



CITTA' DI RAGUSA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA – SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

RISTUDIO ZONE STRALCIATE

PUNTO 4 PARERE 12 SERVIZIO 5/DRU

PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RECUPERO URBANISTICO EX L.R. 37/85

RELAZIONE GENERALE

ADEGUATA AL DDG N° 934/DRU DEL 15/12/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch Aurelio BARONE

IL DIRIGENTE

Ing- M. Scarpulla

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

IL SINDACO

IL GRUPPO DI LAVORO

INDICE

Premesse

CAPITOLO PRIMO

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

| |
|--|
| <i>Descrizione</i> |
| <i>Tabella Sinottica Dati Stato di fatto</i> |
| |
| |
| |

CAPITOLO SECONDO

PROGETTO

Titolo 1° -

| |
|--|
| <i>Criteri adottati</i> |
| <i>Rispetto della Normativa Vigente</i> |
| <i>Osservanza del PTP e del PRG dell'ASI</i> |
| |
| |

Titolo 2° - ZONE C DI RECUPERO ED AREE DI RIQUALIFICAZIONE

| |
|---|
| Zona CR1 : <i>Agglomerato di Trebastoni 1 e 2</i> |
| Zona CR2 : <i>Agglomerato di Gaddimeli Ovest</i> |
| Zona CR3 : <i>Agglomerati di Monterenna-Pozzillo-Serragarofalo (CR3.a); Palazzo Uccelli (CR3.b); Poggio del Sole (CR3.c) .</i> |
| Zona CR4 <i>Agglomerati di Principe (CR4.a); Gattocorbino Spatola Camemi (CR4.b); Piana Matarazzi 2 (CR4.c) Tre casuzze.(CR4.d)</i> |
| Zona CR5 <i>Agglomerato di Eredità 1 e 2</i> |
| Zona CR6 <i>Agglomerati di Mangiabove Cerasa e Cerasela (CR6.a); Fortugneddo Cimillà (CR6.b); Serramontone (CR6.c)</i> |
| Zona CR7 <i>Agglomerato di Conservatore</i> |
| Zona CR8 <i>Agglomerato di Piana Matarazzi 1</i> |
| Zona CR9 <i>Agglomerati di : Cisternazzi fallira (CR9.a); Bettafilava (CR9.b)</i> |
| Zona CR10 <i>Agglomerato di Marina di Ragusa</i> |
| Zona CR11 <i>Agglomerati di: Gaddimeli est(CR11.a) Monachella 2(CR11.b)</i> |
| Zona CR12 <i>Agglomerato di Castellana Nave</i> |
| Zona CR13 <i>Agglomerato di Monachella 1</i> |
| Zona CR14 <i>Agglomerato di Gaddimeli Nord (CR14.a) ; Brusca Serralinena (CR14.b)</i> |
| Zona CR15 <i>Agglomerato di Pozzi Serralinena</i> |
| Zona CR16 <i>Agglomerato di C. da Patro Scassale</i> |

Tabelle.....

1. PREMESSE

Il ristudio dei piani particolareggiati di recupero urbanistico (unitamente alle aree di riqualificazione urbanistica) comprende ed organizza gli agglomerati abusivi del territorio comunale in ventiquattro zone identificate dal nome delle contrade .

Il ristudio dei piani ha lo scopo principale di classificare e normare gli agglomerati esistenti in conformità alle prescrizioni del Decreto di approvazione del PRG e, più in generale, di riqualificare il tessuto abitativo e le aree occupate dagli insediamenti stessi attraverso la dotazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed il completamento di quelle di urbanizzazione primaria..

