

COMUNE DI RADDUSA



COMUNE DI RADDUSA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME DI ATTUAZIONE

Relazione tecnica e norme di attuazione del P. di R.

Premessa

La legge regionale 10/08/1985, n.37 detta nuove norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia e riordino urbanistico ed in particolare stabilisce per i Comuni interessati dal fenomeno dell'abusivismo modalità ed obblighi (Capo III artt.14 e successivi) miranti al recupero urbanistico delle aree edificate "spontaneamente" con la redazione dei piani particolareggiati di recupero.

L'Amministrazione Comunale di Raddusa, in considerazione dell'entità del disordine urbanistico esistente nel territorio urbano, con delibera del Consiglio Comunale n.122 del 28.7.1986 resa legittima dalla Commissione Provinciale di Controllo di Catania nella seduta del 14.10.1986 prot. numero 55837, ha affidato al sottoscritto l'incarico per la redazione del piano particolareggiato di recupero del territorio urbano previa individuazione degli agglomerati abusivi.

Su indicazione dello stesso Consiglio Comunale che ha evidenziato su aerofotogrammetria il perimetro entro cui doveva estendersi lo studio e la rilevazione delle zone soggette a particolare disordine urbanistico-edilizio, lo scrivente, sulla scorta dei rilievi effettuati e dei dati sullo abusivismo edilizio, ha proceduto all'individuazione degli agglomerati sorti nel territorio comunale in contrasto con lo strumento urbanistico vigente o in assenza o in difformità di licenza o di concessione edilizia (ai sensi dell'art. 14 L.R. 37/85). Tale studio recepito dal Consiglio Comunale del 14.5.1987 con delibera n.71, vista dalla C.P.C. di Catania nella seduta del 29.9.1987 prot. n. 52366, ha messo in luce una notevole consistenza dell'abusivismo edilizio in un'ampia fascia limitrofa al vecchio centro urbano, oltre all'individuazione di aree a forte degrado igienico-sanitario. Per la determinazione della consistenza volumetrica sono stati distinti sei settori di intervento denominati 1, la, 2, 3, 4 e 5 che contraddistinguono nell'ordine: via Nunzio Prestianni, villaggio S.Nicola, prov.le verso il cimitero, contrada Gangitano, contrada Capreria-Vignazze e Calvario.

Il calcolo della volumetria degli agglomerati abusivi porta a densità superiori a 12.000 me/Ha; da ciò discende l'obbligo, per il Comune di Raddusa, di dotarsi dei piani particolareggiati di Recupero urbanistico. Atteso il carattere di continuità territoriale e di omogeneità della volumetria abusiva, si è proceduto allo studio e formazione di un unico piano di recupero urbanistico per tutto il territorio comunale. L'Amministrazione Comunale di Raddusa, nel dare le direttive tecnico -amministrative allo scrivente, ha espresso come esigenza prioritaria quella di avere uno strumento urbanistico moderno ed efficiente che consentisse in tempi brevi di eliminare le molteplici carenze di ordine urbanistico-edilizio prodotte dalle seguenti motivazioni fra loro interconnesse:

- l'assenza di uno strumento urbanistico fino al 1981;
- l'inadeguatezza del P.F. vigente;
- la massiccia presenza di "edilizia spontanea";
- la mancanza dell'Ufficio Tecnico comunale fino all'anno 1981;
- l'eccessiva polverizzazione delle proprietà delle aree edificabili.

Il presente piano di recupero, pur non potendo per la sua stessa natura cancellare ipso facto lo strumento urbanistico vigente, costituisce tuttavia uno strumento essenziale per connettere e recuperare al tessuto urbano il notevole patrimonio edilizio sorto spontaneamente.

Infatti gli agglomerati abusivi, oltre che essere uniti al centro edificato con collegamenti viari, avranno adeguate dotazioni di servizi ed attrezzature comuni, oggi completamente assenti nelle aree interessate e scarsamente deficienti nel centro edificato.

Una volta soddisfatte queste necessità sono stati individuati lotti interclusi, in cui è stata proposta la edificazione per singola concessione.

