COMUNE DI RAGUSA

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

UBICAZIONE: C.DA PALAZZELLO/VIE MONGIBELLO-GIORDANO-2 GIUGNO-MURATORI

TAR CATANIA - ORDINANZA N. 79/2022 RICORSO N. 328/2017

2-RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

tav.
2

scale: \

data: GENNAIO 2023

il progettista
dott. ing. GIOVANNI CASCONE
albo ingegneri Ragusa n. 837
giovanni.cascone@ingpec.eu

elenco elaborati:
1-elaborato grafico
2-relazione illustrativa e NTA
3-rapporto ambientale art. 12 Dlgs 152/2006
4-relazione geologica

Firmato digitalmente da
GIOVANNI CASCONE
C = IT

il commissario ad acta
Geom. VINCENZO TERRANOVA

Firmato digitalmente da
VINCENZO TERRANOVA
C = IT
Data e ora della firma: 14/03/2023 14:44:07

COMUNE DI RAGUSA

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

TAR CATANIA - ORDINANZA N. 79/2022 RICORSO N. 328/2017

UBICAZIONE: C.DA PALAZZELLO/VIE MONGIBELLO-GIORDANO-2 GIUGNO-MURATORI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice sommario

RELAZIONE 3

PREMESSA: 3

STATO ATTUALE 3

PREVIZIONI DEL PRG VIGENTE 3

PREVISIONI DEL PRG DEL 1975 5

VINCOLI 6

PREVISIONI DELLA VARIANTE 7

La variante urbanistica 7

Dati quantitativi e verifica degli standard 7

ELENCO DEGLI ELABORATI 8

NORME TECNICHE RELATIVE ALLA ZONA OGGETTO DI VARIANTE 9

Art. 1) DEFINIZIONE 10

Art. 2) INTERVENTI AMMESSI 10

Art. 3) MODALITÁ D'ATTUAZIONE 10

Art. 4) INDICI DI ZONA 10

Art. 5) DESTINAZIONI D'USO 10

Art. 6) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE 10

Art. 7) CARATTERI DEGLI EDIFICI 10

Art. 8) PRESCRIZIONI E NORME DI CARATTERE GENERALE 10

Art. 9) NORME DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE 10

a) NORME PER LA MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI IN FASE DI CANTIERE 11

b) NORME SULLA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI 11

c) NORME SUL SISTEMA DI UTILIZZAZIONE DELLA RISORSA IDRICA 11

d) NORME PER FAVORIRE LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI 11

e) NORME RELATIVE ALL'UTILIZZAZIONE DI FONTI RINNOVABILI 12

f) NORME RELATIVE ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E ALL'USO DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI 12
g) NORME RELATIVE ALLE ESSENZE ARBOREE 12
h) NORME PER L'ATTUAZIONE DEI PRINCIPI DI INVARIANZA IDRAULICA, ... 12
i) NORME FINALI 13

RELAZIONE

PREMESSA:

Il TAR Catania ORDINANZA N. 79/2022 RICORSO N. 328/2017, ha nominati il responsabile del settore Urbanistica del Comune di Modica, Commissario ad acta, per eseguire la sentenza e adottare una variante per la riclassificazione urbanistica dell'area in oggetto.

La presente relazione illustra la variante che è rappresentata graficamente nell'apposito elaborato.