Per dotare questi agglomerati degli spazi pubblici di legge (urbanizzazione primarie e secondarie), il ristudio prevede, in linea di principio, che qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica comportante nuova edificazione nelle aree libere all'interno dei perimetri dei PPRU o delle fasce di riqualificazione ex art 65 delle NTA (nei casi in cui le aree all'interno dei suddetti perimetri non siano sufficienti per il reperimento degli spazi pubblici), partecipi alla dotazione delle urbanizzazioni dell'agglomerato con la cessione delle aree pertinenziali nella percentuale stabilita dalle NTA. Ad ogni zona e ad ogni piano è inoltre associata una lettera identificativa coincidente con la numerazione originaria dei piani ex l.r. 37/85 .

Il lavoro per l'analisi dello stato di fatto è stato svolto all'intero dei perimetri di PRG sulle aerofotogrammetrie volo '99, 2000 e 2004 (scale 1: 10.000 ed 1: 2000) con verifiche in sito e foto aeree. Per ogni agglomerato sono stati ridefiniti tutti gli indici urbanistici principali (Densità territoriale, fondiaria, perimetri, volumi ecc.) attraverso l'acquisizione dei dati dagli elementi di base (lotti, edifici e destinazioni d'uso). Il limite delle fasce di riqualificazione ex art. 65 NTA unitamente alle aree delle suddette fasce, è stato, nello stato di fatto, anch'esso riportato in quanto comunque oggetto di modifica secondo il decreto di approvazione del PRG.

CAPITOLO I

ANALISI STATO DI FATTO

1. Descrizione

Il comune di Ragusa si è dotato nel passato di n° 23 piani di recupero ex l.r. 37/85 per trentanove agglomerati abusivi presenti nel territorio così di seguito denominati:

| | | |
|---|----|-----------------------|
| B | 1 | Gaddimeli nord |
| | 2 | Gaddimeli Est |
| | 3 | Gaddimeli Ovest |
| C | 4 | Marina di Ragusa |
| D | 5 | Castellana- Nave |
| E | 6 | Mangiabove cerasa |
| F | 7 | Principe(aggl. A +B)) |
| G | 8 | Gattocorbino Spatola |
| | | Serramontone |
| H | 9 | montagnella |
| | 10 | Eredità 1° -2° |
| I | 11 | Piana Matarazzi 1 |
| | 12 | Piana Matarazzi 2 |
| | 13 | Fortugneddo Cimillà |
| | 14 | Trebastoni 1°-2° |
| L | 15 | Cisternazzi - Fallira |
| | | Monterenna-Pozzillo |
| M | 16 | Serragarofalo |
| | 17 | Palazzo Uccelli |
| | 18 | Poggio del Sole |
| N | 19 | Bruscè Serralinena |
| | 20 | Patro Scassale |
| | 21 | Pozzi Serralinena |
| O | 22 | Monachella M1 |
| | | Monachella M2 |
| | | Bettafilava |
| P | 23 | P1-Conservatore |
| | 24 | P2-trecasuzze |

Questi piani, tutti adottati ed approvati nel periodo compreso tra gli anni 90/91 e 94/95, furono quasi tutti impugnati dalla regione che nel '95 ne decretò l'annullamento con le motivazioni della inesistenza negli agglomerati della densità minima di costruito di 12.000mc/Ha e dalla mancata presenza di gravi carenze igienico sanitarie.

Il Comune effettuò ricorso contro il suddetto annullamento il cui giudizio è ancora pendente davanti al TAR Catania. I progettisti del PRG vigente non hanno disciplinato le aree interessate dai piani di recupero come rileva il parere 1 dell'11.04.2005 servizio 5 DRU ed il voto n° 468 del CRU del 14/09/05 per cui il Decreto di approvazione del PRG in ossequio al parere 12 del

28.11.2005 reso dall'unità operativa 5.4 del Servizio 5/DRU ha previsto che gli stessi fossero classificati e normati in conformità alla prescrizioni di cui all'art. 2 del D.I. 2/04/68 n° 1444.

