



CITTA' DI RAGUSA

www.comune.ragusa.gov.it

SETTORE III

**Governo del Territorio - Centro Storico - Urbanistica
ed Edilizia Privata**

Ufficio di Direzione

Piazza San Giovanni, Palazzo ex INA 1 ° piano - 97100 Ragusa

tel. 0932 676.515 – Fax 0932 623802

Oggetto: Variante parziale al vigente PRG approvato con D.Dir. n.120/DRU del 24/02/2006 come modificato dalla Variante approvata con DDG n. 45 del 18/03/2021 di un'area sita in c.da Bruscè_Serralinena.

Classificazione urbanistica di un'area bianca individuata in NCT al Foglio 95 Partt. 312 – 313 – 318 – 319 – 320 – 321, a Zona ZTU A11 del Piano di Recupero PPRU Bruscè – Serralinena, ambito CR14.a)

RELAZIONE TECNICA

Premesso

- Con il Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica (D.R.U.) n. 45 del 18.03.2021 è stata approvata (parzialmente) la variante urbanistica adottata con Delibera del Consiglio Comunale di Ragusa n. 11 del 15.03.2018, nei termini delle considerazioni e prescrizioni di cui ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica (C.R.U.) con i voti n. 202 del 07.10.2020 e n. 208 del 03.02.2021. I voti del C.R.U. sono stati resi, rispettivamente, sulla base dei pareri resi dal Servizio 4 del D.R.U..
- Che la proposta di parere n. 3/S4/DRU dell'11.06.2020, resa dal Servizio 4 del D.R.U. ed il conseguente voto del C.R.U. n. 202 del 07.10.2020, venivano trasmessi al Comune di Ragusa con nota del 23.10.2020 prot. 14577, al fine di rendere le controdeduzioni previste dall'art. 4, comma VI, della L.R. n. 71/1978.

- Che il Comune, con nota prot. 130751/2020, assunta al protocollo del D.R.U. n.16531 del 01.12.2020, trasmetteva la delibera n. 73 del 23.11.2020, con la quale il Consiglio Comunale aveva reso le proprie controdeduzioni sulle Determinazioni del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica (DRU), chiedendo al suddetto Dipartimento di rivedere il proprio parere e di approvare l'intera Variante.
- Che il Servizio 4 del D.R.U. si esprimeva sulle controdeduzioni comunali e formulava la proposta di parere n. 1/S4/DRU del 25.01.2021, che trasmetteva al C.R.U. per l'adozione del relativo voto.
- Che il C.R.U. rendeva il voto n. 208 del 03.02.2021, in coerenza con la proposta di parere n. 1/S4/DRU del 25.01.2021, che si intendeva interamente trascritta e parte integrante del suddetto voto n. 208.
- Che sia la proposta di parere. 1/S4/DRU del 25.01.2021 che il voto n. 208 del 03.02.2021 sono interamente riportati nel Decreto n. 45 del 18.03.2021
- Il Decreto n. 45 del 18.03.2021 ha ritenuto di approvare la parzialmente la variante, comprese le osservazioni e le opposizioni, in conformità ai pareri del C.R.U. n. 202 del 07.10.2020 e n. 208 del 03.02.2021.

Considerato

- Che la Variante proposta dal Comune riguarda le seguenti aree:
 - Comparto 1 – Ex Parco Agricolo ed aree limitrofe;
 - Comparto 2 – Aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica;
 - Comparto 3 – Quartiere S. Luigi;
 - Variante ai Piani Particolareggiati di Recupero ex L.R. n. 37/1985.
- Che con il DDG 45/2021 l'A.R.T.A. ha approvato i comparti n. 2 e 3 mentre non ha ritenuto di approvare i comparti n. 1 e la variante ai Piani Particolareggiati di Recupero ex L.R. n. 37/1985

