

# REGIONE SICILIANA COMUNE DI ROSOLINI



## SCHEMA DI MASSIMA DEL PRG DEL COMUNE DI ROSOLINI (SR)



GIUGNO 2020

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

geom. Giuseppe Santacroce

PROGETTO

COMUNE DI ROSOLINI  
UFFICIO DEL PRG  
dott. ing. Corrado Mingo (dirigente Ufficio PRG)

CONSULENZA

UNIVERSITA' DI CATANIA  
prof. ing. Paolo La Greca (responsabile scientifico)  
ing. Luca Barbarossa, ing. Riccardo Privitera  
(coordinamento generale)  
ing. Daniele La Rosa, prof. ing. Francesco Martinico

## SCHEMA DI MASSIMA DEL PRG RELAZIONE GENERALE

# REL

## Indice

<b>Premessa: l'iter di formazione</b> .....	<b>4</b>
<b>Elenco Tavole</b> .....	<b>5</b>
<b>Parte I - Analisi urbanistiche</b> .....	<b>6</b>
1. <b>Inquadramento territoriale</b> .....	<b>7</b>
2. <b>Crescita urbana</b> .....	<b>7</b>
3. <b>Morfologie urbane</b> .....	<b>8</b>
4. <b>Regimi Vincolistici</b> .....	<b>8</b>
5. <b>Verifica degli Standard urbanistici</b> .....	<b>9</b>
6. <b>Stato di attuazione della pianificazione</b> .....	<b>9</b>
7. <b>L'offerta residua del PRGC</b> .....	<b>9</b>
8. <b>Le varianti urbanistiche al PRGC vigente</b> .....	<b>10</b>
<b>Parte II - Il Progetto dello Schema di Massima</b> .....	<b>12</b>
1. <b>Le direttive generali</b> .....	<b>13</b>
2. <b>Il meccanismo della perequazione urbanistica</b> .....	<b>14</b>
3. <b>Andamento demografico</b> .....	<b>16</b>
4. <b>Stima dei volumi esistenti e degli insediabili</b> .....	<b>20</b>
5. <b>Ipotesi di dimensionamento</b> .....	<b>23</b>
6. <b>Lo Scenario Strategico</b> .....	<b>24</b>
7. <b>Categorie di intervento dello Scenario Strategico</b> .....	<b>27</b>
7.1 <b>Gli ambiti strategici di trasformazione (AST)</b> .....	<b>27</b>
7.2 <b>La città consolidata</b> .....	<b>29</b>
7.3 <b>Interventi da Piano Triennale OO PP e altre opere in itinere</b> .....	<b>30</b>
7.4 <b>Nuove infrastrutture stradali</b> .....	<b>31</b>
7.5 <b>Piste ciclabili e percorsi pedonali</b> .....	<b>31</b>
8. <b>Il Sistema Agricolo e della Tutela Ambientale</b> .....	<b>32</b>
8.1 <b>Le Cave</b> .....	<b>32</b>
8.2 <b>Aree agricole</b> .....	<b>33</b>
8.3 <b>Aree archeologiche</b> .....	<b>34</b>
9. <b>Previsione di aree a standard</b> .....	<b>34</b>
10. <b>Modalità di attuazione delle scelte di piano</b> .....	<b>39</b>
11. <b>Vincoli e tutele</b> .....	<b>39</b>
11.1 <b>Vincoli derivanti da normative di settore</b> .....	<b>40</b>
11.2. <b>Vincoli derivanti da studi e piani di settore</b> .....	<b>40</b>
11.3 <b>Altri Vincoli Sovraordinati</b> .....	<b>41</b>



## **Premessa: l'iter di formazione**

Il processo di formazione del presente Schema di Massima del comune di Rosolini si è articolato attraverso gli atti amministrativi di seguito sintetizzati.

Il Comune di Rosolini è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Regione Siciliana con D.A. n. 435/DRU del 21.09.1998 i cui vincoli preordinati all'esproprio sono scaduti. Essendo l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 3 comma 3° della L.R. 15/91 tenuta alla formazione di un nuovo piano o alla revisione di quello esistente, con la D.G.M. n. 73 del 14.11.2008 è stata affidata, al proprio Ufficio Tecnico, la redazione del progetto di revisione generale del P.R.G.

Successivamente, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° D.C.C. 68 dell'1.9.2010, sono state adottate, ai sensi dell'art. 3 comma 7° della citata L.R. 15/91, le direttive generali da osservarsi per la revisione del vigente Piano Regolatore Generale.

Con delibera di G.M. n°36 del 02/03/2017 l'Amministrazione riconosce che per il raggiungimento degli obiettivi e finalità di miglioramento ed integrazioni della variante generale del P.R.G, è necessario avvalersi di competenze scientifiche e specialistiche. A tal proposito la stessa Amministrazione ritiene di avvalersi, ai sensi dell'art. 15 della L.241/90, di collaborazioni fra Enti e/o Atenei Universitari di provata esperienza e che abbiano una idonea conoscenza del territorio comunale e delibera di ridefinire la struttura organizzativa di progettazione nei limiti della spesa già prevista.

Facendo seguito a tale delibera, l'Amministrazione con determina n. 01 del 03.04.2017, ha approvato un avviso di istruttoria pubblica per manifestazione d'interesse a partecipare alla procedura, mediante accordo ex art. 15 l. 241/90 con Università o Istituti di istruzione universitaria pubblici, avente per oggetto l'affidamento dell'incarico di consulenza tecnico – scientifica finalizzata alla redazione di studi specialistici di settore per la revisione del PRGC. Che con determinazione n. 02 del 05.05.2017 reg. Generale n. 169, è stata costituita la Commissione per la selezione delle predette manifestazioni di interesse la quale, con verbale n. 1 del 03.05.2017, ha individuato l'Università di Catania, Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura, quale ente affidatario dell'incarico di consulenza.

A seguito di tale provvedimento, in data dicembre 2017, è stata firmata la convenzione tra il Comune di Rosolini e l'Università di Catania.

## **Elenco Tavole**

1.1 Inquadramento Territoriale/Sistema Ambientale, Scala 1:150.000

1.2 Inquadramento Territoriale/Sistemi Urbani e Mobilità, Scala 1:150.000

2 Analisi Urbanistiche – Crescita Urbana, Scala, 1:5.000

3 Analisi Urbanistiche – Morfologie Urbane, Scala 1:5.000

4.1 Analisi Urbanistiche – Carta dei Regimi Vincolistici, Scala 1:10.000

4.2 Analisi Urbanistiche – Carta dei Regimi Vincolistici, Scala 1:10.000

4.3 Analisi Urbanistiche – Carta dei Regimi Vincolistici, Scala 1:10.000

5 Analisi Urbanistiche – Verifica degli Standard Urbanistici, Scala 1:5.000

6 Analisi Urbanistiche – Ricognizione della Disciplina Urbanistica e Stato di Attuazione della Pianificazione, Scala 1:5.000

7 Schema di Massima – Scenario Strategico, Scala 1:10.000

## **Parte I - Analisi urbanistiche**

## **1. Inquadramento territoriale**

Il Comune di Rosolini dista circa 50 chilometri da Siracusa, capoluogo dell'omonimo Libero Consorzio di cui Rosolini fa parte, ed è situato nella porzione sud-occidentale della provincia. Il territorio comunale, esteso 76,47 Km<sup>2</sup>, è essenzialmente collinare e si sviluppa ai margini dell'altipiano ibleo da quota 65 a quota 468 m s.l.m. L'abitato sorge ai piedi dei monti Iblei e si trova a cavallo tra le province di Siracusa e Ragusa. La parte settentrionale del territorio comunale è separata da quella principale e frazionata a sua volta in due parti, unite soltanto da una strada. Ciò è dovuto al retaggio degli antichi confini tra i baronati del Val di Noto.

Il comune di Rosolini si trova al margine sud della Provincia di Siracusa, al confine con la Provincia di Ragusa (confinante con i territori comunali di Noto ad est, di Ispica a sud e di Modica e Ragusa ad ovest) e presenta le caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'altipiano ibleo. Il tavolato di Rosolini, che si eleva sulla sponda destra del Tellaro, è, di fatto, parte del più ampio tavolato ibleo, caratterizzato dall'alternanza di biocalcareni biancastre e calcareniti marnose giallastre, incise da numerose cave, alcune piuttosto ampie e profonde, orientate in prevalenza in direzione ovest – est e ricoperte da una fitta vegetazione a macchia mediterranea e cespuglieti. Il paesaggio agrario, caratterizzato dalle recinzioni con muretti a secco tipiche del paesaggio ragusano, vede alternarsi seminativo e terreni incolti o adibiti al pascolo. Un settore del territorio è segnato anche dalla presenza del carrubo che definisce una sorta di paesaggio specifico, portatore di un'identità secolare. I valori paesaggistici prevalenti sono legati alla presenza delle cave che costituiscono un rilevante elemento di qualità sia ecologica che paesaggistico - percettiva.

Noto, Pachino e Avola, in provincia di Siracusa, Modica, Ispica e Ragusa, in provincia di Ragusa, costituiscono importanti riferimenti economici per Rosolini che si trova a rivestire la funzione di nodo di scambio fondamentale tra le realtà produttive delle due province.

