

INDICE SOMMARIO

A_RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.....	2
PREMESSA.....	2
1-INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	3
INQUADRAMENTO NEL SISTEMA DEI BACINI IDROGRAFICI DELLA SICILIA	5
INQUADRAMENTO RISPETTO AI SITI DI NATURA 2000 PIÙ PROSSIMI ALL'INTERVENTO	8
INQUADRAMENTO NEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI RAGUSA	8
2-LE PREVISIONI DEL VIGENTE PRG	9
(come modificato dalla variante approvata con il Decreto 2/8/2016, pubblicato sulla GURS n. 37 del 26/08/2016.	9
3-LE PREVISIONI DELLA LOTTIZZAZIONE.....	10
SPAZI DI URBANIZZAZIONE	10
OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE	11
LE AREE EDIFICABILI	11
4-DATI QUANTITATIVI E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	11
QUANTIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI REPERITI CON LA VARIANTE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE	11
VERIFICA DEGLI STANDARD PER SINGOLI SPAZI.....	12
5-MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE	12
6-CONSIDERAZIONI DI NATURA AMBIENTALE	12
B_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	13

A_RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il vigente Piano Regolatore Generale della città di Ragusa è stato definitivamente approvato il 24 febbraio 2006 giusto 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.

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.

Con deliberazione commissariale (con i poteri del consiglio), n. 1 del 14/10/2015, è stata adottata la Variante al PRG,

Con decreto assessoriale 2/8/2016, pubblicato sulla GURS n. 37 del 26/08/2016, la variante è stata definitivamente approvata dal competente organo regionale.

Ai fini dell'attuazione della detta variante divenuta a tutti gli effetti efficace, viene redatto il piano di lottizzazione in oggetto di cui si descrivono di seguito le principali caratteristiche.

1-INQUADRAMENTO TERRITORIALE

a) INQUADRAMENTO NEL SISTEMA URBANO

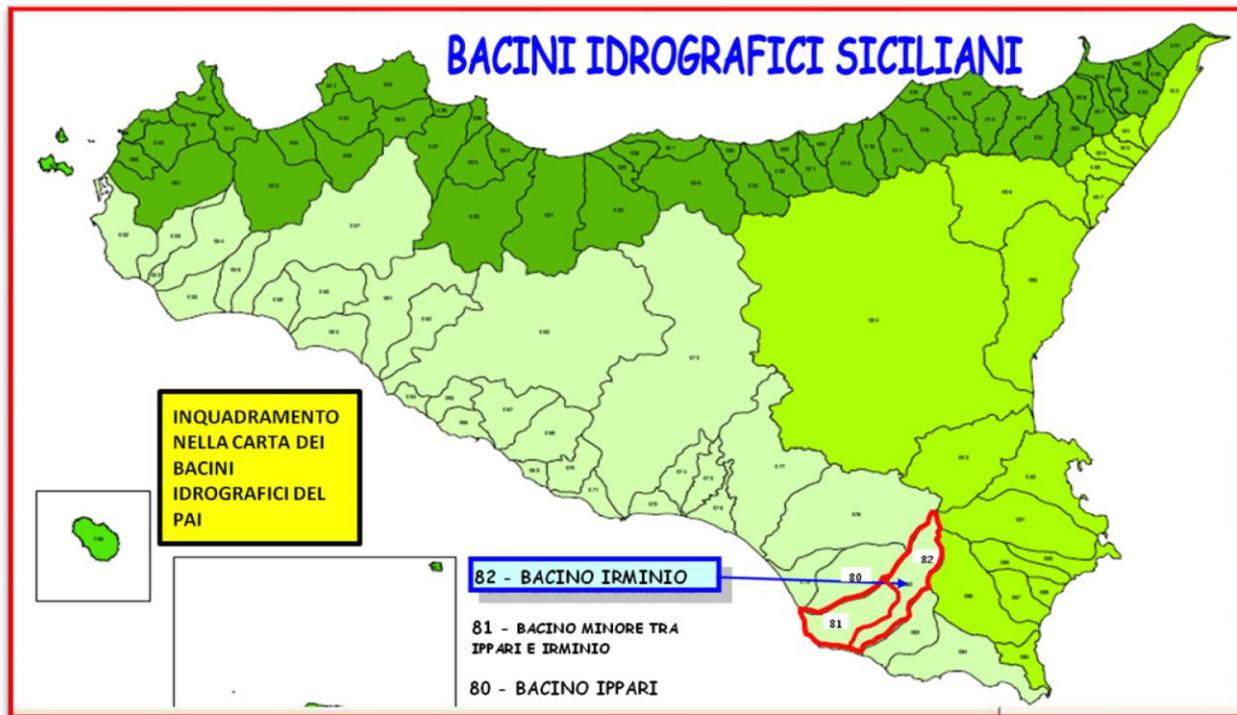
L'area in oggetto ricade nella zona ovest di Ragusa