A seguito dell'acquisizione di aree per le opere di urbanizzazione previste nel piano di recupero si è dovuto individuare un'area per la formazione del piano di zona, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 37/85, visto che il Comune di Raddusa ne risulta sprovvisto. La sua localizzazione, peraltro già proposta nello studio per l'individuazione degli agglomerati abusivi e fatta propria dall'Amministrazione Comunale di Raddusa con la delibera del C.C. n. 71 del 14.5.1987, in un'area ad est dell'abitato adiacente al campo sportivo è di notevolissima portata sociale oltre che di sicuro contenuto urbanistico. Infatti permetterà la saldatura al tessuto urbano del villaggio San Nicola, attualmente ghettizzato e privo di strutture ed attrezzature comuni e inoltre, con la bonifica dell'incisione valliva San Nicola, si otterrà il risanamento igienico di vaste aree ad immediato contatto con l'agglomerato edilizio esistente. A seguito dell'approvazione del P.P.R. si dovrà procedere, con urgenza, alla revisione globale dello strumento urbanistico generale. In quella sede potranno essere ridefinite le zonizzazioni, in considerazione delle attuali densità edilizie e delle opere di urbanizzazioni programmate nel presente piano. Gli elaborati progettuali che costituiscono il Progetto di Piano di Recupero sono i seguenti:

- 1- Relazione illustrativa e norme di attuazione
- 2- Analisi territoriale:
 - a) aggi. urb. in rapp. al P. di F.;
 - b) zone carenti dal lato igien./san.;
 - c) elenco isol. abusivi e calc. vol.;
 - d) perimetr. costr. sogg. a recupero.
- 3- Piano di recupero su mappa catastale
- 4- Piano di recupero su aerofotogrammetria
- 5- Piano particellare d'esproprio
- 6- Elenco d'esproprio e relazione di stima
- 7- Princ. profili altimetrici delle strade
- 8- Rete fognante
- 9- Rete idrica
- 10- Rete elettrica
- 11- Particolari
- 12- Relazione di spesa e programma finanziario
- 13- Studio geologico

A - Esplorazione Territoriale

Data l'estensione delle aree da "pianificare" ed i ridotti tempi di redazione, messi a disposizione dalla stessa normativa, il sottoscritto insieme al personale di collaborazione ha eseguito una serie di visite sui luoghi al fine di prendere "diretto contatto" con i siti e particolarmente, per riscontrare le edificazioni esistenti nell'intera zona da pianificare. In tal modo è stata possibile la raccolta dei parametri urbanistici esistenti nel territorio che sinteticamente qui di seguito si elencano:

- a) individuazione e localizzazione di tutte le costruzioni esistenti sull'area da pianificare;

confronto con le "presenze" cartografiche non visualizzate e valutazione delle caratteristiche metriche essenziali come superficie coperta, allineamenti, altezze eseguite, numero dei piani, volumetria realizzata ed ogni altro elemento utile alla corretta individuazione e quantificazione (oltre che classificazione) di queste presenze edificate (i dati sono raccolti nella tav. n. 2 - Analisi territoriale - elaborato "e");

- b) individuazione e localizzazione (sempre con l'aiuto della cartografia esistente aerofotogrammetrica e mappe catastali) delle aree libere da costruzioni, nell'ambito della "perimetrazione" e, quindi, "potenzialmente" edificabili ed eventuali aree per opere di urbanizzazione;
- e) analisi territoriale estesa e completa secondo matrici catastali, topografiche, urbanistiche, orografiche, ecc..., sempre al fine di una aderente e corretta localizzazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) registrazione delle varie "carenze" dai vari punti di vista (sociale, economico, urbanistico), siano relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie che indotte;
- e) visualizzazione della viabilità esistente e rilevazione delle eventuali possibili connessioni da realizzare nelle aree da pianificare.

Le rilevazioni raccolte, assieme alle varie direttive tecnico amministrative suggerite dall'Amministrazione comunale, sono state elaborate per renderle "compatibili" e congruenti con quanto previsto dalla legge istitutiva dei Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico e a tal fine, si è proceduto all'analisi delle varie leggi che regolano la complessa materia.

B - "Lettgra" della normativa (documenti consultati)

Al fine di una corretta e puntuale applicazione delle norme che disciplinano i progetti dei Piani Particolareggiati di Recupero si sono consultati e studiati i seguenti documenti :

- Legge 6/8/1942, n. 1150;
- Legge 17/8/1967, n. 765;
- D.M. 2/4/1968, n.1444.
- Legge 12/10/1971, n. 865;
- D.P.R. 30/12/1972, n. 1035;
- L.R. 21/1973;
- Legge 2/2/1974, n.64;
- Circ. M.LL.PP. n.23/Seg V°, 10/2/1976 (artt.5,8 e 9);
- L.R. 12/6/1976 n.78;
- L.R. 27/12/1978, n. 71;
- D.A. 17/5/1979 n. 91/79;
- Circ. Ass. T.A. n.1/79 e n.4/79;
- L.R. 11/4/1981, n. 65;
- Legge 847/1984;

- Legge 21/8/84, n. 21;
- Legge 28/2/1985 n. 47;
- L.R. 21/1985;
- L.R. 10/8/85 n. 37;
- Circ. 2/85;
- Circe. 1, 2, 3/86 Ass. T.A.;
- L.R. 15/5/86 n. 26;
- Circ. 3/87 Ass. T.A..