La tavola 1.1 rappresenta cartograficamente alla scala 1:150.000 il territorio comunale nel suo contesto di area vasta e ne evidenzia i confini amministrativi, le aree urbanizzate, i principali vincoli sovraordinati (Parchi, Riserve, SIC e ZPS) e le principali infrastrutture di trasporto stradali (autostrade, strade statali e provinciali) e ferroviarie.

## **2. Crescita urbana**

La tavola 2 “Analisi Urbanistiche – Crescita Urbana”, individua cartograficamente in scala 1:5.000 le fasi di crescita urbana della struttura insediativa, evidenziando i tessuti presenti al 1924 (fonte: IGM, 1924), al 1974 (fonte: IGM, 1974), al 1999 (fonte: Cartografia CTR, 1999), al 2013 (fonte: Cartografia CTR ATA 2012- 2013) e infine al 2017 (fonte: Google Earth, 2014 e rilievi diretti).

### **3.Morfologie urbane**

La tavola 3 “Analisi Urbanistiche – Morfologie Urbane”, individua cartograficamente in scala 1:5.000 le categorie morfologiche della struttura insediativa che identificano le specificità dell’insediamento rosolinese:

- Insediamiento compatto
  - Città storica di primo impianto
  - Tessuti della città compatta
  - Edifici e tessuti specialistici in ambito urbano
- Insediamiento a bassa densità
  - Urbanizzazione dispersa
  - Insediamenti in ambito agricolo
  - Insediamenti produttivi.

La tavola è stata redatta sulla base dell’Analisi di Crescita Urbana (sopra descritta), mediante interpretazione delle cartografie storiche ed attraverso rilievi diretti, volti a costruire una tassonomia morfologica dei tessuti urbani.

### **4.Regimi Vincolistici**

Le tavole 4.1 e 4.2 Analisi Urbanistiche – Regimi vincolistici, individuano cartograficamente in scala 1:10.000 i vincoli sovraordinati presenti sul territorio comunale. Sono stati riportati i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciali (ZPS), i boschi (come da studio Forestale) con le relative fasce di rispetto, le aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/2004, le aste torrentizie catalogate dal R.D. 1775/33 e relativi vincoli ai sensi della L. 487/85, le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, il centro storico come perimetrato dal previgente PRGC ed i vincoli cimiteriale e di rispetto degli impianti di depurazione.

L’elaborato riporta inoltre le aree di interesse archeologico e gli edifici isolati di interesse storico artistico, così come riportati dal Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa (ambito 17)

## **5.Verifica degli Standard urbanistici**

La tavola 5 Analisi Urbanistiche – Verifica degli Standard urbanistici, in scala 1:5.000, riporta le superfici per ciascuna categoria di standard realizzato in attuazione del PRGC (Attrezzature e servizi di Interesse Comune, Parcheggi, Istruzione e Verde), il fabbisogno complessivo come previsto dal D.I. 1444/68 calcolato rispetto alla attuale popolazione residente e le relative quantità ancora necessarie da reperire, espresse anche in termini percentuali.

## **6.Stato di attuazione della pianificazione**

La tavola 6 Analisi Urbanistiche – Ricognizione della disciplina urbanistica e stato di attuazione della pianificazione, in scala 1: 5.000, individua, sull'elaborato cartografico del vigente Piano Regolatore Generale di Rosolini, le aree a standard e le attrezzature e servizi di interesse generale realizzati (del tutto o in parte) in attuazione del vigente PRGC. L'elaborato individua inoltre i piani di lottizzazione attuati e in itinere, nonché i piani attuativi per le zone D. La ricognizione contiene inoltre gli interventi in variante al PRGC vigente e gli interventi di viabilità (attuata e finanziata).

L'elaborato riporta inoltre le istanze di variante urbanistica per al ridetermina dei vincoli di esproprio, approvate e adottate da Commissari ad Acta nominati dall'ARTA. Di tali nuove destinazioni si dovrà tenere conto in sede di revisione del PRGC.

## **7.L'offerta residua del PRGC**

Il PRGC vigente è dimensionato per 28. 700 abitanti, per il ventennio di validità 2000 -2020. A partire a una popolazione di 21.422 abitanti il piano vigente prevede dunque una popolazione pari a 7.300 nuovi abitanti, da insediare in 2500 nuovi alloggi da produrre nel ventennio di validità del PRG. I nuovi alloggi saranno reperibili in zona B (1686 alloggi) e nelle previste zone C (474 alloggi). I restanti 150 alloggi saranno reperiti in zona agricola. Le ZTO residenziali del PRGC, dimensionate per accogliere 474 alloggi, sono state esplicitate dal piano come di seguito:

**Zone C1** – Aree di espansione addicenti al centro urbano. Edilizia estensiva. La densità abitativa territoriale è fissata in 60 ab/ha. Delle due sottozone, risulta inattuata, o meglio parzialmente attuata la sottozona C1.1 (C.da Vignalelli), per un potenziale edificatorio

ancora inesperto pari a circa la metà del potenziale totale. In tali aree è dunque possibile insediare circa **55 abitanti** nelle aree non ancora edificate.

**Zone C2** – Aree parzialmente edificate ricadenti in Piani Particolareggiati di Recupero. I parametri urbanistici e la capacità insediativa sono fissati dai Piani Particolareggiati di Recupero. Il comparto C2-17 presenta alcuni lotti non edificati, per un totale di circa 3000 mq. Considerando un indice fondiario pari a 0,60 mc/mq, il volume totale edificabile sarebbe pari a circa 1800 mc, con una capacità insediativa residua di **18 abitanti**.

**Zone C3** – Zone per l'Edilizia Economica e Popolare. Le densità abitative territoriali sono fissate tra 130 ab/ha e 170 ab/ha, in relazione ai singoli comparti.

Le sottozone ad oggi inattuate sono:

- **C32** 38.870 mq - densità abitativa: 150 ab/ha - popolazione insediabile **583 abitanti**
- **C33** 36.187 mq - densità abitativa: 150 ab/ha - popolazione insediabile **542 abitanti**
- **C34** 4.700 mq - densità abitativa: 170 ab/ha - popolazione insediabile **80 abitanti**

Il totale dell'offerta residua nelle zone C3 è dunque pari a **1205 abitanti**

Per le tre sottozone C, il totale dell'offerta residua C è dunque pari a **1278 abitanti**.

Tradotto in alloggi per il confronto con le previsioni del PRG previgente, si tratta di 426 alloggi ancora inattuati a fronte di una previsione complessiva di 474 alloggi.

La gran parte dell'offerta residenziale del piano non è stata dunque utilizzata. Ciò a riprova di un marcato disallineamento tra le previsioni urbanistiche e il reale fabbisogno di nuove abitazioni e alla mancata aderenza dei modelli tipologici proposti dal piano rispetto alla cultura abitativa locale. Di tale macroscopico dato si dovrà tenere conto nel dimensionamento del nuovo strumento urbanistico, anche decurtando l'attuale offerta residua che oggi più che mai, alla luce delle nuove dinamiche demografiche, appare marcatamente sovradimensionata.

## **8. Le varianti urbanistiche al PRGC vigente.**

Alla scadenza dei vincoli di esproprio apposti dal piano regolatore vigente, e in assenza di nuova pianificazione diversi proprietari di aree divenute "bianche", hanno presentato istanze per la ridetermina dei vincoli.

In totale i proprietari, nel periodo 2013 -2020 hanno presentato 70 istanze di variante, alcune delle quali con carattere di diffida e messa in mora, a seguito di inerzie dell'Amministrazione. In alcuni casi i proprietari, a seguito di ricorsi al TAR, seguiti da sentenze favorevoli, hanno ottenuto l'intervento di Commissari ad Acta provenienti dall'Assessorato al Territorio e Ambiente per la redazione delle varianti, successivamente

adottate dal Consiglio Comunale. Ad oggi si contano 17 varianti adottate e 1 approvata in via definitiva.

Lo Schema di Massima recepisce le varianti approvate che sono individuate nella tavola delle strategie di progetto. In occasione dei necessari approfondimenti sul disegno urbano e sulle destinazioni d'uso, da compiere in occasione della stesura del PRG, si terrà conto delle varianti adottate e approvate.

## **Parte II - Il Progetto dello Schema di Massima**

## 1. Le direttive generali

Il Consiglio Comunale con delibera n. 68 del 01/09/2010 ha approvato l'aggiornamento e l'integrazione Direttive Generali.