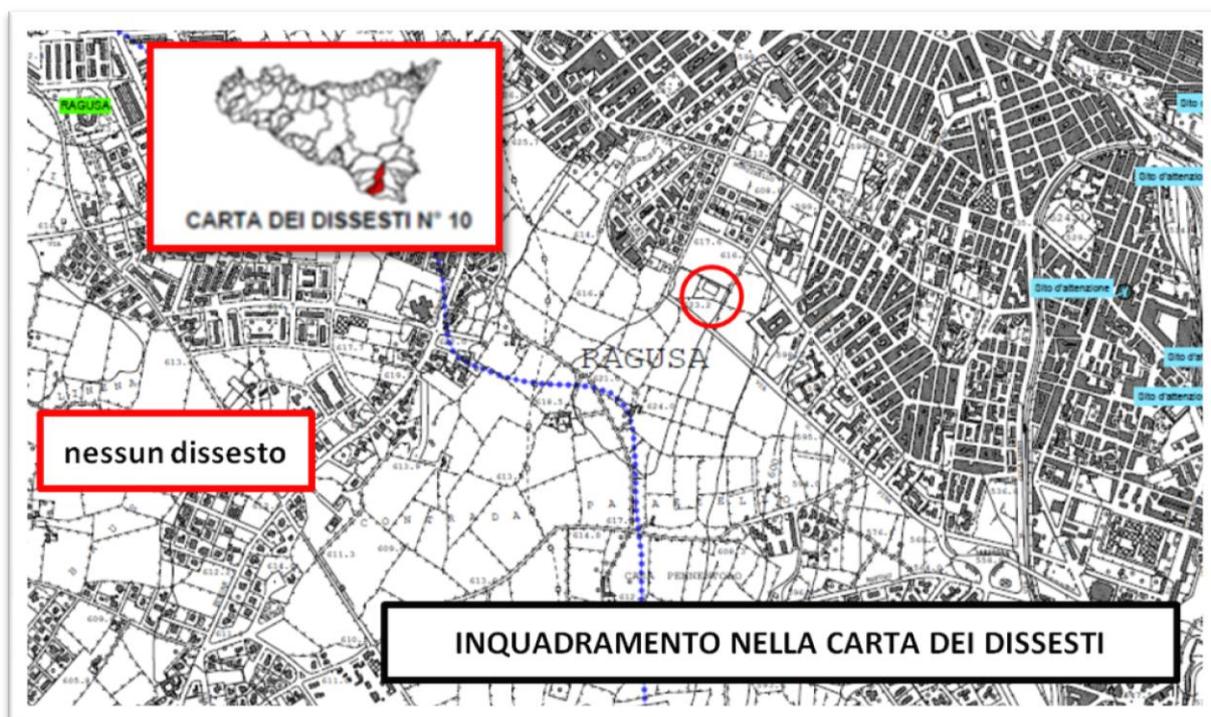