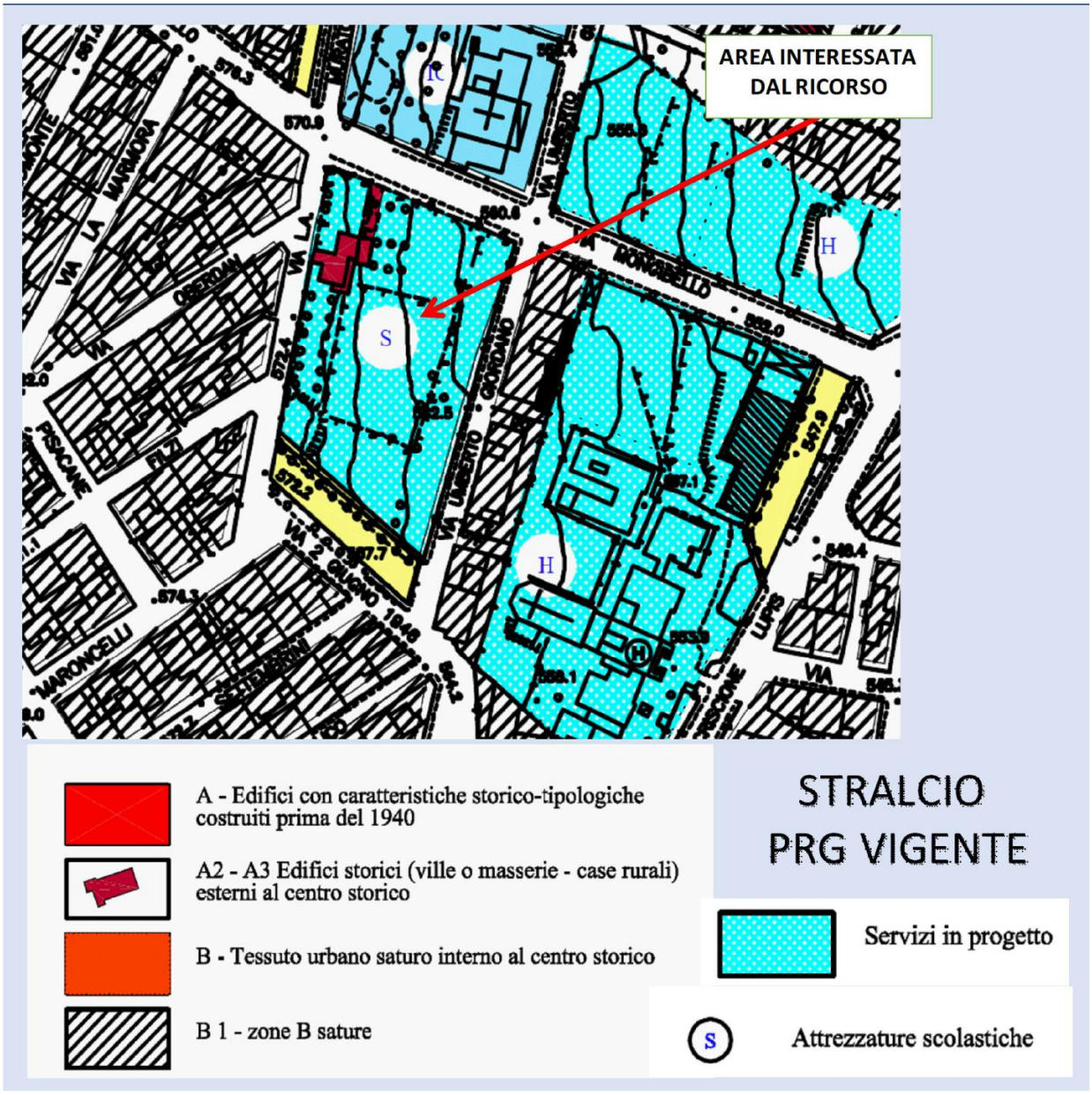
STATO ATTUALE

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

Figura 1 – veduta dell'area da Google

PREVIZIONI DEL PRG VIGENTE

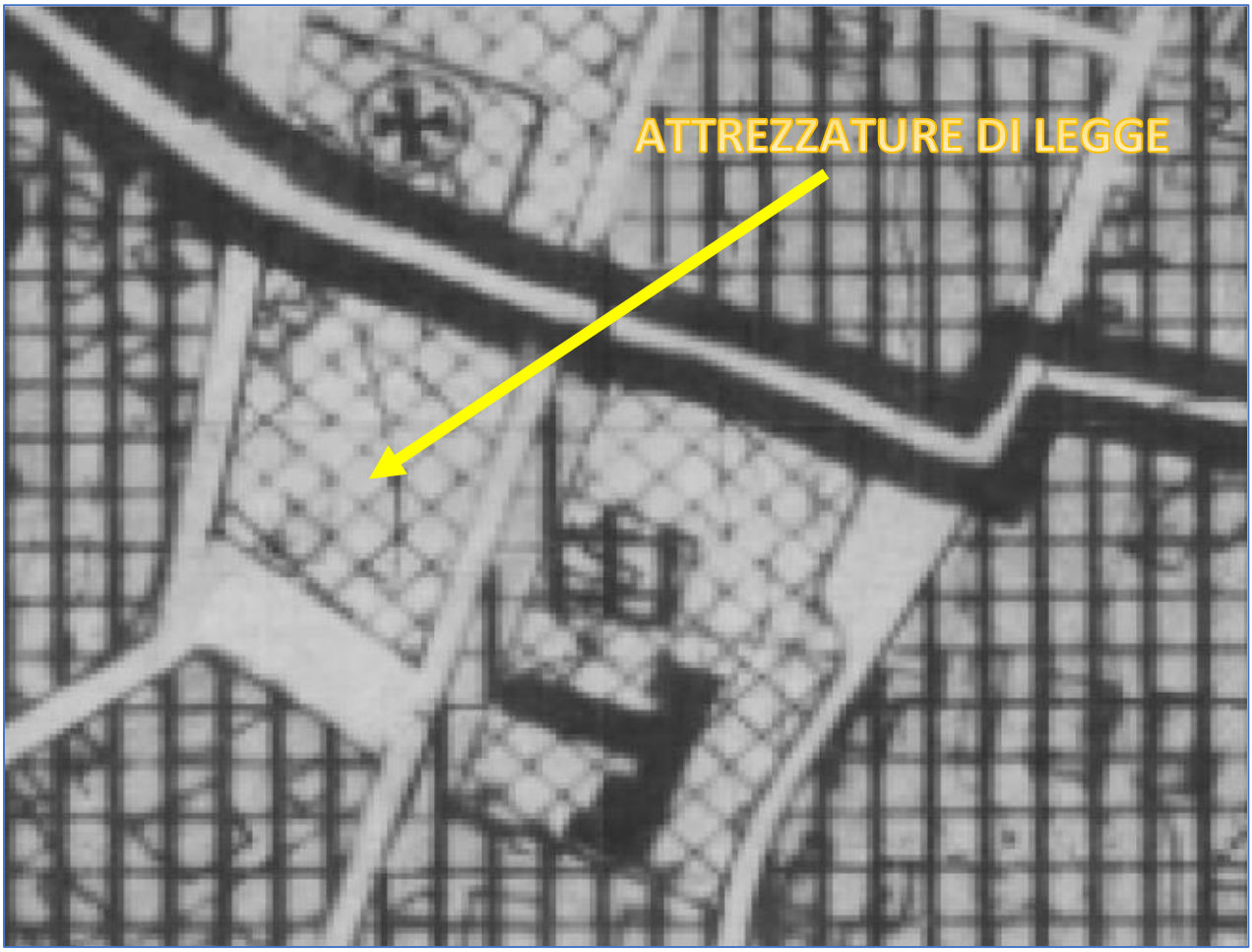
Il vigente PRG destina l'area ad attrezzature scolastiche, cioè a spazi preordinati all'esproprio.


AREA INTERESSATA
DAL RICORSO
R
S
H
H
A - Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940
A2 - A3 Edifici storici (ville o masserie - case rurali) esterni al centro storico
B - Tessuto urbano saturo interno al centro storico