I principali punti indicati dall'Amministrazione si riassumono qui di seguito:

1. La revisione del P.R.G. dovrà, anche attraverso il ricorso a principi perequativi, perseguire obiettivi di miglioramento della qualità della città e dell'efficacia delle modalità attuative dello strumento urbanistico;
2. Il processo di revisione dovrà essere basato su processi di partecipazione e condivisione delle scelte, al fine di costruire scenari progettuali condivisi tra amministrazione cittadini e portatori di interesse;
3. La revisione del P.R.G. dovrà avere precisi obiettivi di **salvaguardia delle risorse territoriali, ambientali e del paesaggio**, nella consapevolezza che tali risorse possano costituire un volano per nuove economie del territorio, nonché effetti virtuosi in termini di qualità di vita dei singoli e delle collettività;
4. La pianificazione del territorio dovrà dunque essere basata sulla **tutela e valorizzazione del paesaggio**, la gestione sostenibile delle risorse, la preservazione della biodiversità, con particolare riferimento, alle aree agricole, ai beni storici isolati e alle loro pertinenze;
5. Il nuovo P.R.G. dovrà contenere strategie mirate per la riqualificazione delle periferie e per il superamento della marginalità delle frazioni. In particolare il piano dovrà affrontare il tema della **ricucitura, del riassetto e del ridisegno dei tessuti urbani esistenti**, soprattutto degli insediamenti a bassa densità dell'espansione dell'ultimo quarantennio, indicando precise strategie di **recupero e implementazione delle attrezzature pubbliche** di parti della trama insediativa esistente;
6. Il nuovo strumento urbanistico dovrà porre al centro dell'attenzione il **sistema insediativo esistente**, considerando la previsione di servizi, ed in particolare del verde, come occasione per puntare con decisione alla qualità dell'insediamento urbano esistente superando il semplice obiettivo del soddisfacimento degli standard di legge.
7. Tra gli elementi che compongono la struttura urbana, il progetto di piano dovrà porre particolare attenzione allo spazio pubblico, strade e piazze quali elementi ordinatori della struttura urbana, che dovranno essere progettati per riacquisire il ruolo di polarità urbane e recuperare le funzioni sociali che le contraddistinguono;
8. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto di **riqualificazione e recupero della città storica** al fine di contrastare i fenomeni di abbandono in atto e migliorare la dotazione di attrezzature e spazi pubblici, anche nella prospettiva del potenziamento di

funzioni legate alla ricettività turistica e dell'inserimento di funzioni commerciali e artigianali. Dovranno anche essere previsti spazi pubblici pedonali e adeguati percorsi ciclopedonali al fine di migliorarne la fruibilità e la vivibilità;

Per il tessuto storico, inoltre, da perimetrare in base a quanto previsto dalle circolari assessoriali, il P.R.G. dovrà contenere una disciplina di dettaglio da costruire compatibilmente con le analisi di classificazione tipologica delle unità edilizie disponibili;

9. Il nuovo P.R.G. dovrà inoltre favorire il decongestionamento del traffico veicolare urbano, favorendo, ove possibile, il passaggio a modalità di trasporto sostenibile (mobilità ciclabile e pedonale) e sistemi di trasporto collettivo, per i collegamenti di lunga distanza;
10. Il nuovo PRGC dovrà porre attenzione alla valorizzazione del paesaggio agrario e agli aspetti ambientali presenti sul territorio. In particolare il progetto di piano dovrà affrontare il tema dello sviluppo di una rete ecologica anche attraverso la previsione di infrastrutture verdi urbane. A tal proposito sarà necessario preservare quanto più possibile il suolo da ulteriori edificazioni, tenere conto delle aree naturali (con particolare riferimento alle cave) individuando ulteriori elementi territoriali che consentano di collegare tra loro tali aree;
11. Il P.R.G. dovrà prevedere strategie per soddisfare il fabbisogno di edilizia convenzionata e sovvenzionata, evitando le zone monofunzionali.

## **2. Il meccanismo della perequazione urbanistica**

L'attuazione degli standard costituisce uno dei molteplici ambiti di azione con cui l'amministrazione comunale persegue indirizzi di politica territoriale che, di volta in volta e caso per caso, interpretano obiettivi fondamentali di progresso del rapporto tra l'istanza collettiva (espansione delle attrezzature e dei servizi di interesse pubblico) e quella individuale (massimizzazione del valore patrimoniale degli immobili e dei suoli di proprietà esclusiva).

Il modello perequativo consiste nella determinazione dei termini dello scambio urbanistico tra i soggetti proprietari delle aree interessate dalla realizzazione delle attrezzature, e l'amministrazione comunale.

Una delle forme utilizzate è la negoziazione, una pratica ampiamente diffusa nella prassi urbanistica contemporanea, che mette in gioco il saldo tra vantaggi e svantaggi delle due parti. Ciò rende necessario utilizzare strumenti valutativi capaci di esplicitarne i contenuti (categorie economiche coinvolte e relative variabili strutturali e contestuali).

Nella fase di definizione dei termini dello scambio tra aree e diritti edificatori –

meccanismo con cui l'amministrazione ha stabilito di acquisire le aree per evitare il ricorso all'espropriazione e che costituisce la cornice generale e iniziale dell'attuazione di ulteriori possibili sviluppi – i termini dello scambio sono: da una parte, le aree che i proprietari cedono all'amministrazione ai fini della realizzazione delle attrezzature attualmente in deficit, oltre a quelle necessarie ad attuare gli obiettivi strategici definiti dallo Schema di Massima; dall'altra le concessioni edilizie che consentono ai suddetti proprietari di acquisire vantaggi immobiliari corrispondenti al valore delle aree cedute. Detto scambio avverrà prevalentemente all'interno delle aree a ciò deputate.

Lo scambio sarà equilibrato in corrispondenza della dimensione dell'area ceduta il cui valore è commisurato al valore della concessione ottenuta in termini di diritti edificatori, tenendo in considerazione i costi previsti e ai valori immobiliari attivati.

La procedura consiste nell'applicazione del criterio estimativo del valore di trasformazione esplicitando, quale incognita, non il valore dell'area, ma, a partire da esso o da un ventaglio di valori possibili, la quantità di diritti edificatori generati.

Data la capacità edificatoria e la destinazione d'uso è possibile calcolare i ricavi e i costi del corrispondente investimento immobiliare sulla base di indagini di mercato e opportuni calcoli economico-estimativi. La quota dell'area da cedere sarà successivamente determinata con precisione in sede di definizione del PRGC, tenendo conto del disegno urbanistico e di considerazioni di tipo economico estimativo.

I valori definitivi, di volume realizzabile e di abitanti insediabili, funzione della superficie effettivamente inclusa nell'area oggetto di perequazione, verranno stabiliti con precisione nella fase di stesura del PRGC.

### 3.Andamento demografico

La seguente tabella riporta i dati della popolazione residente dal 2001 al 31 dicembre 2018



Fig. 1 - Comune di Rosolini (SR) Andamento popolazione 2001 -2018 Dati ISTAT – Elaborazione Tutttalia.it

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	20.168	-	-	-	-
2002	31 dicembre	20.616	+448	+2,22%	-	-
2003	31 dicembre	20.834	+218	+1,06%	7.247	2,87
2004	31 dicembre	20.927	+93	+0,45%	7.317	2,86
2005	31 dicembre	21.055	+128	+0,61%	7.392	2,84
2006	31 dicembre	21.170	+115	+0,55%	7.477	2,83
2007	31 dicembre	21.445	+275	+1,30%	7.626	2,81
2008	31 dicembre	21.669	+224	+1,04%	7.768	2,78
2009	31 dicembre	21.768	+99	+0,46%	7.886	2,75
2010	31 dicembre	21.798	+30	+0,14%	7.978	2,73
2011	31 dicembre	21.532	-266	-1,22%	7.999	2,69
2012	31 dicembre	21.479	-53	-0,25%	8.006	2,68
2013	31 dicembre	21.469	-10	-0,05%	7.865	2,73
2014	31 dicembre	21.449	-20	-0,09%	7.910	2,71
2015	31 dicembre	21.427	-22	-0,10%	8.037	2,66
2016	31 dicembre	21.322	-105	-0,49%	8.003	2,66
2017	31 dicembre	21.206	-116	-0,55%	7.828	2,70
2018	31 dicembre	21.198	- 8	- 0,04%	7830	2,70
2019	30 settembre	21.139	-59	-0,28%	dati provvisori – Demo Istat 2019	

Tab. 1 - Comune di Rosolini (SR) Dati ISTAT – Elaborazione Tutttalia.it

Il valore massimo di popolazione è raggiunto nel 2010 (21.798 abitanti) Da tale data ha inizio il trend negativo caratterizzato da lievi decrementi percentuali di popolazione.

Nel periodo 2001 – 2010, in cui si registra una crescita di popolazione pari a 1630 unità (163 abitanti/anno) l'incremento percentuale complessivo è pari a 8%, a fronte di un incremento medio annuo pari a 0,85%.

Per contro nel periodo 2010 – 2019, si registra un decremento di 659 abitanti, (- 73 abitanti/anno) per una percentuale complessiva di popolazione pari a - 3,02%, con decremento medio annuale pari a 0,33%.

Per l'intero periodo analizzato (2001 - 2019), la crescita complessiva di popolazione è pari a 971 abitanti (51 abitanti/anno) per una percentuale complessiva di popolazione pari a 4,8%, con incremento medio annuale pari a 0,26%.

Dalle analisi demografiche condotte, emerge la marcata differenza tra la reale evoluzione demografica e le previsioni demografiche contenute nel documento di Direttive Generali che indicavano una popolazione al 2018 pari a 26.159 abitanti. Una differenza di circa 5000 abitanti che non può essere ignorata nel quadro del dimensionamento del nuovo strumento urbanistico.