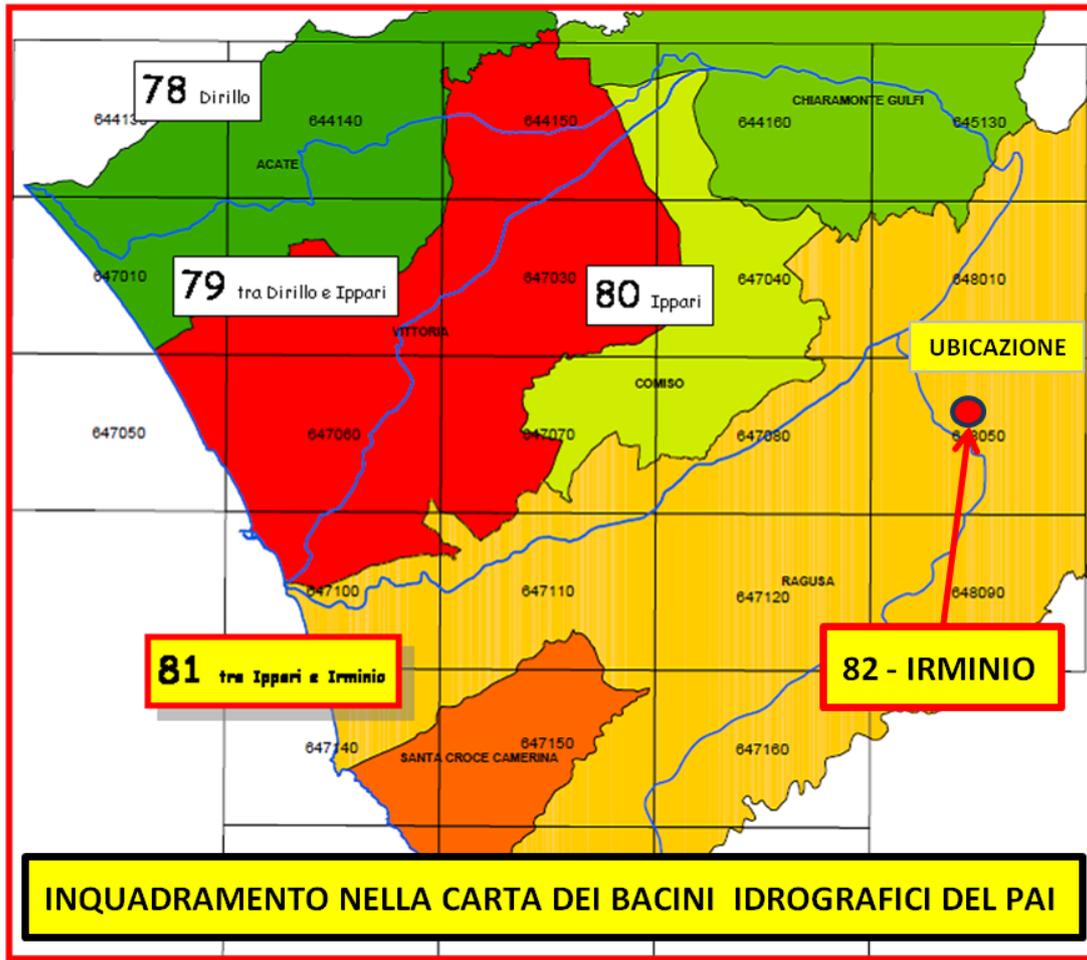