Sempre allo stesso fine si è esaminato il decreto di approvazione dello strumento urbanistico vigente (D.A. n. 332 del 2.11.1982) e i decreti assessoriali che hanno approvato le varianti al P. di F..

C - Lettura della cartografia in dotazione

La cartografia in dotazione alla progettazione risulta aggiornata all'anno 1985, aereofotogrammetria (nella scala di 1/2000) redatta dalla SAS di Palermo, ma senza i necessari collaudi. Pertanto è stato necessario fare continuo riferimento alla situazione dei luoghi al momento della redazione del presente piano.

Di particolare disagio, per la progettazione, si è rivelato l'aggiornamento delle mappe catastali che, dato il dilagante frazionamento della proprietà che ha preceduto la legge sul condono edilizio, non trova riscontro nella cartografia dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Pertanto sulla cartografia aereofotogrammetrica si è effettuato l'aggiornamento dell'abitato tenendo conto sia dell'edilizia regolare sia dell'edilizia abusiva presenti nell'intera area da pianificare, le

Per superiori considerazioni e per ogni buon fine non si può escludere che talune costruzioni rappresentate in planimetria possano essere state edificate in assenza di concessione successivamente al 1° ottobre 1983.

D - Destinazioni d'uso dell'edificato e rapporto con il P. di F.

La stragrande maggioranza dell'area risulta occupata da costruzioni con destinazione prettamente residenziale stabile.

Di scarsissimo rilievo le costruzioni con destinazione mista che ospitano a piano terra officine meccaniche o botteghe artigiane e, nei piani sopraelevati residenze.

L'Analisi Territoriale visualizzata nelle Tav. 2a, b, e, d, ha permesso di definire l'area di intervento per il P. di F..

E - Prescrizioni di legge per la redazione del P. di R.

Le carenze più significative riscontrate nell'area oggetto del P. di R. si riscontrano nella dotazione di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico, a strade e a

parcheggi.

D'altro canto la legge sul recupero urbanistico edilizio detta precise disposizioni per assicurare nel contesto dei P. di R.:

- a) un'adeguata urbanizzazione primaria;
- b) un'adeguata urbanizzazione secondaria, tenuto anche conto dei servizi fruibili nel restante territorio comunale;
- e) la salvaguardia degli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale ed idrogeologico;
- d) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- e) la valutazione di massima delle spese necessarie per la valutazione del piano.

Pertanto nella redazione del presente progetto di piano particolareggiato di recupero sono stati individuati e localizzati gli spazi pubblici rispettando, ove possibile, criteri e norme della tecnica urbanistica; anche a prescindere dalla perimetrazione degli agglomerati abusivi e degli spazi liberi esistenti nell'ambito degli stessi agglomerati, per non penalizzare indiscriminatamente i vari proprietari delle aree da espropriare ma ricercando le soluzioni più eque.

Per consentire, nell'ambito del P. di R. e nelle zone di espansione previste dal vigente strumento urbanistico, l'ordinato sviluppo dell'edificazione, da parte dei privati e per mettere l'Amministrazione Comunale nelle condizioni di operare al meglio, si sono visualizzate e localizzate nel Piano stesso, dei lotti "interclusi" ricadenti, in genere, nelle zone "C" del vigente P.F.: qui sarà possibile il rilascio di singole concessioni edilizie per interventi diretti qualora siano presenti le seguenti urbanizzazioni primarie: sedi viarie, rete idrica e rete fognaria; o, in alternativa, siano stati redatti e approvati i progetti esecutivi di tali opere essenziali.

Per quanto riguarda la "quantificazione" delle aree per opere di urbanizzazione sono state rispettate le dotazioni minime previste dal D.M. 02/04/1968 n. 1444.

La localizzazione delle aree è stata stabilita in funzione dell'entità degli agglomerati serviti, tenuto conto della preesistente dotazione di servizi. Al recupero ambientale ed al risanamento igienico-sanitario si è fatto fronte confermando la viabilità tracciata dagli insediati i quali, pur nell'abusivismo, hanno mostrato una certa maturità civica nel lasciare strade della larghezza minima di 8,00 - 10,00 metri. Tale rete viaria, opportunamente sistemata con relativi sottoservizi, è stata completata con i necessari collegamenti alla rete principale cittadina.

F - Situazione catastale

L'area compresa nella redazione del P. di R. ricade interamente nel territorio del Comune di Raddusa ed insiste catastalmente nei fogli di mappa nn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13. Le particelle catastali interessate dalla localizzazione di aree per opere di urbanizzazione sono chiaramente elencate e descritte nel Piano Particellare di esproprio (All. n.5) e relazione di stima a cui si rimanda per una più completa lettura (All. n.6).