Pur volendo considerare il trend demografico positivo registrato fino al 2010, non si può non tenere conto delle dinamiche registrate nel corso degli ultimi 10 anni. Si è dunque ipotizzato uno scenario demografico che tenga conto dell'inversione del trend demografico, considerando come ipotesi possibile una nuova inversione demografica nei successivi venti anni di validità del piano.

In dettaglio, sono stati considerati due scenari demografici. Il primo, ipotizzando per il ventennio 2020 – 2040 lo stesso trend di crescita del ventennio 2001 – 2019, si avrebbe in tal modo un incremento di popolazione pari a **1020 abitanti**.

Il secondo ipotizzando che la decrescita del periodo 2011 - 2019 che mostra un trend negativo di popolazione pari a **- 73 ab/anno**, continui nel prossimo ventennio. In tal modo si avrebbe un decremento complessivo di popolazione pari a **- 1460 abitanti**.

Tra i due scenari estremi, si ritiene che un terzo scenario plausibile possa essere ipotizzato ricorrendo a correttivi al ribasso del trend demografico ipotizzato in base all'analisi dei dati del ventennio 2001- 2019.

L'incremento stimato in base alla proiezione ventennale, pari a 1020 abitanti, può essere decurtato di un valore tra 70 e 50% del totale, ipotizzando in tal modo una crescita complessiva di popolazione per il prossimo ventennio oscillante tra **300 e 500 abitanti**. Tale proiezione ipotizza una timida ripresa della crescita demografica compresa tra 15 e 25

abitanti l'anno. Un'inversione di tendenza non certamente in linea con gli scenari demografici in atto in Sicilia, ma che potrebbe verificarsi anche a seguito della crescita di popolazione immigrata nei prossimi anni, unitamente all'aumento del numero di addetti residenti per le nuove attività che potrebbero insediarsi nelle zone artigianali già in attuazione e in quelle previste dal nuovo PRG.

Una tale previsione, per quanto contenuta in termini di popolazione, consentirebbe di recuperare una quota parte dell'offerta residua residenziale, e di innescare i processi di perequazione urbanistica necessari per la riqualificazione dei tessuti urbani in termini sia di disegno urbano che di dotazione di attrezzature e spazi pubblici.

I dati elaborati da Tuttitalia consentono di fornire ulteriori informazioni demografiche. La piramide d'età redatta con i dati 1° gennaio 2019 mostra che la fascia d'età più presente è quella compresa tra i 50 e i 54 anni e che anche le fasce comprese tra 35 e 60 anni sono rappresentate in maniera significativa. In evidente riduzione la popolazione delle fasce più giovani.

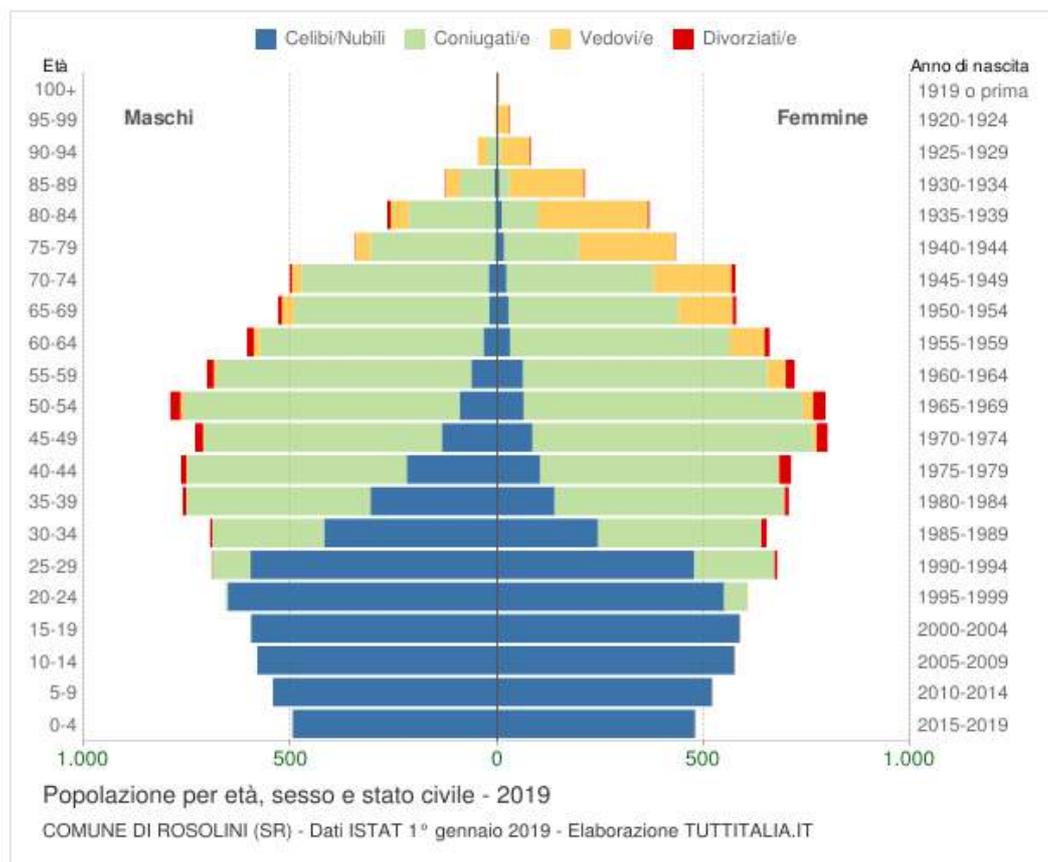


Fig. 2 - Comune di Rosolini (SR) Piramide di età Dati ISTAT 2019 – Elaborazione TuttItalia.it

Per quanto riguarda la popolazione scolastica il grafico in basso riporta l'utenza potenziale per l'anno scolastico 2018/2019 evidenziando con colori diversi i differenti cicli scolastici (asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di I e II grado). La popolazione in età scolare (0 - 16 anni) è pari a 2856 unità (Geodemo Istat 2019)

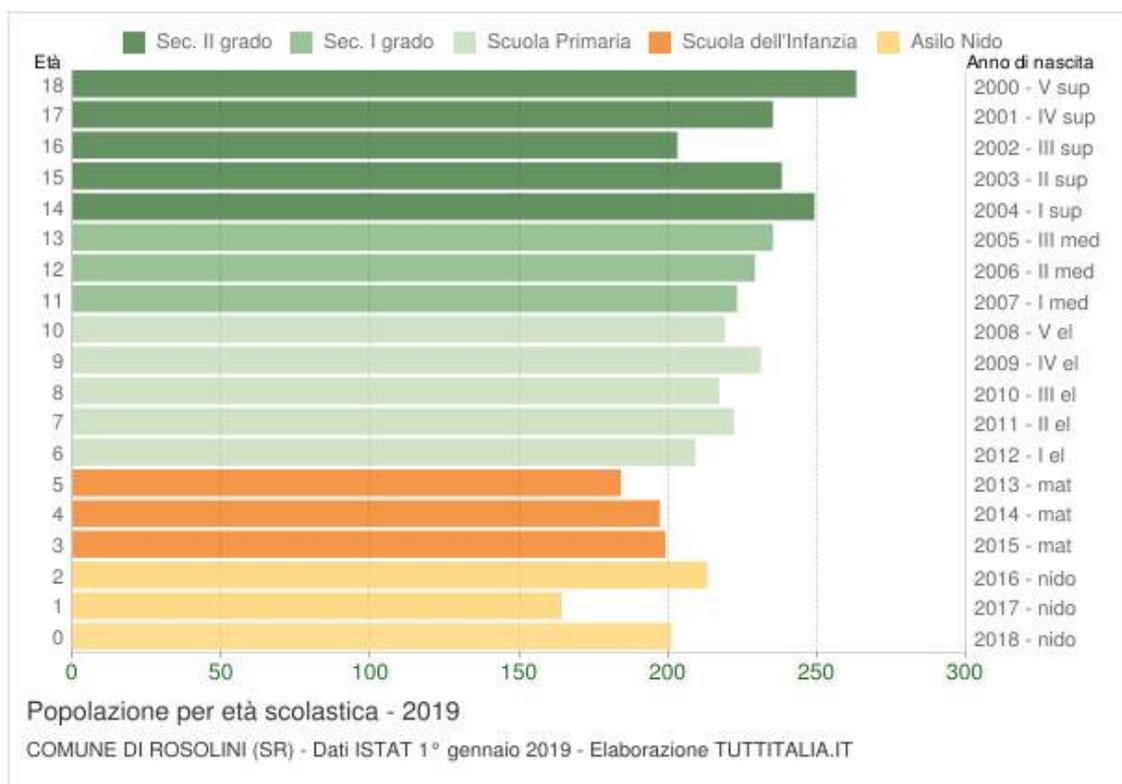


Fig. 3 - Comune di Rosolini (SR) Popolazione in età scolare Dati ISTAT 2019 – Elaborazione Tutttalia.it



Fig. 4 - Comune di Rosolini (SR) Andamento Popolazione straniera 2004 -2019 ISTAT 2019 – Elaborazione Tutttalia.it

Si registra anche una crescente presenza di cittadini stranieri, giunti al numero di 1250, pari a circa il 6% della popolazione totale. Circa il 56% della popolazione straniera è proveniente dal Marocco.