INQUADRAMENTO NEL SISTEMA DEI BACINI IDROGRAFICI DELLA SICILIA

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.







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.



INQUADRAMENTO NEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI RAGUSA

L'area non è gravata da nessun vincolo.

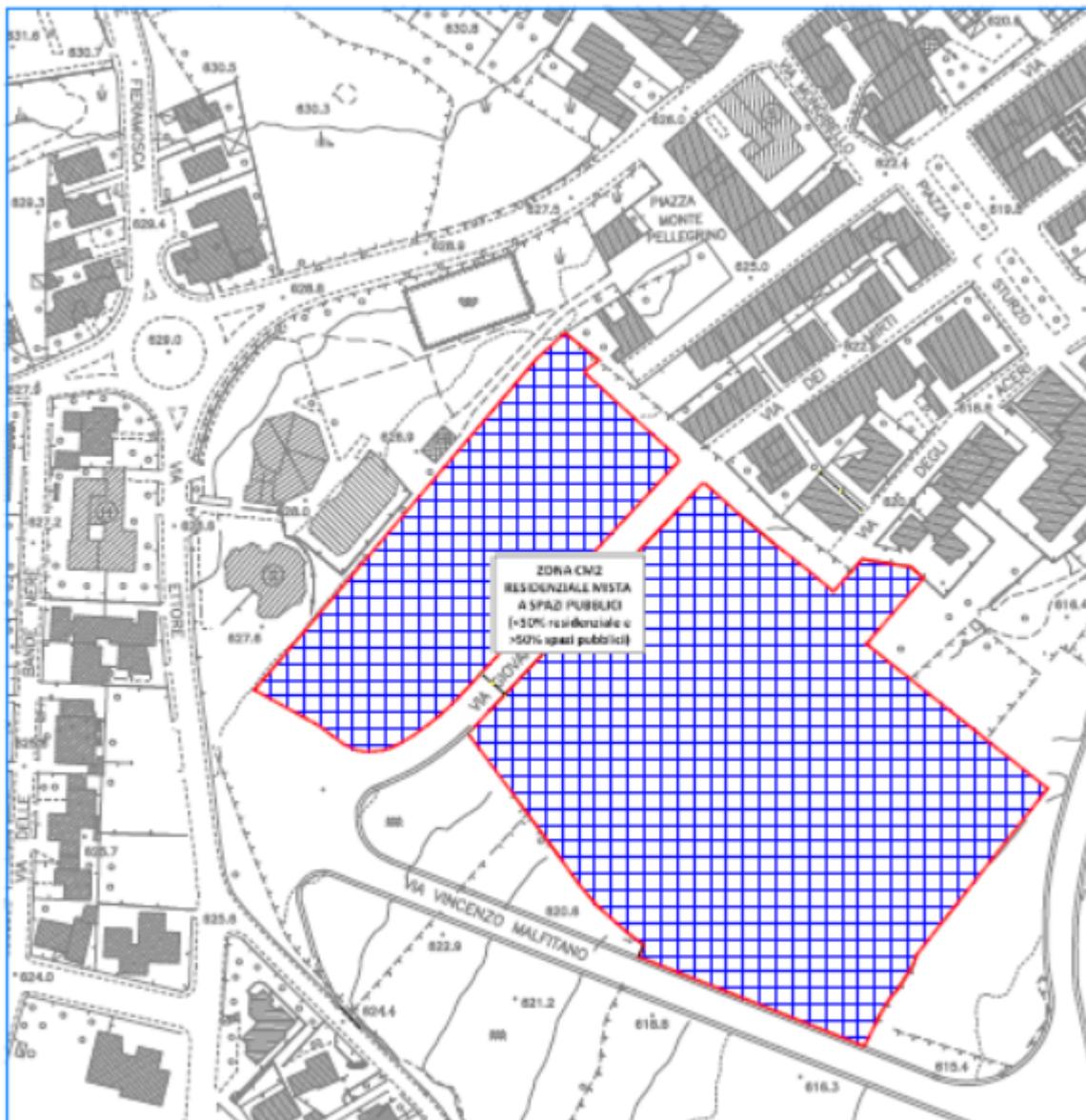


2-LE PREVISIONI DEL VIGENTE PRG

(come modificato dalla variante approvata con il Decreto 2/8/2016, pubblicato sulla GURS n. 37 del 26/08/2016.

La variante ha destinato le aree interessate a zona mista (CM), residenziale e spazi pubblici, con un rapporto percentuale minimo di spazi pubblici non inferiore al 50% dell'intero.

