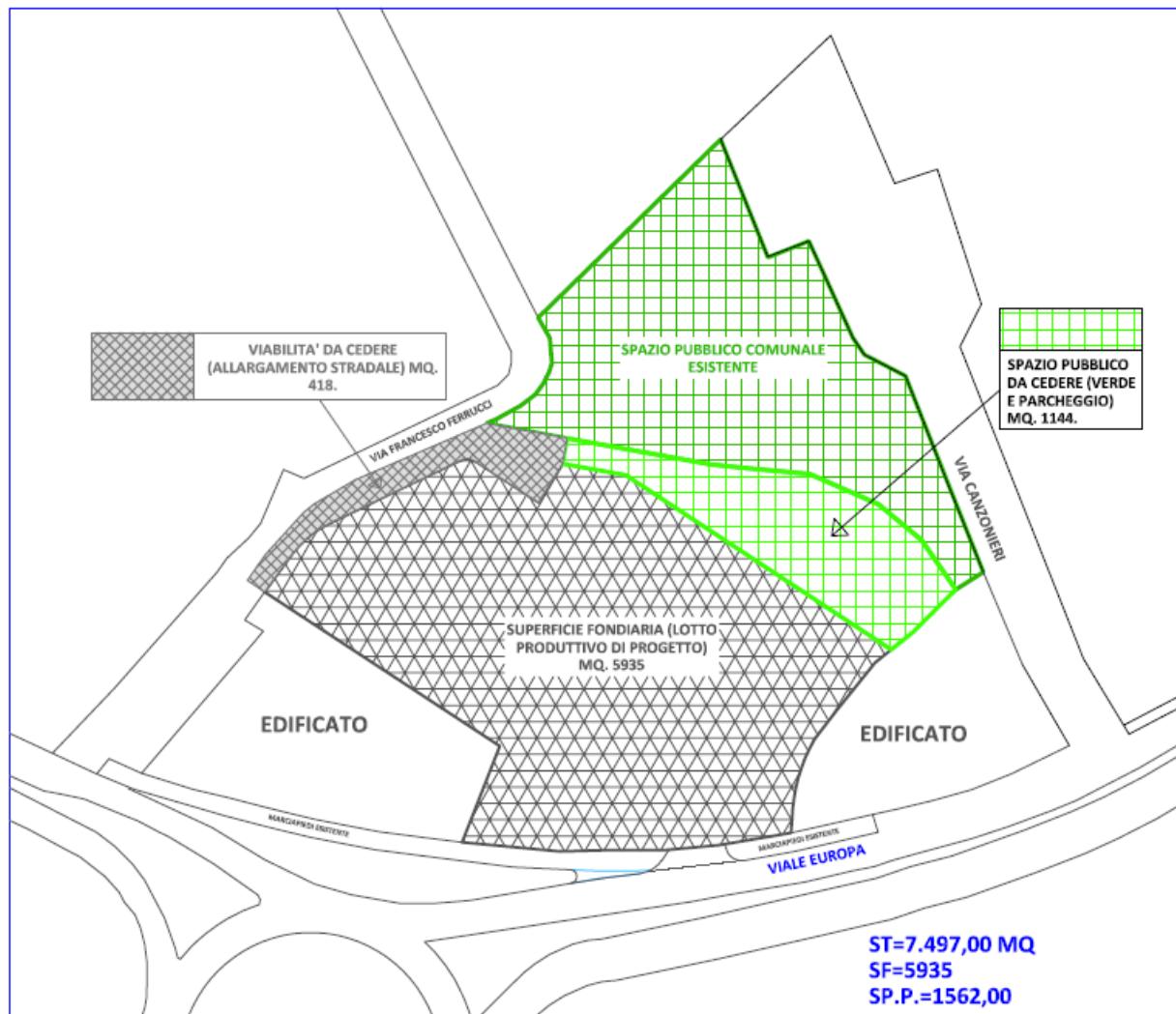


Figura 4 – ipotesi piano volumetrica. (L'area da cedere integra quella già di proprietà comunale)



Il progetto previsto in seguito all'approvazione della variante

La variante urbanistica riguardante un'area estesa complessivamente mq. 7.494,00, di cui mq. 1499,40 minimo vanno ceduti per spazi pubblici e mq. 5997,60 restano come superficie fondiaria, cioè lotto su cui realizzare l'insediamento produttivo.

In seguito alla variante sarà possibile realizzare un manufatto avente la volumetria di poco meno di 6.000 mc. equivalente a circa mq. 1.600,00 per un'altezza di 3,50 ml., rappresentato in termini piano volumetrici negli elaborati grafici.

L'area libera pertinenziale risultante, pari a circa 4.500 mq, potrà essere utilizzata per i parcheggi e il verde previsti dalla normativa ed eventuali spazi di carico e scarico, slarghi e camminamenti pedonali.

Tabella 1-calcolo della potenzialità edificatoria dell'area

S. territoriale (particelle 801, 803, 811, 813)	= 7.497,00	mq
INDICE DI F.TERR.	= 0,8	mc/mq
VOLUME REALIZZABILE	= 7.497,00 * 0,8	= 5.997,60 mc
indice di cessione		= 20%
terreno da cedere	= 7.497,00 * 0,2	= 1.499,40 mq
resta fondiario	= 7.497,00 - 1.499,40	= 5.997,60 mq

ELENCO DEGLI ELABORATI

La proposta di variante al PRG vigente, composta dai seguenti elaborati:

- 1) Elaborato grafico con i contenuti della variante
- 2) La presente relazione
- 3) Le norme tecniche di attuazione della variante,
- 4) Il rapporto ambientale preliminare previsto dall'art. 12 del D.Lgs 152/2006,
- 5) Relazione geologica.

Ragusa li: Agosto 2022

Il tecnico relatore
Dott. Ing. Francesco Poidomani
Albo ingegneri Ragusa n. 175
Pec: francopoidomani@pec.it