#### **4. Stima dei volumi esistenti e degli insediabili**

La valutazione del patrimonio edilizio esistente, è stata condotta a partire dalle cartografie disponibili, aggiornate, con dati in possesso dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini, al 2018.

Per quel che riguarda la città consolidata, la carta regionale (Cart 2000) del 2004, contiene il dato volumetrico degli edifici e pertanto, a partire da essa è stata valutata la volumetria complessiva dei fabbricati residenziali della città consolidata.

Tale valore è pari a **5.903.425 mc**

Per quel che riguarda le urbanizzazioni a bassa densità ai margini della città consolidata o sparsa per il territorio agricolo, si è proceduto ad una stima delle volumetrie esistenti, a partire dal dato cartografico di superficie coperta.

Preliminarmente si osserva che l'assenza di adeguati strumenti cartografici (La carta tecnica regionale è infatti priva dell'indicazione del valore della quota al piede e alla linea di gronda degli edifici) rende particolarmente complesso il processo di valutazione delle volumetrie esistenti nel territorio comunale.

La stima dei volumi esistenti è stata condotta a partire dalla classificazione morfologica dei tessuti, che al di fuori della città consolidata si esplicita con le seguenti categorie:

- urbanizzazione dispersa
- insediamenti in ambito agricolo

La prima categoria morfologica è riconducibile ad un modello insediativo della villa isolata su lotto, proveniente spesso da processi di edificazione irregolare, con consistenze edilizie che variano da 1 a due elevazioni, e in qualche caso da una terza elevazione parziale (sottotetti abitabili, mansarde, abbaini). Ai fini del calcolo volumetrico, per tale categoria morfologica si è stimata un'altezza media pari a **5,00 mt**. Il volume ricavato pertanto è pari al prodotto della superficie coperta complessiva, ricavata da misurazioni GIS sulla cartografia ( $St = 157.851 \text{ mq}$ ) per l'altezza media ipotizzata per tale categoria morfologica

$$V = 157.851 \times 5,00 = 789.255 \text{ mc}$$

Per contro la seconda categoria morfologica è caratterizzata di insediamenti residenziali isolati in zona agricola, perlopiù edificati utilizzando l'indice di fabbricabilità di zona agricola, con consistenza edilizia prevalente di una elevazione fuori terra. Per tali edifici si è stimata un'altezza media pari a **3,00 mt**

Il volume ricavato pertanto è pari al prodotto della superficie coperta complessiva, ricavata da misurazioni GIS sulla cartografia (St = 321.374 mq) per l'altezza media ipotizzata per tale categoria morfologica

$$V = 321.374 \times 3,00 = 964.122 \text{ mc}$$

Il valore risultante da tale stima, sommato al valore dei volumi rilevati dalla cartografia Cart 2000 per il centro urbano è pari ad una volumetria complessiva, attualmente presente sul territorio comunale, esclusivamente per gli edifici civili, pari a circa **6.692.680 mc**.

La stima volumetrica effettuata è basata sul presupposto che tutti gli edifici considerati siano interamente residenziali, escludendo la presenza di eventuali depositi, rimesse, botteghe, pilotis, sottotetti e altre pertinenze e annessi non residenziali. Si tratta dunque di una stima per eccesso che, in considerazione delle tipologie prevalente a Rosolini, può essere decurtata di una quota pari al **20%** per tenere conto dei volumi non residenziali presenti all'interno del patrimonio edilizio classificato come residenziale dalle cartografie ufficiali della Regione Siciliana.

A questa percentuale di volume non residenziale va aggiunta una percentuale che tenga conto dell'Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione, (**1,5%** del totale degli edifici occupati, in base ai dati del censimento Istat 2011).

Decurtando il volume ricavato cartograficamente, delle due percentuali sopra illustrate, per un totale del **21,5%** (percentuale di volumi non residenziali, percentuale di edifici in pessimo stato di conservazione), il patrimonio edilizio effettivamente disponibile a fini residenziali è quindi stimabile in **5.253.753 mc**

Per procedere alla valutazione della capacità insediativa reale corrispondente alla volumetria stimata, si è ricorso allo studio dettagliato di indicatori demografici, comparandoli con i dati rilevati in occasione del Censimento ISTAT del 2011, sulla composizione del patrimonio edilizio occupato da popolazione residente.

Ciò consente, attraverso l'analisi della composizione familiare media, del numero di vani disponibile e della composizione degli alloggi, di stabilire lo standard abitativo corrispondente al patrimonio edilizio esistente.

Dai dati del censimento, (ISTAT 2011) emerge che nelle abitazioni occupate si registrano i seguenti dati:

metri quadri per occupante nelle abitazioni occupate	36,8 mq
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	32,1
Indice di affollamento delle abitazioni	1,5

Dall'indice di sottoutilizzo emerge che il 32,1 % del patrimonio edilizio, pari 1.681.201 mc è sottoutilizzato con un tasso di occupazione pari a circa 80 mq per singolo abitante, cui corrisponde uno standard abitativo volumetrico pari a 240 mc/abitante.

In tale porzione del patrimonio edilizio, è possibile ipotizzare siano insediati 7.005 abitanti

Nei rimanenti 3.572.552 mc sono insediati, con standard abitativo pari a 120 mc/ab, è possibile insediare 29.771 abitanti.

Il patrimonio edilizio esistente è dunque in grado di ospitare:

$$7.005 + 29.771 = 36.776 \text{ abitanti}$$

a fronte di

**21.139** popolazione residente

**4089** cittadini di Rosolini residenti all'estero (dato AIRE),

che potrebbero assumere lo status di abitanti stagionali o fluttuanti

Il totale di abitanti potenziali è pertanto pari a **25.228**

Il sistema urbano presenta dunque volumetria residenziale in eccesso, per un totale di circa 1.535.125 mc non occupati che potrebbero ospitare ulteriori 11.548 abitanti.

Dall'analisi della composizione familiare media, del numero di vani disponibile e della composizione degli alloggi, emerge che il numero medio di vani per abitazione è pari a 4.30, per una superficie media pari a oltre 100 mq.

PATRIMONIO EDILIZIO				
ABITAZIONI	NUMERO DI VANI	RAPPORTO VANI/ABITAZIONI	SUPERFICIE MEDIA ABITAZIONE (mq)	
7666		4,30	103	
ABITANTI				
ABITANTI	FAMIGLIE	ABITANTI/FAMIGLIE	VANI/ABITANTE	VANI/FAMIGLIA
21.139	7830	2,70	1,96	4,15

Tab. 2 – Dati sul patrimonio edilizio e composizione delle famiglie (Elaborazione su dati Istat 2011)

Le **7830** famiglie residenti, con numero medio di componenti pari a **2,70** per nucleo familiare, ha mediamente a disposizione una superficie residenziale pari a **103 mq** per famiglia e **38 mq** per singolo abitante, (considerando il numero medio di abitanti per famiglia pari a 2,70) il che equivale (considerando un'altezza utile pari a 3,00 mt) a circa **114 mc di standard volumetrico per abitante**.

Da un'indagine speditiva sul patrimonio edilizio rosolino, è possibile altresì stimare lo standard attribuendo il valore di **120 mc/ab per le tipologie edilizie storiche e delle zone di completamento assimilabili alle zone B**;

### **5. Ipotesi di dimensionamento**

Sulla scorta di quanto indicato nei precedenti paragrafi il numero massimo di abitanti che il territorio di Rosolini potrebbe accogliere nel ventennio (2018 - 2038) può essere stimato come pari a:

Residenti+ Incremento residenti =  $21.139 + (300 - 500) = \mathbf{21.439 - 21639}$  abitanti  
**totali.**

Il numero definitivo di nuovi abitanti verrà stabilito, all'interno del *range* ipotizzato, in occasione della stesura del PRG e a seguito anche della definizione dei comparti edificatori perequati.

Gli abitanti che si dovranno insediare nelle nuove volumetrie, saranno calcolati per differenza rispetto ai valori di capacità insediativa reale del patrimonio esistente.

Questi valori costituiscono un'ipotesi realistica in termini di sostenibilità economica sia per la pubblica amministrazione che per i proprietari delle aree. Essi delineano inoltre un'ipotesi di sviluppo sostenibile anche dal punto di vista ambientale, riducendo in modo sostanziale le precedenti ipotesi di sviluppo insediativo.

## **6.Lo Scenario Strategico**

La definizione degli elementi a valenza strategica per lo sviluppo del territorio di Rosolini, costituisce una sfida intellettuale e politica di grande portata. Una strategia territoriale richiede infatti uno sforzo collettivo mirato a reimmaginare il destino di un territorio e a tradurre i risultati in scelte localizzative, priorità di investimento, misure di conservazione e tutela, scelte infrastrutturali e principi di regolazione degli usi del suolo. Il tutto secondo modelli innovativi che tengano conto delle nuove sfide cui la pianificazione urbanistica è chiamata a confrontarsi, sfide legate all'emergenza climatica e ai conseguenti rischi territoriali, al decremento demografico e alle condizioni di crisi in cui versa l'economia locale, alla conclamata inefficacia di modelli di sviluppo che ancorché superati e non in linea con le reali istanze del territorio, continuano ad affascinare buona parte degli operatori del settore edilizio.