L'attuazione del P. di R. comporta, necessariamente, la espropriazione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Tali aree saranno tanto più estese quanto più massiccia è stata l'edificazione "spontanea" e nel caso specifico, esiste una integrazione nei bisogni di urbanizzazione discendente dal fatto che anche la parte di territorio edificato "regolarmente" ne è carente.

Le espropriazioni da eseguire possono determinare, in alcuni casi, danni rilevanti ai proprietari delle aree vincolate a destinazione pubblica qualora non siano proprietari di "adeguate" abitazioni nel comune di residenza o di lavoro. Per questi casi i cittadini espropriati possono chiedere l'assegnazione di lotti disponibili, nell'ambito del P. di Z. che si accompagna al piano particolareggiato di recupero, a cui si rimanda per maggiori ed approfonditi dettagli. Basti rilevare che l'entità dei frazionamenti delle varie proprietà ha consentito un calcolo di larga massima sui fabbisogni di edilizia residenziale pubblica in conseguenza degli espropri del P. di R.. La volumetria proposta nel P. di Z. è di mc. 22.080, pari a n.53 residenze economiche e popolari che si ritengono sufficienti a soddisfare le prime richieste.

G - Programma Finanziario

Per legge il Progetto di Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico ed Edilizio, deve essere dotato della Relazione di Spesa (Allegato numero 12) con allegato il programma finanziario quinquennale che preveda oltre all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero, anche quelle di risanamento igienico-sanitario degli agglomerati edilizi .

H - Progetto di Piano particolareggiato di Recupero

Gli elaborati a corredo del Progetto di Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico ed Edilizio, sono costituiti da 13 allegati:

1- Relazione illustrativa e norme di attuazione

E' la presente relazione tecnica illustrativa con allegate le norme di attuazione del P.P.R.

2- Analisi Territoriale

- a) Planimetria generale 1/2000 con agglomerato urbano in rapporto allo strumento urbanistico;
- b) Planimetria generale 1/2000 con zone carenti sotto l'aspetto igienico-sanitario;
- e) elenco degli isolati abusivi e calcolo delle volumetrie;
- d) Planimetria generale con perimetrazione delle costruzioni soggette a recupero.

3- Piano di Recupero su mappa catastale

E' il progetto di Piano particolareggiato di Recupero sulle mappe catastali al 2.000. Vi sono riportate:

- a) le edificazioni esistenti alla data di redazione del presente piano nell'ambito della perimetrazione;
- b) le previsioni sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- c) il riordino dell'edificazione esistente con completamenti, demolizioni e ricostruzioni;
- d) le proposte per l'edificazione nei lotti interclusi

4- Piano di Recupero su aerofotogrammetria

Sono riportate, su aerofotogrammetria, le proposte di piano contenute nell'allegato n.3 e la visualizzazione della zona A (centro storico) e della zona B (di completamento)

5- Piano Particellare d'Esproprio scala 1:2000

E' una planimetria catastale generale con l'inserimento di tutte le aree soggette ad esproprio; vi sono riportati i frazionamenti delle aree e le relative linee di misura.

6- Elenco d'esproprio e relazione di stima

Vi sono ordinati, secondo la successione dei fogli di mappa, i dati catastali delle aree da espropriare. Segue la relazione di stima sul calcolo delle indennità da corrispondere agli espropriandi.

7- Principali Profili Regolatori

E' un elaborato grafico che contiene i profili del terreno lungo le principali direttrici di sviluppo dell'edificato e della viabilità nuova proposta, indicata con le lettere A-B-C-D-E-F-G-I-I-L-M-N-O-P (all. n.4)

8- Rete fognante

E' un elaborato che integra e completa la rete fognante cittadina. La rete proposta si allaccia ai collettori principali ed a quelli in costruzione, con preciso riferimento al programma di attuazione delle fognature dell'abitato.

9- Rete idrica

Il progetto di massima nelle aree di P.P.R. tiene conto dell'attuale rete cittadina, in corso di rifacimento.

10- Rete elettrica

Riguarda la rete elettrica per dotare strade e piazze di illuminazione pubblica.

11a e 11b- Particolari

Nelle tavole di particolari sono rappresentati i principali e significativi particolari costruttivi ed esecutivi di manufatti e servizi.

- a) sezione stradale tipo;
- b) sezione tipo dei muri di sostegno;

- e) sezioni tipo di particolari opere d'arte;
- d) sezioni tipo di copertura di valloni;
- e) sezioni tipo di pozzetti d'ispezione fognature;
- f) particolari tipo dell'arredo urbano:
 - 1 - piantumazioni nel verde;
 - 2 - aree di parcheggi ;
 - 3 - panchine, cestini, fontanelle ecc...;
 - 4 - segnaletica orizzontale e verticale;
 - 5 - pubblica illuminazione.