Gli agglomerati abusivi esistenti, si sono attestati nel passato, attorno al centro abitato del **Comune capoluogo** (Patro –Scassale, Monachella Bettafilava, Brusce Serralinena, Pozzi Serralinena), ovvero in zona agricola lungo le principali direttrici esterne come **la S.P. n. 25** Ragusa-marina di Ragusa(Cimillà, fortugneddo, Poggio del Sole, Tre Bastoni, Serramontone), la **S.P. n. 60** Ragusa -S. Croce camerina(Cisternazzi, Puntarazzi 1, Puntarazzi 2) la **S.P. n. 10** Annunziata- Maltempo (Tre casuzze , Conservatore) **la S.P. n.81** (pozzillo-Serragarofalo) ed infine lungo la costa e nei pressi di Marina di Ragusa con gli agglomerati di Gattocorbino , Principe, Mangiabove Cerasa-Cerasella, Eredità , Castellana ,Marina di Ragusa, Branco piccolo, Passo marinaro, Punta Braccetto. (Questi ultimi tre agglomerati non sono stati considerati dal PRG vigente tra gli agglomerati soggetti alla redazione dei PPRU in quanto ricadenti all'interno della fascia di inedificabilità di 150 mt dalla battigia ai sensi dell'art. 15 l.r. 78/76.)

La collocazione geografica di questi agglomerati denuncia il particolare carattere di essi:

1. con vocazione residenziale stabile (1^a casa) per gli agglomerati posti attorno alla città e lungo le superiori direttrici provinciali entro un raggio di 10 Km dal centro abitato ;
2. con vocazione di villeggiatura o residenza stagionale (2^a casa) per gli agglomerati posti a ridosso di Marina e lungo il litorale .

La tipologia edilizia ricorrente in tutti questi agglomerati è costituita da edifici residenziali (villette) monofamiliari ad uno o due piani, posti con distacco dai confini all'interno di lotti che variano da una superficie media di circa 900 mq (cda castellana-Nave) a 1900 mq circa (c.da eredità). Negli agglomerati interni al centro abitato, si riscontrano anche tipologie a palazzina plurifamiliari e pluripiani .

Le densità fondiari residenziali esistenti variano da un indice minimo medio di 0,36 mc/mq di c.da trebastoni ad un indice max medio 1,92 mc/mq di PatroScassale .

Negli agglomerati sono pressoché assenti tutte le opere di urbanizzazione secondarie previste dal D.M. 2/04/68 mentre quasi tutti sono provvisti di rete stradale asfaltata e di illuminazione pubblica.

Per tale ragione, negli agglomerati isolati, nell'ottica di ridurre l'impatto ambientale è prevista in sede di progetto delle urbanizzazioni primarie una schermatura lungo il perimetro dei suddetti agglomerati con alberi di alto fusto.

Si riporta di seguito la tabella 1 con le caratteristiche dello stato di fatto degli agglomerati:

CAPITOLO II

PROGETTO

Titolo I°

1. Criteri adottati

Il ristudio dei Piani Particolareggiati di Recupero urbanistico ex l. 37/85 è stato svolto tenendo conto in fase di progettazione della normativa urbanistica nazionale e regionale vigente; degli Strumenti Urbanistici Comunali vigenti; del Piano territoriale Provinciale ; dei Progetti di opere pubbliche in corso od in previsione nei territori considerati .

2. Rispetto della Normativa vigente

Il ristudio dei PPRU è stato svolto secondo le finalità dell'art. 9 della l.r. 17/94 , ovvero in coerenza con le previsioni del PRG vigente e normato in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Pertanto nelle tavole di progetto sono state riportate le previsioni del PRG vigente a confine con gli agglomerati dei quali spesse volte ne hanno ridefinito il perimetro.

Relativamente invece al rispetto delle prescrizioni di cui al D.I. 2/04/68 n. 1444, il Ristudio ha provveduto alla classificazione degli agglomerati secondo l'art. 2 del suddetto decreto ed alla verifica del rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici ecc. secondo gli artt.3 e 5 sempre del medesimo decreto.