Si tratta dunque di immaginare nuovi approcci al progetto urbanistico basati sulle specificità locali e sulla preventiva determinazione delle reali capacità attrattive del territorio. Un progetto che prenda le mosse dalle caratteristiche intrinseche dei luoghi e dei sistemi insediativi, nella loro costante interazione con le strutture sociali, quali elementi che determinano differenze fondamentali nel favorire o scoraggiare i processi di sviluppo. Le future strategie territoriali devono quindi essere immaginate e attuate considerando le caratteristiche specifiche delle risorse umane e territoriali disponibili nel contesto di riferimento.

Le strategie del progetto, inoltre, si basano sulla piena consapevolezza dell'importanza e del peso che rivestono le risorse definibili come "non materiali" ovvero quelle riguardanti l'offerta culturale, la presenza di attività legate ad una fruizione del tempo libero di elevata qualità. Rosolini, territorio abbondantemente dotato di tali risorse, può, puntando sulla loro valorizzazione, aspirare a giocare un ruolo di rilievo nello scenario socioeconomico dell'intera Val di Noto.

Al fine di perseguire tali obiettivi di sviluppo territoriale e in linea con i contenuti del Piano Territoriale Provinciale di Siracusa, tra i contenuti caratterizzanti il nuovo strumento urbanistico sono state individuate azioni strategiche che prevedono forte attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riferimento alle reti ecologiche e alle infrastrutture verdi. Si tratterà dunque di individuare i meccanismi per la tutela e riqualificazione integrate delle risorse territoriali e il potenziamento delle strutture per la loro fruizione e valorizzazione.

Ulteriori azioni strategiche saranno mirate alla riorganizzazione del sistema insediativo come leva per il rilancio competitivo del territorio.

Questi due aspetti se adeguatamente incentivati in una logica di stretta integrazione possono contribuire sinergicamente a promuovere una nuova stagione di sviluppo per il territorio rosolinese.

La struttura insediativa di Rosolini si caratterizza storicamente per la presenza di un sistema urbano consolidato, che ha mantenuto le sue specificità identitarie e il suo ruolo di centro di terziario e servizi per il territorio a sud di Noto, tra Pachino e le città di Ispica e Modica, in Provincia di Ragusa. Le componenti naturale e agricola costituiscono ancora oggi la cifra dominante del territorio rosolinese e la sua principale qualità da salvaguardare e valorizzare.

La componente naturale si sostanzia soprattutto nella presenza delle cave del tavolato Ibleo che costituiscono, insieme al paesaggio agrario, non solo gli elementi iconici del territorio ma rappresentano i principali riferimenti dell'identità della comunità, rosolinese. La loro valorizzazione, con particolare riferimento alle fruizioni delle cave, potrà dunque costituire una componente molto rilevante dell'economia del territorio rosolinese, che fino ad oggi non è stata considerata adeguatamente.

Da questi elementi deve necessariamente trarre spunto l'impianto complessivo di quello che sarà il nuovo Piano Regolatore del Comune.

La notevole crescita dell'insediamento, avvenuta soprattutto nel periodo tra il 1975 e il 1995, non ha modificato in modo sostanziale le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali che costituiscono l'elemento identitario principale del territorio.

È tuttavia evidente che i fenomeni di consumo di suolo dovuti alla grande crescita dell'insediamento, assieme alla marginalizzazione del ruolo della produzione agricola, hanno avuto un impatto considerevole sull'ambiente e il paesaggio del territorio rosolinese e che appare indispensabile porre un limite ad un modello di sviluppo che ha prevalso per oltre un quarantennio. Il recupero della dimensione identitaria della comunità rosolinese deve pertanto trovare riscontro nelle scelte di governo del territorio.

Il nuovo strumento urbanistico dovrà pertanto immaginare azioni orientate alla tutela attiva ed economicamente sostenibile del paesaggio e dell'ambiente, tutela che non sarà solo di beneficio per gli abitanti che in essa vivono ma che può contribuire in modo sostanziale a fornire una gamma di *servizi ecosistemici* (ad esempio la produzione di risorse alimentari, il mantenimento di elevate qualità dell'aria, la ricarica delle falde e la regolazione

del clima) indispensabili per riconvertire l'uso del territorio verso forme più avanzate, rispetto a quanto è avvenuto in un recente passato.

Nella prospettiva di puntare verso forme di sviluppo innovative e sostenibili, la grande quantità di patrimonio edilizio esistente può diventare funzionale a questo processo. Le scelte del presente Piano saranno pertanto finalizzate anche ad incentivare la riconversione di parte di questo patrimonio dalla condizione attuale di non utilizzo o di sottoutilizzo da parte dei proprietari degli immobili, verso forme di residenza temporanea a fini turistici e nello specifico per il turismo alternativo. Con questo termine si intendono sia forme turismo di tipo escursionistico (a piedi, in bicicletta a cavallo) che indirizzate ad attrarre giovani famiglie o anziani che possono godere delle straordinarie qualità del territorio rosolinese, dei prodotti dell'agricoltura e delle condizioni climatiche particolarmente favorevoli, soprattutto nelle stagioni invernali.

Queste scelte sono recepite e organizzate nello scenario strategico dello schema di Massima che propone un assetto territoriale che interpreta i consolidati concetti di sostenibilità riferendoli alle specificità del territorio comunale.

Nel caso di Rosolini siamo in presenza di una struttura insediativa tipica dei centri minori del territorio rurale siciliano, con un centro compatto di fondazione che si è sviluppato nel tempo per successive espansioni, dapprima, fino agli anni 70, in continuità con i tessuti storici, assecondando le loro caratteristiche morfologiche e in epoca successiva secondo nuove polarità insediative a bassa densità variamente distribuite sul territorio, fino ai confini amministrativi o fisici delle cave.

Il nucleo storico, sebbene interessato da processi di abbandono e sottoutilizzo, conserva ancora la sua struttura urbana originaria e i suoi elementi architettonici di pregio.

Esso dovrà dunque essere oggetto di forme di tutela e valorizzazione, sia dell'impianto urbanistico, che delle tipologie architettoniche, ma al tempo stesso il Piano dovrà individuare modalità di previsione per nuove funzioni e attività orientate alla sua rivitalizzazione nel rispetto dell'identità locale.

## **7. Categorie di intervento dello Scenario Strategico**

Le indicazioni contenute nella tavola P1 “Schema di Massima de PRGC” sono da intendersi come elementi strutturali del sistema territoriale. La loro perimetrazione è ancora generica in quanto effettuata in base ad un criterio di prevalenza morfologico-funzionale e pertanto le singole categorie non coprono l'intero territorio comunale. La normativa d'uso dettagliata verrà precisata in sede di definizione delle tavole di zonizzazione del PRGC alla scala 1:10.000 e 1: 2.000. Le indicazioni relative agli usi e attività previste in ciascuna zona sono da intendersi come indicazioni generali che verranno approfondite nella successiva fase di redazione del PRGC. Esse potranno pertanto subire alcune variazioni che tuttavia non incideranno sui criteri e principi generali descritti nel presente paragrafo.

Le strategie di progetto, sono declinate in prevalenza all'interno di alcuni ambiti spaziali circoscritti, al margine della città consolidata, dove appare necessario concentrare gli interventi immaginando nuovi usi del suolo da realizzare attraverso operazioni puntuali di disegno urbano.

### **7.1 Gli ambiti strategici di trasformazione (AST)**

Le trasformazioni di maggiore rilievo sono concentrate all'interno di ambiti denominati Ambiti strategici di Trasformazione (AST), entro i quali sono stati ipotizzati interventi che seguono criteri strategici definiti in relazione alle specificità territoriali in essi presenti. All'interno di tali ambiti, le strategie dello Schema di Massima, si concretizzano in azioni di progetto, che verranno ulteriormente valutate e approfondite in fase di redazione del Piano Regolatore Generale. In dettaglio si distinguono le seguenti strategie:

#### **Recupero dei tessuti a bassa densità**

In questi ambiti verranno definiti interventi mirati completamento e riqualificazione dei tessuti residenziali a bassa densità, attraverso l'inserimento di funzioni diverse dalla residenza, attrezzature e spazi per la collettività. Tale modalità di intervento è prevista per i tessuti residenziali, di origine spontanea, cresciuti a ovest del centro urbano, lungo la strada provinciale SP 27 per Modica. Gli interventi saranno concentrati in prevalenza sulle aree già normate come zone C2 – Piani Particolareggiati di Recupero, dal previgente PRG. Per tali aree verrà considerata, ove possibile, l'offerta residua di edificazione.

L'attuazione degli interventi avverrà secondo modalità perequative che prevedono il trasferimento dei diritti edificatori in zone di concentrazione volumetrica da individuare in corrispondenza dei vuoti del tessuto urbano. Tra le azioni di progetto l'individuazione di

un'infrastruttura verde che avrà la funzione di connettivo tra il quartiere, le attrezzature e gli spazi commerciali esistenti e la città consolidata.