12- Relazione di Spesa e Programma Finanziario

Definisce il costo complessivo del P.P.R. e del Piano di Zona e la programmazione quinquennale della spesa (art. 19 L.R. 37/85)

13- Studio geologico

A questo studio si è fatto continuo riferimento per lo studio di fattibilità delle opere previste dal P.P.R.

I - Concetti informativi e tecnica redazionale

1) Viabilità

Come già premesso, all'interno della perimetrazione esiste una certa viabilità a fondo naturale che è stata, in sede progettuale, confermata ed integrata per la necessaria connessione alla rete viaria cittadina. Assumono particolare importanza quei collegamenti viari che, operando da saldatura degli agglomerati edilizi al vecchio centro ed il nuovo raccordo fra i vari agglomerati, consentono l'alleggerimento del traffico veicolare nel centro abitato.

Altro intervento viario notevole è quello previsto nell'area su cui sorgono gli attuali insediamenti residenziali economici e popolari strada "A"; l'altro interessa un'area intensamente edificata che, attualmente, ha sbocco solo verso l'interno del centro edificato, mentre, con il collegamento proposto, (peraltro esistente in quanto ricalca una vecchia trazzera) tale area viene disimpegnata pure verso l'esterno (strade " 1" ed "I"). Questi due arredi viari sono dotati di adeguate aree a parcheggio ed a verde pubblico. Tutte le nuove arterie, in generale, saranno provviste di aree a parcheggio e a verde pubblico e presenteranno una larghezza di ml. 10,00 compresi i marciapiedi. La strada "4" è della larghezza di ml.11,00. Come già premesso, tutte le nuove strade proposte saranno dotate delle necessarie canalizzazioni per la rete fognante, idrica ed elettrica secondo le indicazioni dei corrispondenti allegati di piano 8, 9 e 10.

2) Parcheggi pubblici

Particolare cura è stata posta nella quantificazione ed ubicazione delle aree a parcheggio pubblico. E' infatti fortemente avvertito dai cittadini il disagio derivante dall'assenza totale di aree di sosta veicolari nel centro abitato. Con le proposte di piano sono completamente soddisfatte le dotazioni minime imposte dal D,M. 2/4/1968 n. 1444 per ciò che

riguarda gli abitanti insediati negli agglomerati abusivi.

3) Verde pubblico attrezzato

La ricerca di aree per tale destinazione è stata oltremodo laboriosa data l'assenza di aree di estensione adeguata all'interno del centro edificato. Tuttavia sono state individuate aree idonee a tale scopo nei pressi della scuola elementare in contrada Gangitano, nei pressi del centro storico, via Giustolisi, nei pressi della scuola materna ed in contrada Vignazze. Sono state inoltre riconfermate tutte le destinazioni a verde del P.F. Per la verifica globale delle aree a verde si rinvia al futuro P.R.G. La realizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato sarà eseguita con le cure e cautele richieste da questo tipo di realizzazione nelle norme di attuazione.

4) Aree per attrezzature comuni

La loro individuazione è scaturita sia da precise indicazioni dell'Amministrazione Comunale, sia per riconfermare, con i necessari adattamenti, quelle aree rimaneggiate dalle costruzioni abusive. (Vedi area per l'istruzione in zona Calvario).

Altre aree a destinazione pubblica, come già accennato, sono quelle per la realizzazione di case economiche e popolari nel relativo Piano di Zona che, pur se discendente dal Piano di Recupero, forma oggetto di altra elaborazione progettuale.

L - Demolizioni

Anche se previste dalla attuale normativa sui Piani di Recupero, le demolizioni sono state limitate a n.12. Una permetterà l'allargamento del vicolo Silvio Pellico, un'altra darà sbocco verso l'esterno alla Piazza V.Emanuele III, una terza darà un immediato raccordo fra le nuove strade "E" e "F", una quarta allargherà la via Mameli in prossimità del "Calvario". Altre demolizioni discendono direttamente dalla fatiscenza e precarietà ed in qualche caso da situazione di pericolo (edificio di via S.Giuseppe).

M - Priorità degli interventi

In linea generale il P. di R. sarà attuato iniziando con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quali strade, rete idrica, fognante, elettrica, e, successivamente, con la costruzione di parcheggi e verde attrezzato. Quindi si procederà con le costruzioni di attrezzature scolastiche e comuni. In considerazione delle riscontrate necessità di risanamento di talune aree malsane e dell'impostazione progettuale del Piano, si dovranno rispettare le seguenti precedenze:

- 1 - attuazione alle opere di urbanizzazione primaria zone Calvario e Vignazze con particolare riferimento al loro risanamento igienico;
- 2 - realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: contrade Vignazze, Calvario e Gangitano.
- 3 - realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in località S. Nicola e Gangitano; parcheggi e verde pubblico zone Calvario e Vignazze;
- 4 - opere di urbanizzazione primaria zone via Catania;
 - parcheggi e verde pubblico zona Gangitano;
 - attrezzature comuni zona San Nicola.
- 5 - opere di urbanizzazione secondaria

Maggiori dettagli sono riportati nell'allegato n°12: relazione di spesa e programma finanziario.