Si riporta lo stralcio planimetrico della variante.

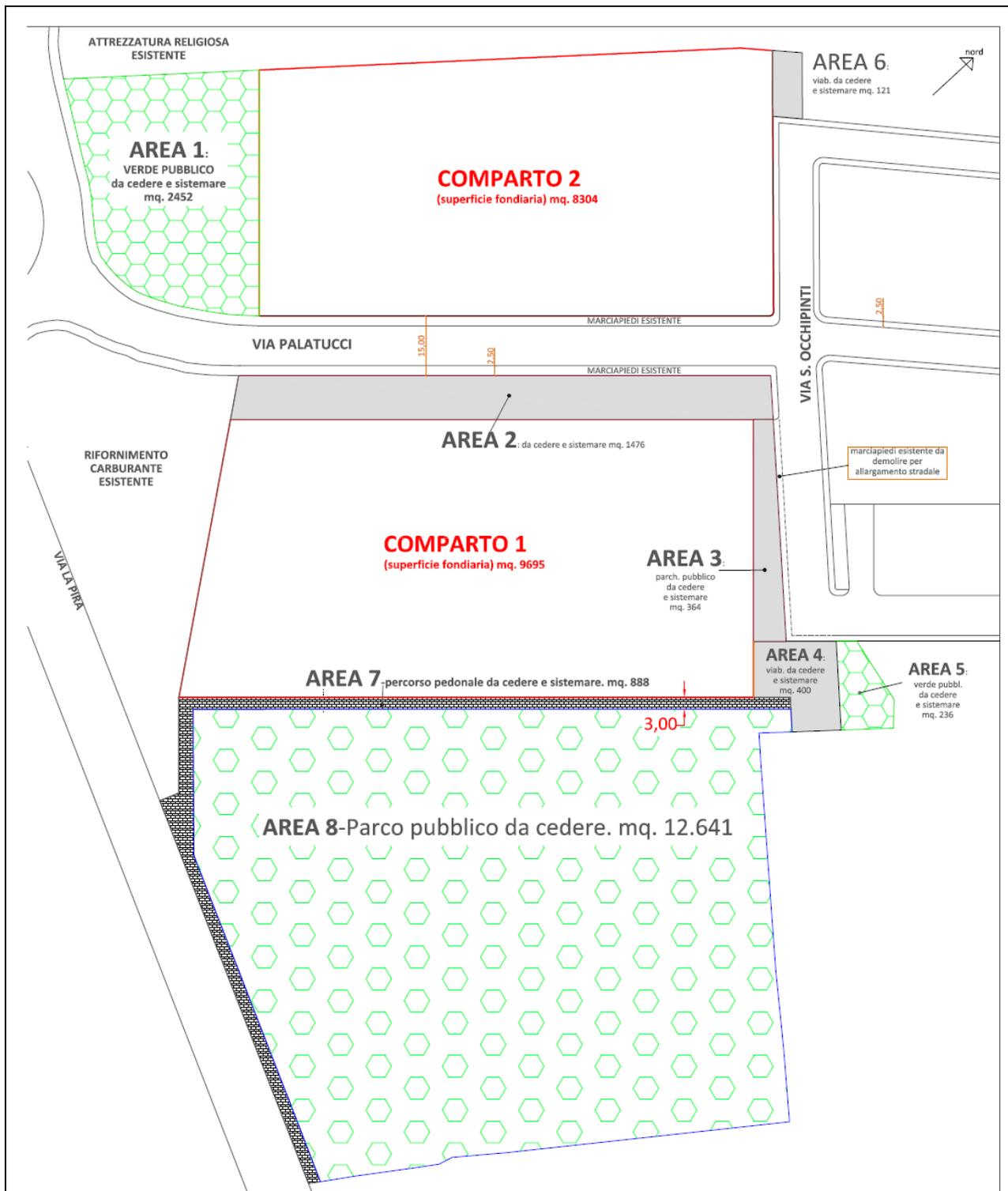


C-STRALCIO DEL PRG - SCALA 1:2000
(DECRETO 2/08/2016 - GURS N. 37 DEL 26/08/2016)