L'edificazione esistente non ha mai superato per singolo agglomerato la densità territoriale di 1,5 mc/mq (vedasi Tab. 1); inoltre nella classificazione degli agglomerati si è tenuto conto delle omogeneità degli indici di densità tra loro esistenti e quindi alla fine sono state create sedici zone omogenee di tipo C (zone C di Recupero "CR" seguite da un numero e lettera per le sottozone) rispetto al numero di ventiquattro degli agglomerati..

3. Osservanza del PTP e del PRG dell'ASI

L'osservanza al PTP si è concretizzato principalmente nel rispetto del programma di attuazione di questo e che prevede un sistema di azioni nel territorio di cui la viabilità viene elencata come primaria. Pertanto in sede progettuale si è tenuto conto delle previsioni del canale infrastrutturale lungo la S.P. 25 e delle previsioni Autostradali Siracusa –Gela che hanno determinato un ridimensionamento del perimetro degli agglomerati interessati da questi tratti.

Per quanto riguarda le previsioni dell'ASI, quest'ultime non interessavano direttamente gli Agglomerati abusivi esistenti.

Titolo II

ZONE C DI RECUPERO ED AREE DI RIQUALIFICAZIONE

1. Classificazione di Zona omogenea CR1. *Agglomerato di Trebastoni.*

Comprende gli agglomerati di Trebastoni 1 e 2 a ridosso della S.P. 25 costituiti da aree a destinazione residenziale a bassa densità edificate senza strumenti urbanistici ed utilizzate come residenza stabile/stagionale.

Tali aree, precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85, sono essenzialmente dotate di infrastrutture primarie (viabilità e pubblica illuminazione).

Il ristudio è orientato alla riqualificazione urbanistica attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 8078 mq. con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 28 mq/ab.

2 Classificazione di Zona omogenea CR2. *Agglomerato di Gaddimeli Ovest.*

E' composto da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di c.da gaddimeli ovest.

Tali aree, precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria, elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica con un piano di lottizzazione nella *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a mq 4180 con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 25 mq/ab.

3 Classificazione di Zona omogenea CR3. *Agglomerati di Monterenna-Pozzillo-Serragarofalo; Palazzo Uccelli ; Poggio del Sole .* Sottozone CR3a, CR3b, CR3c.

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza sia stabile che stagionale. Essa comprende gli agglomerati di c.da Monterenna Pozzillo Serragarofalo; c.da Palazzo Uccelli ; c.da Poggio del Sole .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 (Piano di recupero “M”) sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione complessiva del 50% delle aree interessate pari a mq 52730 con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 34 mq/ab.per Monterenna Pozzillo Serra Garofano; 25 mq/ab per Palazzo Uccelli; 25 mq/ab per Poggio del Sole.

4 Classificazione di Zona omogenea CR4. *Agglomerati di Principe; Gattocorbino- Spatola-Camemi; Piana Matarazzi 2 ; Tre casuzze.* Sottozone CR4a, CR4b, CR4c, CR4d.

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda; c.da Piana Matarazzi 2 e c.da Tre Casuzze; stagionale per quanto riguarda gli agglomerati di c.da Principe; c.da Gatto Corbino Spatola camemi.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione complessiva del 50% delle aree interessate pari a 81.079 mq

con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 19 mq/ab per Principe; con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 20 mq/ab per Gattocorbino-Spatola-Camemi; 23 mq/ab per Piana Matarazzi ; 43 mq ab per Tre Casuzze.

Classificazione di Zona omogenea CR5. *Agglomerato di C.da Eredità.*

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di c.da Eredità.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 (Piano di recupero "H") sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree delle aree interessate pari a 4.248 mq con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 19 mq/ab.