N - Completamenti ed ampliamenti

Nell'intento di recuperare al patrimonio edilizio urbano talune costruzioni lasciate incomplete sia sotto l'aspetto strutturale che architettonico, sono stati proposti completamenti di costruzioni "abusive". In taluni casi i completamenti ed ampliamenti devono essere accompagnati da demolizione parziale o totale dell'edificato, constatata la precarietà o la loro improponibilità per il nuovo assetto viario.

O - Centro storico

Non sono previsti interventi nel centro storico, ad eccezione di una demolizione per permettere la costruzione di una strada che si origina da P.zza Vittorio Emanuele III, peraltro già autorizzata dalla Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Catania.

P - Zona di completamento

Dall'analisi territoriale delle zone soggette a recupero urbanistico è emerso il carattere di omogeneità delle aree che presentando una densità edilizia di 1,53 mc/mq possono essere classificate come zona omogenea "B" (all. n.4)

Q - Aree libere

Soddisfatta la necessità di spazi pubblici per gli insediamenti abusivi, sono rimaste scoperte alcune frange di aree che, essendo a stretto contatto con l'edificato, necessitano di una regolamentazione. Ciò si evidenzia soprattutto nella zona Calvario-Vignazze dove risultano disponibili 2 ettari di aree che rimangono suddivisi in piccoli lotti di 200 e 300 mq. Avvertendo, nelle visite sui luoghi, l'esigenza, sotto l'aspetto urbanistico, di uniformare l'aspetto delle costruzioni esistenti, sono stati assegnati, per quelle aree, indici di fabbricabilità tali da rendere omogeneo l'assetto urbano.

Tali indici sono stati fissati, in accordo al D.M, 02 aprile 1968, n° 1444 nella misura massima di 5,00 mc/mq e vi si potrà edificare per singola concessione .

K - Spazi pubblici vincolati - Rispetto defili standards urbanistici

Nel dimensionamento delle aree riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, si è fatto continuo riferimento ai parametri prescritti dal D.M. 02.04.1968, n.1444.

Qui di seguito vengono riassunti i dati globali delle dotazioni nell'area interessata al P. di R.:

- aree per parcheggi	mq	12.045,00
aree per attrezzature di interesse comune ed aree per verde attrezzato (sport)	mq	30.517,00
- aree per l'istruzione	mq	15.371,00
- aree per verde pubblico	mq	21.656,00
Sommano	mq	79.589,00

Calcolo Abitanti insediati e da insediare.

volumi agglomerati edilizia esistente	mq	384,711
volumi del P.Z.	mc	22,080

volumi edificabili lotti inf. a mq 1.000

mq 14.505 X 5,00 mc/mq =

mc 72,525

Totale mc 479,316

a cui corrispondono $479,316 / 100 = 4.793$ ab.

Dotazione media di spazi pubblici per abitante:

$$79,589 / 4,793 = 16,60 \text{ mq/ab.}$$

dato sufficientemente entro i limiti imposti dagli standard urbanistici.

L'area interessata dal P.P.R., comprensiva di urbanizzazioni, é di 38,00 ettari.

Un'analisi più completa per la determinazione della qualità e la quantità delle attrezzature pubbliche è stata condotta in funzione della popolazione attuale dell'insediamento, tenendo in debito conto la presenza dei servizi già esistenti nel territorio o quelli previsti da P.F.. Anche se il riequilibrio generale della dotazione dei servizi in tutto il territorio Comunale potrà essere esaminato solamente con la revisione generale del piano urbanistico vigente, sono state localizzate le attrezzature scolastiche in aree baricentriche rispetto alle aree con massicci insediamenti e procurando di assegnare attrezzature scolastiche agli insediamenti del villaggio San Nicola, e di quelli previsti nel P. di Z. che superano, attualmente, le distanze massime di percorrenza stabilite dalle norme di legge (D.M. 18.12.1975).

Si ritiene, in definitiva, che la presente proposta di dotazioni di spazi pubblici sia sufficientemente adeguata agli insediamenti nell'area del piano, e consenta un alleggerimento della richiesta di servizi sulle carenti attrezzature esistenti.

CONCLUSIONI E REDAZIONE P. R. G.