B 1 - zone B sature
STRALCIO
PRG VIGENTE
Servizi in progetto
S
Attrezzature scolastiche

PREVISIONI DEL PRG DEL 1975

Il PRG previgente a quello attuale destinava l'area ad attrezzature di legge, pertanto anche quel piano poneva sull'area un vincolo esprpriativo.

In sostanza l'area è sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio da circa 50 anni.

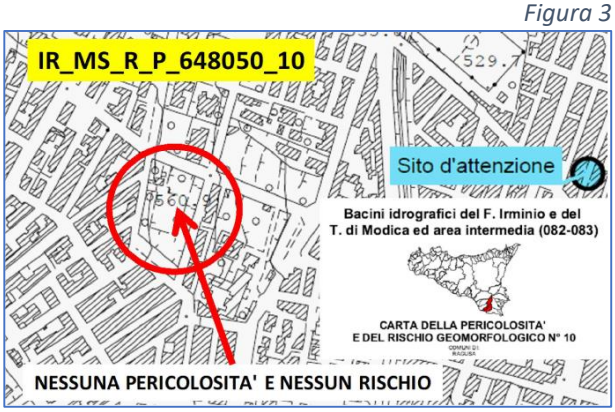


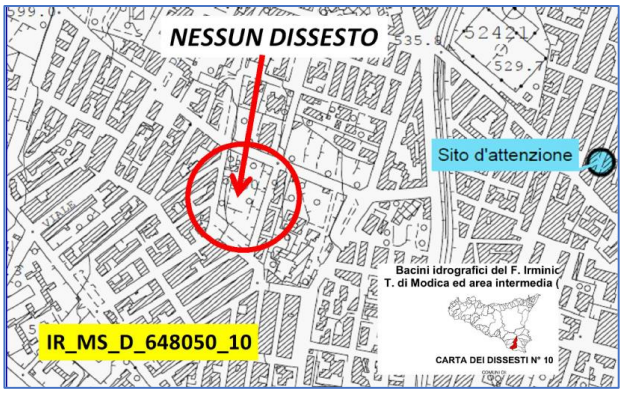
VINCOLI

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.