Classificazione di Zona omogenea CR6. *Agglomerati di: C.de Mangiabove Cerasa cerasela (Sottozona CR6.a); Fortugneddo Cimillà (Sottozona CR6.b) ; Serramontone-Montagnella (Sottozona CR6.c)*

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda Fortugneddo Cimillà; stagionale per quanto riguarda le . C.de Mangiabove - Cerasa - Cerasela e Serramontone-Montagnella.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 72.336 mq con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 26 mq/ab per Mangiabove_cerasa-Cerasella;; con

una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 20 mq/ab per Fortugneddo Cimilla; con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 23 mq/ab per Serramontone -Montagnella.

Classificazione di Zona omogenea CR7 . *Agglomerato di Cda Conservatore.*

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di c.da conservatore.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 10.695 mq con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 20 mq/ab.

Classificazione di Zona omogenea CR 8 . *Agglomerato di Cda Piana Matarazzi*

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di c.da Piana Matarazzi.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge. Nell'agglomerato è presente una struttura religiosa considerata come infrastruttura secondaria esistente nello stato di fatto.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 136178 mq con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 23 mq/ab.

Classificazione di Zona omogenea CR 9 . *Agglomerato di Cda Cisternazzi*

Fallira(Sottozona CR9.a); - Bettafilava (Sottozona CR9.b);

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende gli agglomerati di c.da Cisternazzi -Fallira e c.da Bettafilava.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate per Cisternazzi pari a mq 41322 e con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 23 mq/ab.

Classificazione di Zona omogenea CR 10 . *Agglomerato di Marina di Ragusa*

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato di Marina di Ragusa .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle le *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 4094 mq , da aggiungere a quelle già previste dal PRG per cui lo standard di 18/mq/ab viene rispettato.

Classificazione di Zona omogenea CR 11 . *Agglomerato di Cda Gaddimeli Est*

(Sottozona CR11.a); – Monachella 2 (Sottozona CR11.b)

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile per quanto riguarda Monachella 2, come residenza stagionale per quanto riguarda Gaddimeli est...

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 12588 mq per quanto riguarda Gaddimeli e con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 19 mq/ab

Classificazione di Zona omogenea Zona CR 12 . *Agglomerato di C. da Castellana*

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende l'agglomerato di castellana .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari a 41.200 mq e con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a 18 mq/ab

Classificazione di Zona omogenea Zona CR 13 . *Agglomerato di C. da Monachella 1*

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato monachella 1.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto delle urbanizzazioni di legge.

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari mq e con una dotazione prevista per standard e viabilità pari a mq/ab

Classificazione di Zona omogenea Zona CR 14 . *Agglomerato di C. da Gaddimeli Nord*

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale.

Essa comprende l'agglomerato Gaddimeli nord .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato essendo all'interno del centro abitato di Marina di Rg contiene previsioni di urbanizzazione secondarie di PRG .

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari 8122 mq da aggiungere a quelle già previste dal PRG per cui lo standard di 18mq/ab

Classificazione di Zona omogenea CR 15 . *Agglomerato di C. da Pozzi Serralinena*

E' composta da aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato Pozzi- Serralinena.

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato di Serralinena è all'interno del centro abitato di Ragusa; quello di Pozzi e limitrofo .

Lo studio tende alla riqualificazione degli agglomerati attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari 13572 mq da aggiungere a quelle già previste dal PRG per cui lo standard di 18/mq/ab viene rispettato.

Classificazione di Zona omogenea CR 16 . *Agglomerato di C. da Patro Scassale*

E' composta da aree residenziali a media densità prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stabile. Essa comprende l'agglomerato Patro Scassale .

Tali aree , precedentemente assoggettate a piano di recupero ai sensi della l.r. 37/85 sono essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria , elettrica e pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria). L'agglomerato è all'interno del centro abitato di Ragusa.. Lo studio tende alla riqualificazione dell' agglomerato attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle *Z.T.U* (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate pari 4298 mq da aggiungere a quelle già previste dal PRG per cui lo standard di 18/mq/ab viene rispettato.

Il responsabile del Servizio I°
Arch. Aurelio BARONE

Il Dirigente
arch Ennio TORRIERI