L'infrastruttura verde, dotata di una rete di percorsi per la mobilità non motorizzata, si configura come una porzione della più ampia infrastruttura verde urbana prevista a salvaguardia dell'intero margine urbano e con funzioni di elemento di connessione ecologica tra il sistema urbano e il sistema naturalistico delle cave.

### **Definizione del margine urbano e salvaguardia ambientale**

In corrispondenza dei margini nord, sud e sud est del sistema urbano, sono stati individuati ambiti di intervento finalizzati alla ridefinizione dei margini urbani in una prospettiva di salvaguardia ambientale e di sostenibilità. In tali ambiti si concentra l'azione del piano urbanistico al fine di ridefinire e riqualificare i tessuti di margine, perlopiù cresciuti in maniera spontanea e ridefinire i rapporti tra il sistema urbano e il territorio agricolo. L'elemento progettuale intorno cui si sviluppa l'azione del piano è l'infrastruttura verde urbana, che circoscriverà il sistema urbano penetrando ove possibile tra i tessuti urbani di margine. Un progetto di ecologia urbana che ha il duplice vantaggio di dotare i quartieri periferici e degradati della città di un elemento qualitativo che può divenire centrale nell'organizzazione spaziale del quartiere e connettere l'intero sistema urbano al territorio extraurbano e in particolare al sistema naturale delle cave. Un progetto di continuità ecologica che orienta l'intera azione urbanistica del piano

Si tratta, in definitiva, di rovesciare i paradigmi consolidati della pianificazione urbana e strutturare, con scelte di dettaglio, il progetto urbanistico intorno al sistema del verde, quale nuovo elemento ordinatore della forma urbana, superando il concetto di verde da standard in favore della creazione di un sistema di aree verdi interrelate tra loro e pervasive dell'intero del tessuto urbano. All'interno dell'infrastruttura verde, con modalità perequative scambio di diritti edificatori, il piano prevede la possibilità di interventi orientati alla realizzazione di attrezzature e servizi di tipo ricettivo, ludico ricreativo, espositivo, per la formazione, compatibili, per destinazione e dimensione, con le finalità e le funzioni dell'infrastruttura verde.

Intorno all'infrastruttura verde, con azioni differenziate per i vari margini urbani, lo Schema di Massima individua interventi di ricucitura dei tessuti residenziali di margine da attuare con modalità perequative e trasferimento dei diritti edificatori in zone di concentrazione volumetrica da individuare in corrispondenza dei vuoti del tessuto urbano. In particolare nelle aree a sud e a nord del sistema urbano, le zone di concentrazione volumetrica

verranno individuate tra i vuoti presenti, secondo le necessità dettate dal disegno di suolo. In corrispondenza delle aree individuate al margine est del tessuto consolidato, a seguito della necessità di riqualificare attraverso operazioni di diradamento del tessuto e di innesto di nuovi spazi pubblici di qualità, il potenziale edificatorio verrà utilizzato in ambiti maggiormente vocati, da definire in fase di stesura del PRG.

A nord ovest del centro urbano, in Contrada Barbieri, a ridosso della Via Barbieri – Granati Nuovi, in corrispondenza della prevista e inattuata zona C 3-2, lo Schema di Massima, individua un comparto perequato da destinare all'urbanizzazione considerando, quantomeno in parte, l'offerta residua dello strumento urbanistico vigente.

### **Luoghi della produzione e del commercio**

A est del centro urbano, in prossimità del confine con il Comune di Noto, in ambiti con accessibilità territoriale garantita dalla presenza della SS 115 e dell'Autostrada Siracusa – Gela, oggi in esercizio fino a Rosolini, e in una prospettiva di breve periodo sino a Ispica. Pozzallo e Modica, lo Schema di Massima, riconoscendo la validità delle previsioni del vigente PRG, conferma le previsioni di insediamenti artigianali, direzionali e commerciali, garantendo il completamento dell'offerta residua.

L'insediamento verrà dimensionato in base alla reale domanda presente sul territorio, secondo un disegno che terrà conto delle parziali attuazioni. L'attuazione degli interventi avverrà secondo modalità perequative di comparto che prevedono l'utilizzo dei diritti edificatori in zone di concentrazione volumetrica da individuare con apposite schede norma in fase di redazione del PRG. Le norme di zona definiranno altresì i rapporti di cessione e le aree da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di altre attrezzature pubbliche previste dal piano.

## **7.2 La città consolidata**

È così classificata la parte di territorio interessata da insediamenti di tipo residenziale, artigianale e commerciale che costituiscono tessuti aggregati (cfr. Tav. n. 3 Analisi Urbanistiche – Morfologie Urbane)

Per quest'ultime vigono i principi e le categorie di intervento di cui alle rispettive zone di appartenenza.

Nelle tavole dello scenario strategico sono distinte in quattro sottocategorie:

- città storica;
- tessuti della città compatta;

- urbanizzazione dispersa;
- aree industriali e insediamenti produttivi.

In sede di definizione, del PRGC l'attribuzione a ciascuna delle due sottocategorie potrà essere dettagliata in funzione degli approfondimenti conoscitivi che verranno effettuati.

#### *Usi e attività*

Per tali aree, prevalentemente destinate alle attività residenziali, si individueranno in fase di definizione del PRGC le possibilità edificatorie, distinte in funzione delle due sottocategorie rappresentate. In particolare, all'interno delle zone classificate come "Città storica" l'Amministrazione ha in corso di redazione la classificazione tipologica ai sensi della LR 13/2015. Pertanto le categorie di intervento verranno stabilite in base ai risultati della classificazione.

Nelle zone classificate come "Tessuti della città compatta" e "urbanizzazione dispersa", di norma saranno sempre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione. In fase di definizione del PRGC, in funzione degli approfondimenti conoscitivi che verranno effettuati tali ambiti potranno essere variati. In particolare saranno consentite le categorie di intervento della demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e le nuove costruzioni, definendo in dettaglio gli indici urbanistici, anche al fine di ottemperare al raggiungimento della finalità di "ricucitura", "riassetto" e "ridisegno dei tessuti urbani" come previsto dalle Direttive Generali.

Nelle Aree Urbanizzate sarà sempre consentita la demolizione degli edifici che non presentano alcuna caratteristica di pregio storico e/o ambientale, la cui ricostruzione potrà essere incentivata volumetricamente, a condizione di adottare criteri progettuali mirati al superamento dei valori minimi individuati dalle normative sismiche ed energetiche. La quantificazione di queste premialità sarà definita in sede di redazione del PRGC.

Sarà inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di attività turistiche, ricettive, socio-assistenziali nel rispetto delle normative di settore.

Gli interventi edilizi consentiti dovranno avere caratteristiche di elevata qualità, utilizzando materiali tradizionali ma consentendo anche forme innovative del progetto di architettura.

### **7.3 Interventi da Piano Triennale OO PP e altre opere in itinere**

Sono riportati in modo schematico le principali attrezzature, servizi e aree a standard incluse nel Piano Triennale che verranno inseriti nelle tavole di Zonizzazione del PRGC. Lo Schema di Massima recepisce inoltre le varianti al Piano vigente ed in particolare

#### **7.4 Nuove infrastrutture stradali**

Sono riportati in modo schematico alcuni percorsi viari utili per la razionalizzazione della rete esistente. Si tratta perlopiù di viabilità già previste dal precedente PRG, che lo Schema di Massima recepisce anche in relazione alle nuove scelte localizzative. In sede di definizione del PRGC verrà individuato il tracciato definitivo e definite le caratteristiche da rispettare nella definizione del progetto mirate a ridurre l'interferenza con l'ambiente circostante.

#### **7.5 Piste ciclabili e percorsi pedonali**

La tavola riporta una prima ipotesi di individuazione di piste ciclabili o ciclo escursionistiche che verranno maggiormente approfondite e ampliate in fase di stesura del PRGC. In particolare, si riporta una prima individuazione, di una rete di piste ciclabili urbane ed extraurbane lungo la viabilità urbana di margine e lungo le strade provinciali di collegamento con la Provincia di Ragusa.

La prevista rete ciclabile, è pensata per innervare il territorio agricolo e ha anche lo scopo di connettere tra loro gli itinerari naturalistici (esistenti e di progetto) per il trekking all'interno delle cave. Si tratta di una rete ciclabile e pedonale la cui previsione assume maggiore rilevanza anche in relazione alla già finanziata ciclovia della Magna Grecia, ciclovia turistica di lunga percorrenza il cui tracciato attraverserà i territori di Noto e Pachino, per poi raggiungere Pozzallo. La rete ciclabile di Rosolini, avrà dunque lo scopo di intercettare i flussi cicloturistici diretti a Noto, Vendicari, Pachino e Portopalo, proponendo nuovi itinerari di indubbia valenza ambientale e paesaggistica e nuovi percorsi di mobilità dolce per raggiungere il territorio di Modica e del Ragusano.