3-LE PREVISIONI DELLA LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione prevede la realizzazione delle seguenti opere:

SPAZI DI URBANIZZAZIONE



RELAZIONE E NORME

- N. 2 Spazi di verde pubblico primario, da cedere e sistemare,
- n. 2 spazi di parcheggio pubblico da cedere e sistemare,
- n. 2 Spazi di viabilità, da cedere e sistemate necessari per eventuale prolungamento della via Occhipinti,
- Area rientrante nella previsione comunale di parco urbano (ex parco agricolo urbano), da cedere al comune in parte come opera di urbanizzazione secondaria ed in parte in eccedenza dagli standard.
- n. 1 spazio (lineare), da cedere e sistemare, costituente un percorso pedonale di margine del parco.

OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE

La zona è dotata delle opere a rete necessarie alla piena funzionalità dell'intervento.

In parte sono previsti gli allacci all'esisteste, direttamente per le utenze, in parte vengono realizzati tratti di rete.

- rete idrica,
- rete fognante nera,
- rete fognante acque piovane,
- pubblica illuminazione,
- rete elettrica per le utenze,
- rete del gas,
- rete telefonica

LE AREE EDIFICABILI

Sono previsti due comparti con una potenzialità edificatoria complessiva di circa mc. 45.000,00

I due comparti possono essere suddivisi in lotti.

4-DATI QUANTITATIVI E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'INTERVENTO (COME DA VARIANTE AL PRG.)						
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

Gli spazi pubblici da cedere al comune sono riassunti nella seguente tabella

DIMENSIONI DELLE AREE PUBBLICHE				
area 1	a1	verde pubblico	=mq	2.452,00
area 2	a2	Parcheggio pubbl.	=mq	1.476,00
area 3	a3	Parcheggio pubbl.	=mq	364,00
area 4	a4	Viabilità	=mq	400,00
area 5	a5	verde pubblico	=mq	236,00
area 6	a6	Viabilità	=mq	121,00
area 7	a7	percorso pedonale	=mq	888,00
area 8	a8	Parco urbano	=mq	12.641,00
	a9	totale spazi pubblici	=mq	18.578,00
totale verde	V	a1+a5	=mq	2.688,00
totale parcheggio	P	a2+a3	=mq	1.840,00

VERIFICA DEGLI STANDARD PER SINGOLI SPAZI

Le aree cedute e sistemate rientrano nei limiti di legge (DM 2/4/1918), come si evidenzia nella seguente tabella

VERIFICA STANDARD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VERDE PRIMARIO E PARCHEGGI)					
PARAMETRI	cod.	calcolo	u.m.	totale verde primario	Totale parcheggio
Superfici di progetto	b1		mq	2.688,00	1.840,00
abitanti	b2		ab	450	450
standard di legge (mq./ab)	b3		mq/ab	4,5	2,5
spazio minimo di standard	b4	b2*b3	mq.	2.025,00	1.125,00
standard effettivo	b5	b1/b2	mq/ab	5,97	4,09
				> di 4,5	> di 2,5

5-MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione sarà attuata per progetti esecutivi sia delle opere di urbanizzazione che dei singoli edifici.

6-CONSIDERAZIONI DI NATURA AMBIENTALE

Per le valutazioni di natura ambientale è stato redatto un rapporto ambientale che ha costituito parte integrante della Variante adottata dal Commissario e approvata dalla Regione, a cui si rimanda.

B_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le norme tecniche di attuazione della lottizzazione sono quelle contenute nella variante approvata dalla Regione con il decreto assessoriale 2/8/2016, pubblicato sulla GURS n. 37 del 26/08/2016.

Ragusa 18/09/2017

Il progettista