Figura 2 – STRALCIO P. PAESAGG.

Figura 3 – STRALCI PAI





PREVISIONI DELLA VARIANTE

La variante urbanistica

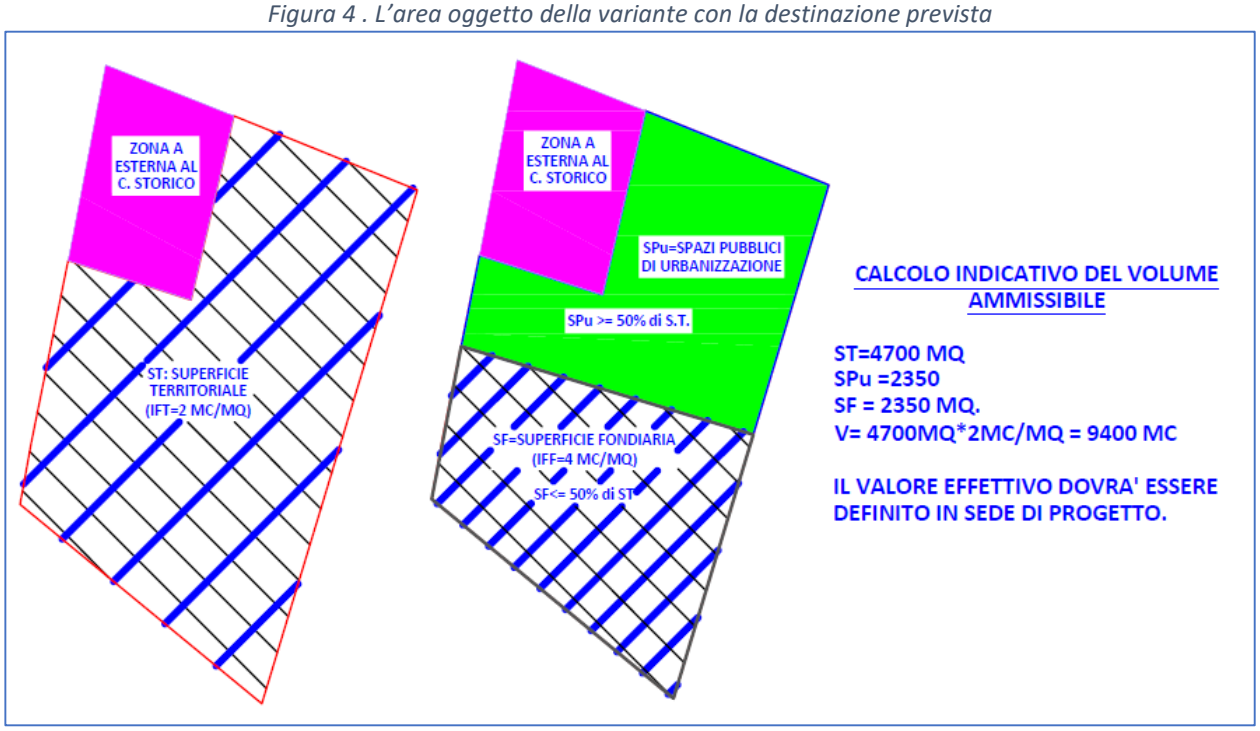
Con riferimento alle destinazioni previste dal D.M. 2/4/1968, art. 2, si attribuisce all'area la destinazione di zona B, codificata, con la presente variante con il codice di sottozona B3.1 e definita: Complesso insediativo e spazi pubblici di urbanizzazione. (Vedi norme di attuazione, in appendice)

BOX N. 1-stralcio del D.M. 2/4/68, art. 2

Sono considerate zone territoriali omogenee…. :

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq

Figura 4 . L'area oggetto della variante con la destinazione prevista



Dati quantitativi e verifica degli standard

La variante urbanistica riguardante un'area estesa complessivamente mq. 4.700, di cui mq. 2.350, minimo vanno ceduti per spazi pubblici e mq.2.350 restano come superficie fondiaria, cioè lotto su cu realizzare l'insediamento.