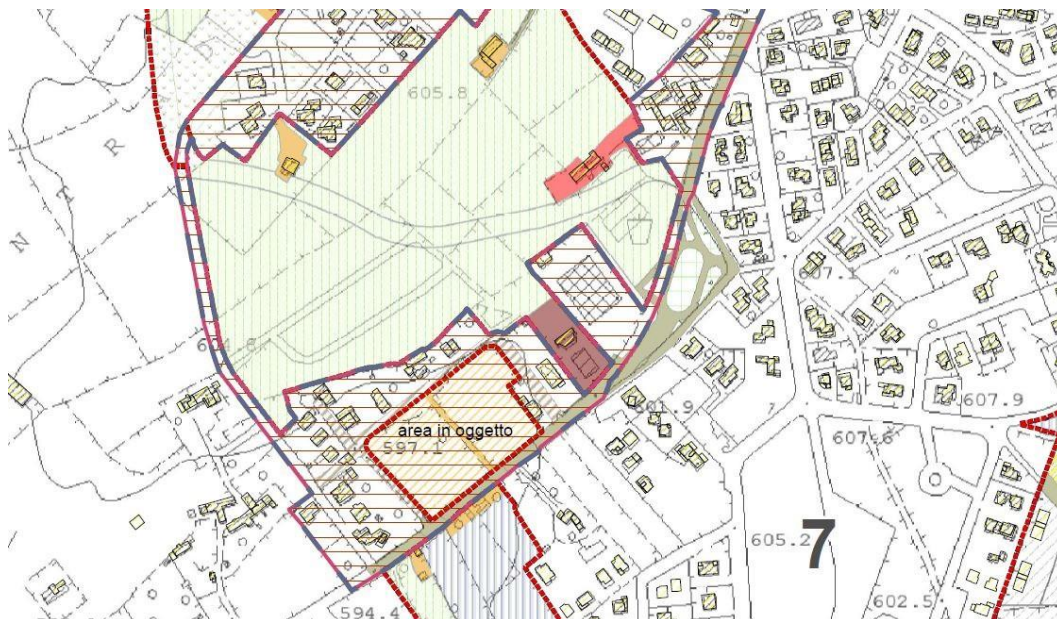
L'approvazione dei soli comparti 2 e 3 e la bocciatura della variante ai PPRU ha di fatti comportato l'indefinita urbanistica di un'area in c.da bruscè per la quale oggi si prevede la ritipizzazione urbanistica in quanto di fatto ridotta in zona cd. "bianca".

Infatti prima dell'approvazione del DDG 45/2021 l'area in oggetto risultava destinata urbanisticamente ad area PEEP, seppure totalmente inglobata all'interno del Piano di recupero denominato Brusca-Serralinena ed approvato con D.D.G. N° 934/DRU DEL 15/12/2011.



Area in oggetto prima dell'approvazione del DDG 45/2021 destinata a area PEEP anche se inglobata interamente all'interno di un PPRU ex legge 37/85

Con l'approvazione del Comparto 2 di cui al DDG 45/2021 l'area in oggetto viene così riclassificata



L'area quindi non viene più ricompresa tra le aree PEEP ma viene indicata come facente parte del PPRU ex LR 37/85 con la tipologia di ZTU-A (con obbligo di redazione di piano di lottizzazione e cessione del 50% dell'area per servizi e standard)



La contemporanea bocciatura della variante ai PPRU ex L.R. 37/85 però ha di fatto determinato una situazione di mancata classificazione urbanistica dell'area in oggetto la quale necessita pertanto di ritipizzazione urbanistica.

Pertanto, in conformità alla Valutazione Ambientale Strategica, già approvata dalla Regione Siciliana con DDG n. 44 del 13/02/2019, la quale prevede per l'area in oggetto proprio l'inserimento all'interno del PPRU Brusce – Serralinena, con la presente variante parziale se ne prevede la destinazione a ZTU-A e con le stesse Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Recupero approvati con D.D.G. N° 934/DRU DEL 15/12/2011

LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Bisogna ritenere che la Zona di Recupero proposta a Brusci Serralinena, resta una zona indefinita e senza alcuna destinazione d'uso, difatti essa è circondata da un perimetro edificato e da un'arteria fondamentale, Via Ettore Fieramosca, che collega Ragusa con la Strada Statale 115.