Lo studio del Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico Edilizio ha messo in luce una vasta area che circonda il vecchio centro edificato di Raddusa afflitto dal fenomeno dell'edilizia spontanea.

I dati raccolti dallo scrivente fanno ascendere la cubatura delle costruzioni abusive a mc. 361,258, distribuita quasi uniformemente su una superficie di 25,11 ettari cioè con una densità territoriale media di 1,53 mc/mq. Di contro è stata rilevata la totale assenza di infrastrutture e servizi in tali aree per cui sono state previste adeguate opere di urbanizzazione con conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

Inoltre il presente Piano particolareggiato di Recupero prende atto dei mutati rapporti fra spazi liberi ed aree edificate, assegnando alle aree oggetto del Piano il carattere di aree di completamento. Infatti tali aree risultando edificate con parametri di densità territoriale superiore a 1,5 e con superficie coperta superiore ad 1/8 della superficie fondiaria debbono considerarsi ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444 zone territoriali omogenee B. Nella tav.3 sono state visualizzate le aree libere edificabili sia con singole concessioni sia con la formazione di comparti. La notevole consistenza dell'abusivismo edilizio ha reso inattuale ed inadeguato lo strumento urbanistico del Comune di Raddusa tanto che si rende indifferibile ed urgente la formazione del P.R.G. D'altronde il legislatore ha previsto l'esigenza della revisione dello strumento urbanistico in quei comuni fortemente interessati all'abusivismo edilizio, rendendo obbligatoria la redazione di un nuovo strumento urbanistico per i comuni con oltre 100.000 me. di costruzioni abusive e fissando tempi ristretti per il conferimento dell'incarico di progettazione. In definitiva il P.R.G. recependo quanto previsto e valutato nel P.P.R. potrà operare un nuovo sviluppo edilizio e un diverso assetto del territorio in stretto rapporto con le esigenze della comunità.

II tutto per le superiori approvazioni.

Il Progettista dott.
dott. ing. Salvatore Carastro

AREE EDIFIGABILI CON SINGOLA CONCESSIONE

ZONA	FOGLIO	PARTICELLE
Gangitano	7	235-51
Gangitano	7	49
Gangitano	7	49
Gangitano	7	152-153-154-156-137
Gangitano	7	80
Gangitano	7	205-243
Gangitano	7	266-52
Via Garibaldi	6	22
Via Garibaldi	7	247-43-98-123
Via Garibaldi	6	219
Via Garibaldi	6	183
Vignazze	8	8-371
Vignazze	8	456
Vignazze	8	530-457-458
Vignazze	8	547
Vignazze	8	529-469-570
Vignazze	8	14-470
Vignazze	8	525
Vignazze	8	451
Vignazze	8	521-522
Vignazze	8	4-9-2-495-258
Vignazze	8	440-508
Vignazze	8	441-510
Vignazze	8	510-511
Vignazze	8	344-442
Vignazze	8	512-513-20
Vignazze	8	20
Vignazze	8	480-281-507
Vignazze	8	452
Via Catania	8	204-9-503-504
Via Catania	8	9-381-423
Via Catania	8	9-576-479-384-346
Via Catania	8	307-421
Via Catania	8	605
Via Catania	8	471-472-454
Via Catania	11	183-184-286
Via Catania	11	12-225
Vignazze	8	465-448
Vignazze	8	531-483
Vignazze	8	475-476
Vignazze	8	4-7-7-478-571
Vignazze	8	515-516-517-518
Vignazze	8	21-322-16

ZONA	FOGLIO	PARTICELLE
Via Garibaldi	7	190
Via Catania	8	302
Via Catania	8	593
Via Catania	8	261
Via Catania	11	241
Via Catania	13	633

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

Efficacia del P.P.R.

L'efficacia del Piano Particolareggiato di Recupero di Raddusa è fissata nel termine di dieci anni dalla sua approvazione.

Per la relativa normativa si fa riferimento alla L. 17.8.1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, alla L.R. 27.12.1978 n. 71 ed alla L.R. 10.8.1985 n. 37.

Art. 2

Aree edificabili nel P.P.R.

Nell'ambito del P.P.R. sono visualizzate tav. n.3) le aree edificabili mediante concessione singola. Nelle aree individuate dal P.P.R. vigono le norme previste dal P. di F. per le zone omogenee "B".

Art. 3

Aree edificabili con singola concessione. Lotti interclusi.

Le aree edificabili con singola concessione sono contrassegnate con retino uniforme su mappa catastale al 2.000: la superficie retinata identifica, in linea generale, la posizione delle costruzioni. L'area edificabile, Afe), utile al calcolo della cubatura ammessa va calcolata sottraendo all'area totale della proprietà quelle porzioni di area a destinazione pubblica.