In seguito alla variante sarà possibile realizzare uno, o più, fabbricati aventi la volumetria di 9.400 mc. equivalente a circa mq. 800 per un'altezza di 12 ml., (4 piani)

Il numero di abitanti che ne deriva, calcolato con 100 mc ad abitante, è di 94 abitanti. L'entità degli spazi ceduti è pari a 2350/94 = 25 mq/ab.

L'area ceduta per spazi urbanizzativi, pertanto soddisfa ampiamente lo standard di legge di 9 mq/ab, previsto per le zone B. (art.4 punto del D.M. 2/4/68).

Soddisfa anche quello previsto per le zone C pari a 18 mq/ab.

Nel contesto più ampio del sistema urbano si rileva che la zona è dotata di sufficienti attrezzature scolastiche.

ELENCO DEGLI ELABORATI

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

1) Elaborato grafico contenente l'attuale PRG e la previsione della variante,
2) La presente relazione, con appendice contenente le norme tecniche di attuazione della variante,
3) Il rapporto ambientale preliminare previsto dall'art. 12 del D.Lgs 152/2006,
4) La Relazione geologica.

Ragusa li: Novembre 2022

Il tecnico relatore
Dott. Ing. Cascone Giovanni
Albo ingegneri Ragusa n. 837
PEC: giovanni.cascone@ingpec.eu

COMUNE DI RAGUSA

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

TAR CATANIA - ORDINANZA N. 79/2022 RICORSO N. 328/2017

UBICAZIONE: C.DA PALAZZELLO/VIE MONGIBELLO-GIORDANO-2 GIUGNO-MURATORI

NORME TECNICHE RELATIVE ALLA ZONA OGGETTO DI VARIANTE

INDICE DELLE NORME

Art. 1) DEFINIZIONE 10
Art. 2) INTERVENTI AMMESSI 10
Art. 3) MODALITÁ D'ATTUAZIONE 10
Art. 4) INDICI DI ZONA 10
Art. 5) DESTINAZIONI D'USO 10
Art. 6) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE 10
Art. 7) CARATTERI DEGLI EDIFICI 10
Art. 8) PRESCRIZIONI E NORME DI CARATTERE GENERALE 10
Art. 9) NORME DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE 10
a) NORME PER LA MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI IN FASE DI CANTIERE 11
b) NORME SULLA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI 11
c) NORME SUL SISTEMA DI UTILIZZAZIONE DELLA RISORSA IDRICA 11
d) NORME PER FAVORIRE LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI 11
e) NORME RELATIVE ALL'UTILIZZAZIONE DI FONTI RINNOVABILI 12
f) NORME RELATIVE ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E ALL'USO DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI 12
g) NORME RELATIVE ALLE ESSENZE ARBOREE 12
h) NORME PER L'ATTUAZIONE DEI PRINCIPI DI INVARIANZA IDRAULICA, ... 12
i) NORME FINALI 13

Art. 1) DEFINIZIONE

1 – L'area oggetto della variante, in base alle definizioni di cui al D.M. 2/4/1968, è destinata in parte a zona B ed in parte a spazi pubblici.

2 – Essa pertanto viene classificata con il codice: ***B3.1 – RESIDENZIALE MISTA***

Art. 2) INTERVENTI AMMESSI

Interventi di nuova edificazione, con obbligo di autosufficienza infrastrutturale, totalmente a carico dell'operatore, salvi gli oneri di concessione dovuti al Comune in relazione all'entità dell'insediamento.

Art. 3) MODALITÁ D'ATTUAZIONE

Intervento diretto mediante Permesso di Costruire.