Qui di seguito si allega la planimetria generale di Ragusa, per far capire l'esatta ubicazione della Zona di Recupero proposta in rapporto alla Città di Ragusa.



La zona in oggetto è fortemente antropizzata e manca di servizi come strade, parcheggi che possano assicurare i servizi primari alle costruzioni già presenti. Qui di seguito si allegano le immagini aeree per meglio comprendere il contesto dei luoghi.

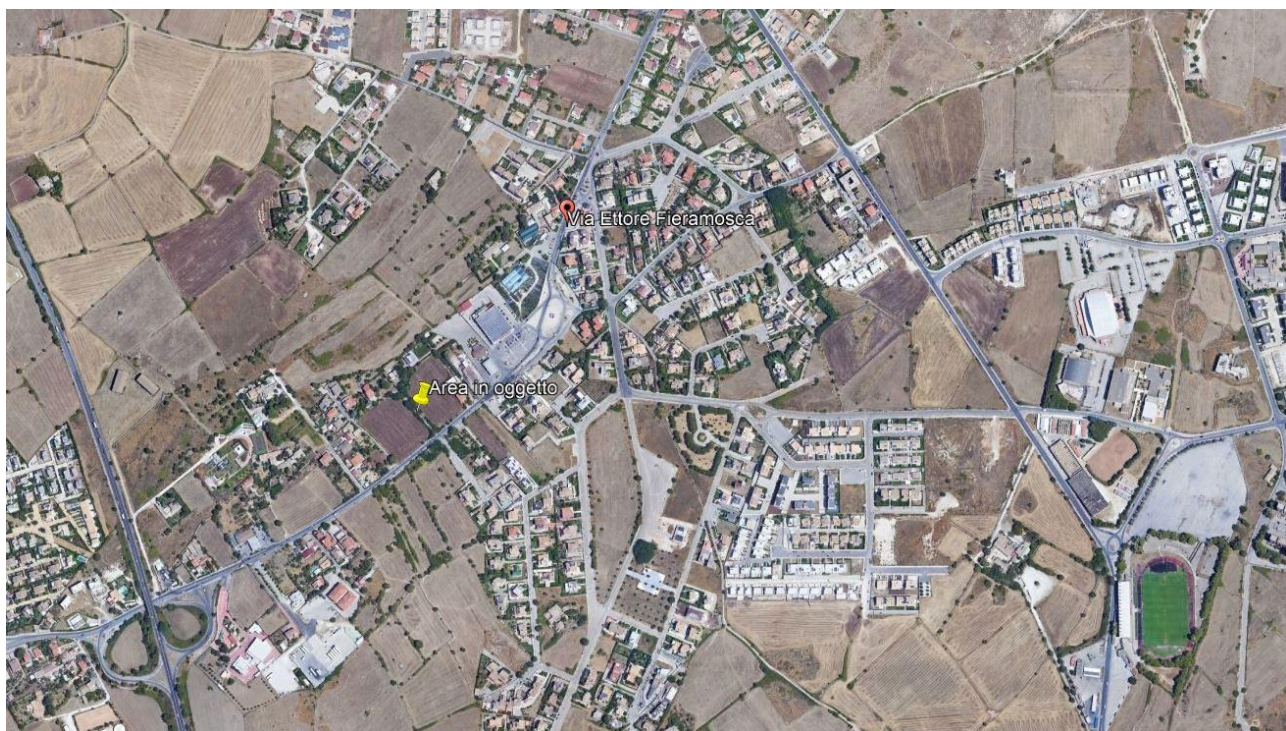
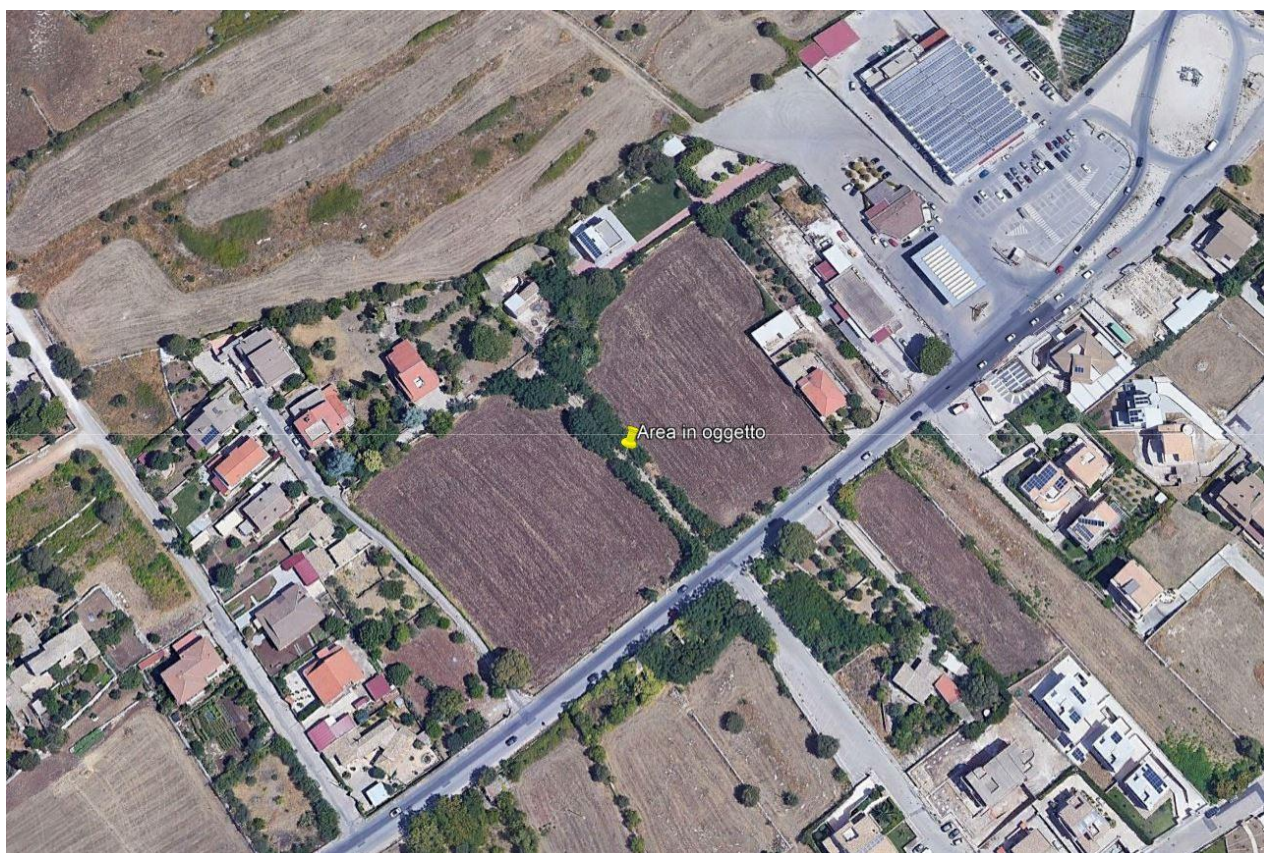
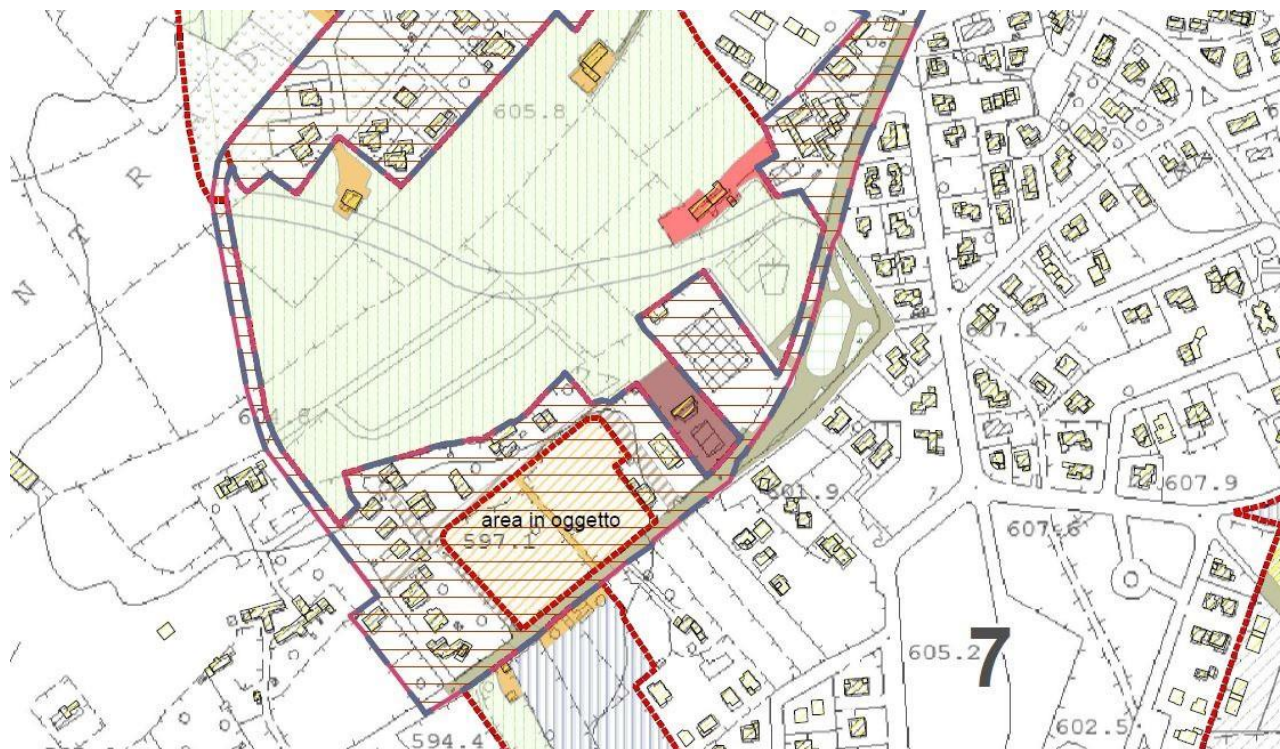