Si definisce lotto intercluso, quel lotto delimitato per almeno tre dei suoi quattro lati da edifici, strade o spazi pubblici. Il rilascio della concessione edilizia per i lotti edificabili è ammesso qualora siano stati approvati i progetti esecutivi delle seguenti opere di urbanizzazione: sede viaria, rete idrica e rete fognaria.

Ai fini edificatori il volume edilizio si ottiene da:

Volume edificabile = Area edificabile X indice di fabbricabilità fondiaria.

L'area edificabile così identificata potrà essere incrementata da aree confinanti di un altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento dell'Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente.

Art. 4

Indice di fabbricabilità fondiaria

E' fissata nella misura massima di 5,00 mc/mq nei lotti visualizzati nella tav. n.3 e soggetti a singola concessione. Nei lotti interclusi valgono, in ogni caso, le disposizioni contenute nelle seguenti leggi: L.R. 31.3.1972 n. 19, L.R. 26.5.1973 n. 21 e L.R. 27.12.1978 n. 71.

Art. 5

Allineamenti - Arretramenti

Le costruzioni dovranno presentare la fronte sul filo stradale oppure parallela ad esso. L'obbligo dell'allineamento sussiste in presenza di edifici preesistenti contigui ed in ogni caso ne è verificata l'osservanza dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici, rispetto al filo stradale ma non riduce l'area edificabile.

Laddove non esistono obblighi di allineamento sul filo stradale, si dovranno rispettare arretramenti dal filo stradale di almeno m. 5,00.

Art. 6

Tipi edilizi

Nell'ambito del P.P.R. la nuova edificazione potrà adottare le seguenti tipologie:

tipo a: edifici lineari di 2 o 3 piani f.t. a cortina oppure isolati con sviluppo della fronte sino a 45 m.;

tipo b: ville, villette e casette unifamiliari, con 1 o 2 piani f.t., isolate, binate oppure a schiera per non più di 5 unità.

Art. 7

Altezza massima di edificazione (He)

Gli edifici nell'ambito del P.P.R. non possono superare l'altezza di m. 11,00. Altezze maggiori, nei limiti di m.12.00 e tre elevazioni fuori terra, sono consentite per adeguare le costruzioni all'altezza prevalente He degli edifici esistenti.

Art. 8

Distacco

La distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici è di m. 10,00.

La distanza minima dal confine di aree edificabili é di m. 5,00.

Art. 9

Edificazione in aderenza

L'edificazione in aderenza sul confine è ammessa quando:

- è preesistente un edificio sul confine con frontespizio nudo; in tal caso dovrà procedersi a convenzione tra i proprietari in base alle norme del Codice Civile.
- venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che si devono realizzare in aderenza.

L'edificazione su singolo lotto é, tuttavia, consentita con progetto singolo se i lotti rimanenti hanno estensione e forma tali da permettere la corretta edificazione del complesso.

Art. 10

Completamenti di edifici

Sono individuati nella tav. n.3 costruzioni parzialmente edificate di cui si propone il completamento, se aventi titolo, a norma della Legge 10.8.1965 n. 37 e L. 28.2.1985 n. 47.

Art. 11

Edificazione previa demolizione

Nell'ambito del P.P.R. sono individuate le costruzioni che per le loro condizioni igienico-sanitarie o di carente staticità non possono essere ampliate o sopraelevate se non dopo la totale o parziale demolizione dell'esistente.

Nel caso di ricostruzione di edifici esistenti si applicano i parametri edilizi fissati per l'area di nuova edificazione.

Art. 12

Destinazione d'uso

L'edificazione nell'ambito del P.P.R. è in genere per uso residenziale ovvero misto residenziale-artigianale-commerciale, a condizione che le attività lavorative svolte non producano rumori o emissioni moleste.

Art. 13

Norme per le demolizioni

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, ordinerà a termini di legge la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti aree a destinazione pubblica, sorte senza concessione edilizia, anche se non espressamente indicate nella tavola allegata n°3. Saranno ordinate le demolizioni di quelle strutture sporgenti sul suolo pubblico, quali gradini, balconi, ecc..., che saranno effettuate, ove non sussistano situazioni di pericolo, in occasione della costruzione di opere di urbanizzazione, restauri o trasformazioni degli edifici che le riguardano. Le demolizioni totali, visualizzate nel P. di R., saranno eseguite con procedura d'urgenza qualora costituiscano pericolo per l'incolumità pubblica o qualora insistano, senza titolo, su suolo pubblico. Le rimanenti demolizioni, necessarie per la realizzazione di infrastrutture pubbliche, saranno effettuate, a termini di legge, all'atto della realizzazione delle infrastrutture stesse.

Il Progettista
dott. ing. Salvatore Carastro