Art. 4) INDICI DI ZONA

	Indice	Cod	Um	B3.1
1	Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	mc/mq	2
2	Indice di fabbricabilità fondiaria	Iff.1	mc/mq	4
3	Percentuale di cessione	Pper	Mq/mq	50%
6	Indice di copertura fondiario	Icf	mq/mq	N. F.
7	Altezza massima del singolo fronte	HFmax	ml	N.F.
8	Altezza massima dell'edificio (media delle altezze)	HEmax	ml	12,00
9	Numero massimo di piani fuori STRADA	np	n.	4
10	Distanza minima dalle strade	Dstr	ml	0,00
11	Distanza minima dai confini	Dcon	ml	5, OPPURE IN ADERENZA
12	Distanza minima tra fabbricati	Dfab	ml	N.F.
13	Distanza minima tra pareti finestrate	Dpf	ml	10

Art. 5) DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, Produttivo artigianale compatibile con la residenza, produttivo per la prestazione di servizi (sociali, culturali, sportivi ecc.), Commerciali, direzionali, ricettive.

Art. 6) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Utilizzazione di materiali ecocompatibili

Art. 7) CARATTERI DEGLI EDIFICI

nessuna prescrizione particolare

Art. 8) PRESCRIZIONI E NORME DI CARATTERE GENERALE

Le opere di urbanizzazione, dovranno essere realizzate contestualmente all'intervento edilizio e progettati a livello esecutivo,

Art. 9) NORME DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Le pressioni e gli impatti sulle componenti ambientali, causate dalle opere e dalle azioni conseguenti all'attuazione della variante, sia nella fase di costruzione che in quella di esercizio, devono essere in parte annullate ed in parte mitigate, in parte ancora compensate quali risposte alla modificazione dell'ambiente.

Alcune pressioni sono temporanee, come ad esempio molte di quelle esercitate in fase di cantiere, e per esse vanno previsti accorgimenti per attenuare gli impatti nell'arco temporale in cui vengono

esercitate. Ad esempio, cautele e limitazioni orarie per i movimenti di terra, cautele e definizione di ambiti circoscritti e protetti per il deposito di materiali, cautele, definizione di ambiti circoscritti e protetti e raccolta differenziata per i rifiuti prodotti durante le lavorazioni di cantiere, ecc.

Altre pressioni che producono impatti duraturi sulle componenti ambientali richiedono misure di mitigazione e di compensazione durature quale risposta positiva e migliorativa dello stato dell'ambiente che viene modificato e/o di parte di ambiente prossimo ad esso.

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.

Nella aree cedute dovranno essere previsti spazi di verde pubblico e/o spazi di parcheggio pubblico alberati.

c) NORME SUL SISTEMA DI UTILIZZAZIONE DELLA RISORSA IDRICA

In sede di richiesta del PDC si dovrà prevedere:

1_una vasca A) di accumulo per le acque da utilizzare per l'irrigazione, su cui convogliare anche le acque piovane provenienti dall'interno del lotto, avente un volume idoneo all'irrigazione del verde pertinenziale.

2_una vasca B) di accumulo separata per le acque da utilizzare per il consumo umano, che potrà essere alimentata sia attraverso allaccio alla rete idrica, sia mediante apposito rifornimento, in caso di impossibilità di allaccio alla rete.

3_una sistema di distribuzione idrica, interno ad ogni unità edilizia che separi le acque per irrigazione da quelle per il consumo umano.

4_una fossa IMHOFF, dimensionata per il n° di abitanti serviti, calcolati in misura pari ad 1 per ogni 100 mc. di Volume urbanistico.

Nel caso di allaccio alla pubblica fognatura i reflui verranno in essa convogliati.

Nel caso di mancanza di allaccio alla pubblica fognatura i reflui dovranno essere utilizzati per la sub-irrigazione del verde interno al lotto, mediante apposito impianto di sub-irrigazione.

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 (Ecopunto) opportunamente sistemato, ove poter collocare almeno tutti i contenitori (carta e cartone, plastica, vetro, lattine, organico, indifferenziato secco, ecc.), al fine di agevolare la raccolta differenziata.

Lo spazio per la raccolta differenziata dei rifiuti dovrà avere una dimensione idonea per contenere i bidoni carrellati, con spazio antistante non inferiore a ml. 1,50 e la sua sistemazione deve far parte del progetto.

e) NORME RELATIVE ALL'UTILIZZAZIONE DI FONTI RINNOVABILI

Deve essere previsto l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'allegato 3 del d.lgs 28/2011.

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 mq., e K è un coefficiente (m^2/kW) che assume i seguenti valori:

c) K = 50,

f) NORME RELATIVE ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E ALL'USO DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI

Si dovrà tendere allo efficientamento energetico degli edifici e all'uso di materiali ecocompatibili. Allo scopo i progetti dovranno contenere un apposito capitolo, in una relazione che si occupi del tema.