Foto Aeree



Si allega, qui di seguito, uno stralcio della tavola n.4 “ Variante Parziale al Piano Regolatore Generale dell’ area Ex Parco Agricolo ed aree limitrofe ed alle zone per l’Edilizia Pubblica ex D.D.G. 725/DRU del 10/07/2009”.



Dallo stralcio sopra allegato , si può evincere come l’area in oggetto è un lotto intercluso fra un edificazione già esistente a Nord ad Est e ad Ovest, mentre a Sud vi è la via Ettore Fieramosca che collega la città alla S.S. 115.

Lo scopo della presente variante parziale è quindi quello di riqualificare il tessuto abitativo, non lasciando spazi vuoti e senza destinazione aree all’interno del tessuto urbano , oltre alla necessità di fornire le opere di urbanizzazione secondaria ed il completamento di quelle di urbanizzazione primaria.

La necessità pertanto è quella di dotare l’ambito del PPRU Brusce Serralinena di spazi pubblici di legge da destinarsi ad urbanizzazione primaria e secondaria.

Se la nuova edificazione nell’area libera, all’interno del PPRU non è sufficiente per il reperimento degli spazi pubblici, i soggetti dovranno partecipare al reperimento di detti spazi con la cessione delle aree pertinenziali nelle percentuali stabilite dalle NTA pari al 50%. Bisogna inoltre evidenziare che negli agglomerati sono pressoché assenti tutte le opere di urbanizzazione secondarie previste dal D.M. 02/04/68.

A seguito delle osservazione sopra fatte, la proposta è quella di ammettere detta area nelle Zone di Recupero PPRU Brusce – Serralinena, con destinazione a ZTU-A11 e con le stesse Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Recupero approvati con D.D.G. N° 934/DRU DEL 15/12/2011.

Il Dirigente del Settore III
Dott. Ing. Ignazio Alberghina