L'amministrazione potrà definire meccanismi premiali, per incentivare la realizzazione di edifici ad elevata efficienza energetica ed uso di materiali ecocompatibili.

g) NORME RELATIVE ALLE ESSENZE ARBOREE

a) L'intervento dovrà prevedere:

La piantumazione di essenze arboree autoctone nelle aree libere in tutte le parti in cui non siano obbligatorie o necessari spazi di parcheggio e/o camminamenti.

la redazione di una relazione sulle essenze arboree da utilizzare a firma di tecnico abilitato nella materia (Agronomo o perito agrario) con allegati:

a- planimetria con la numerazione degli alberi da piantumare,

b_fotografie indicative dei singoli individui arborei, secondo la numerazione indicata nella planimetria

c_tabella riassuntiva indicante i singoli individui arborei con le relative caratteristiche.

d_planimetria di progetto con l'indicazione degli alberi catalogati come sopra,

h) NORME PER L'ATTUAZIONE DEI PRINCIPI DI INVARIANZA IDRAULICA,

di cui agli indirizzi prot. 6834 del 11/10/2019, della AUTORITÀ DI BACINO DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELLA SICILIA.

Nel progetto si dovrà tener conto dei seguenti principi:

- dovrà essere trattato il tema dello smaltimento delle acque piovane per spazi ed edifici al fine di ridurre o rallentare la quantità di acqua che arriva nelle reti fognarie e, quindi, al ricettore finale o nei corsi d'acqua,

- si dovrà favorire ed incrementare ove possibile l'infiltrazione locale delle acque meteoriche, promuovendo tutte quelle soluzioni che incrementano il drenaggio sostenibile (SUDS), migliorando la condizione di permeabilità superficiale e incentivando la raccolta separata evitandone il collettamento nelle reti fognarie (fatte salve le acque di prima pioggia che devono in ogni caso essere inviate alla rete fognaria),
- si dovranno garantire all'interno dei diversi ambiti urbanizzati, compatibilmente con le caratteristiche geopedologiche, opportuni livelli di permeabilità superficiale in rapporto agli usi e alle tipologie degli insediamenti ammessi, utilizzando la superficie scoperta a verde, e prevedendo superfici permeabili, utilizzando materiali di pavimentazione e sistemazioni superficiali differenti per capacità di drenaggio.
- Il comune nell'ambito della propria podestà regolamentare relativa all'attività edilizia, potrà definire superfici minime di verde e/o di superfici permeabili e semipermeabili;
- si dovranno realizzare strade, caratterizzate da superfici con fossi drenanti di deflusso delle acque meteoriche, favorendo ove possibile l'infiltrazione delle stesse prima del recapito nelle reti fognarie (es: cunette, fossi drenanti vegetali).
- Si dovranno intercettare e riusare le acque meteoriche mediante:
    - adeguate superfici drenanti (l'intercettazione delle acque meteoriche dovrà essere per lo più assorbita da sistemazioni arboree o arbustive);
    - l'utilizzo per l'irrigazione, la pulizia delle superfici pavimentate,
    - l'alimentazione di eventuali impianti antincendio all'interno di aree ad uso produttivo
- Non si potranno convogliare, in presenza di reti duali, nella rete fognaria le acque meteoriche, ad esclusione di quelle di prima pioggia,

Per differenti usi e tipologie d'ambito urbanistico si dovrà prevedere il recupero delle acque meteoriche da utilizzare per la manutenzione delle aree verdi pubbliche e private, per l'alimentazione integrativa dei sistemi antincendio e per la pulizia delle superfici pavimentate.

i) NORME FINALI

Per quanto non previsto nelle presenti norme si applicano le norme del vigente PRG e del Vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In caso di discordanza tra le presenti norme e quelle del Regolamento edilizio vigente, già adeguato a quello tipo della Regione Siciliana, le ultime (quelle del Regolamento Comunale), prevalgono sulle prime.

In caso di discordanza tra le presenti norme e quelle di legge, le ultime (le norme di legge), prevalgono sulle prime.

Ragusa li novembre 2022

Il tecnico redattore
Dott. Ing. Cascone Giovanni
Albo ingegneri Ragusa n. 837
PEC: giovanni.cascone@ingpec.eu