La realizzazione di queste infrastrutture costituisce un'interessante possibilità per incentivare lo svolgimento di una attività turistico ricreativa che sta riscuotendo un notevole successo in Europa e che registra già con alcuni esempi importanti anche in Italia (ed esempio la Pista Ciclabile del Parco Costiero del Ponente Ligure o ciclovia dell'acquedotto Pugliese). Gli esempi già consolidati dimostrano come queste infrastrutture costituiscano importanti occasioni di sviluppo economico, dovute al sorgere di un indotto rappresentato da molteplici attività nel settore turistico ricettivo, soprattutto quando presentano sviluppi planimetrici di notevole lunghezza.

## **8.II Sistema Agricolo e della Tutela Ambientale**

In linea con quanto previsto dalle direttive generali le proposte dello Schema di Massima, in termini di salvaguardia del paesaggio agrario e di tutela dell'ambiente, sono mirate al conseguimento di obiettivi di valorizzazione paesistico – ambientale, che passano, necessariamente, attraverso una capillare riqualificazione del territorio con azioni mirate a promuoverne i valori peculiari in una prospettiva propria allo sviluppo locale.

Con lo sguardo volto alla costruzione di queste strategie, la proposta di schema di massima riconosce i valori economici, sociali e culturali del paesaggio agrario, e sulla scorta delle analisi condotte e delle previsioni del PTP e del Piano Paesaggistico, ha individuato un serie di invarianti e risorse territoriali, da considerare alla stregua di elementi portanti per avviare uno sviluppo durevole in una prospettiva territorialista. Per il territorio di Rosolini, invarianti e risorse sono state individuate:

- nelle aree ad elevata naturalità, con particolare attenzione alle cave, prime tra tutte Cava Lazzaro, o (cava Grande), Cava Prainito (o Paradiso), e altre in parte già oggetto di tutele e vincoli sovraordinati, come i SIC Cava d'Ispica e Valle del Tellesimo
- nelle aree agricole produttive, con particolare riferimento alle aree di colture pregiate individuate dallo Studio Agricolo Forestale.

Le scelte strategiche di progetto e le conseguenti azioni sono state effettuate in base a differenti vocazioni attribuite e ai vari livelli di tutela del paesaggio agrario. Nel dettaglio si distinguono le seguenti previsioni.

### **8.1 Le Cave**

Rappresentano le vere singolarità ambientali e paesaggistiche del territorio di Rosolini. Lo Schema di Massima del PRG, ne riconosce le potenzialità territoriali e l'elevato valore paesaggistico ed ecologico ambientale e pertanto prevede, da un canto azioni mirate per dare maggiore incisività alla salvaguardia degli ambiti naturali e alla mitigazione dei rischi, dall'altro, azioni concrete per la loro fruizione a fini turistici.

In tal senso la previsione di un'infrastruttura verde urbana, pensata come un connettivo verde tra l'abitato di Rosolini e le cave, innervata da una rete di percorsi ciclopedonali che si estende inoltre al margine della viabilità provinciale, costituisce un importante azione orientata a migliorare fruibilità a fini turistici non solo delle cave, ma dell'intero territorio rosolinese.

## **8.2 Aree agricole**

Sono le parti del territorio destinate alle attività agricole e zootecniche ad esse connesse e di sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali.

Tali ambiti costituiscono la quasi totalità del territorio rosolinese, che conserva in prevalenza i caratteri del paesaggio agrario produttivo, con una consistente presenza di agrumeti, mandorleti, oliveti, colture arboree e seminativi.

Essi costituiscono un sistema che può assolvere funzioni più complesse rispetto alla visione tradizionale dell'agricoltura come la tutela del paesaggio, la gestione sostenibile delle risorse, la preservazione della biodiversità e il sostegno della vitalità economica e sociale. In esse troverà applicazione il principio di multifunzionalità dell'agricoltura rispetto al quale alla produzione per l'alimentazione umana ed animale, si possono associare altre funzioni fondamentali di carattere sociale, culturale ed ambientale. Queste zone assumeranno un ruolo fondamentale per ridurre i processi di frammentazione ecologica e garantire elevati valori di evapotraspirazione e permeabilità.

Il paesaggio agrario è presidiato in maniera quasi puntuale da manufatti, molti dei quali di lunga durata, legati alla conduzione dei fondi agricoli, quali residenze padronali, ma anche palmenti, frantoi, a testimonianza di una spiccata e radicata nel tempo, vocazione agricola, zootecnica e di trasformazione dei prodotti del suolo. Lo Schema di Massima individua i manufatti di particolare pregio architettonico, allo scopo di costruire, in fase di redazione del progetto di PRG, una normativa orientata alla tutela. Per essi saranno consentiti limitati ampliamenti per il perseguimento delle finalità di conduzione del fondo e di valorizzazione delle produzioni agricole e per la fruizione turistica.

Nel rispetto della vocazione turistica, derivante dall'elevato livello di naturalità del paesaggio agrario rosolinese, il piano consentirà l'insediamento di attività legate alla ricettività turistica, all'agriturismo e al turismo rurale. Inoltre lo Schema di Massima prevede una rete di percorsi per l'escursionismo ed in particolare per la fruizione di siti naturalistici, archeologici e culturali.

In tali aree, in sede di redazione del PRG, l'edificazione prevista dall'art 7 del DI 1444/68 verrà consentita su lotti minimi di adeguate dimensioni.

In sede di redazione del PRG, verrà inoltre regolamentati gli interventi produttivi in verde agricolo previsti dall' art 22 LR 71/78.

*Usi e attività*

In questa zona oltre alle attività agricole si possono svolgere le attività di valorizzazione a fini turistico ricettivi e insediare strutture agrituristiche con indici che verranno definiti dal PRGC tenendo in considerazione incrementi consentiti dalle normative

In particolare tali funzioni comprendono:

- la produzione di beni e servizi secondari (strutture turistico-ricettive, educazione ambientale, terapie alternative, vendita diretta di prodotti biologici di elevata qualità);
- la valorizzazione del paesaggio da perseguire attraverso la manutenzione il restauro e l'integrazione delle strutture rurali tradizionali;
- la conservazione della biodiversità;
- la fruizione ricreativa compatibile con il rispetto del paesaggio;
- l'attivazione di esperienze dell'Agricoltura di Comunità (o CSA – *Community supported Agriculture*) e cioè a forme di partenariato commerciale diretto tra uno o più agricoltori ed una comunità di sostenitori/consumatori uniti tra loro in rete ed in grado di restituire ruolo attivo alle aree agricole abbandonate.

### **8.3 Aree archeologiche**

Lo Schema di Massima riporta, oltre i vincoli archeologici (art 10 Dlgs 42/2004) le localizzazioni delle aree e dei siti d'interesse archeologico così come individuate nel Piano Paesaggistico di Siracusa.

Il riconoscimento dei valori archeologici delle numerose aree individuate, conseguente alla presenza di importanti testimonianze e la volontà di salvaguardare le aree da esse interessate, ha generato la previsione di percorsi integrati per la fruizione dei beni archeologici.

In occasione della redazione del PRG potranno essere individuate aree da destinare a Parco Archeologico, in corrispondenza degli insediamenti dell'età del bronzo e paleocristiani presenti a Cava Lazzaro.

## **9. Previsione di aree a standard**

Dai dati riportati nella successiva tabella 3, si evince la quantità di superficie necessaria a soddisfare, per gli abitanti residenti e previsti, il fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggi. Tali quantità sono quelle di cui si deve

assicurare la dotazione minima prevista dall'art.3 del D.I. 1444/68, così come richiesto dalle Direttive Generali.

	Standard previsto Pop. 21.139 abitanti	Standard esistente	Standard da reperire
Istruzione (4,5 mq/ab)	95.125 mq	63.171 mq	31.954 mq
Verde pubblico (9 mq/ab)	190.251 mq	58.156 mq	132.095 mq
Parcheggi (2,5 mq/ab)	52.847 mq	10.220 mq	42.627 mq
Interesse Comune (2 mq/ab)	42.278 mq	71,274 mq	0

Tab. 3 - Verifica degli standard urbanistici - DI 1444/1968

E' stato assunto come standard di riferimento 18 m<sup>2</sup> di superficie per attrezzature, servizi, verde e parcheggi per ogni abitante residente e previsto.

Dai dati riportati in tabella si evincono le superfici già destinate a standard e le quantità da reperire, nel redigendo P.R.G., per colmare il deficit attuale.

Le analisi condotte sul territorio comunale hanno evidenziato una dotazione di standard caratterizzata da carenze diffuse, sebbene non incolmabili, per le varie tipologie di attrezzature.

Nel dettaglio, la quantità di attrezzature di interesse collettivo risulta in esubero rispetto alla popolazione attualmente residente e anche rispetto al fabbisogno dei prossimi venti anni, anche per la presenza, tipica dei centri minori siciliani, di un gran numero di chiese all'interno del tessuto storico.

Esigue, anche in relazione ai residenti attuali, sono le superfici esistenti destinate all'istruzione primaria (As) al verde (V) e al parcheggio (P).

Tali aree verranno reperite per adeguare il fabbisogno rispetto alla nuova popolazione residente e assicurare la dotazione minima prevista dall'art.3 del D.I. 1444/68.

La logica che verrà adottata, in sede di redazione del piano definitivo, nel reperimento delle nuove aree da destinare a standard terrà conto, ove possibile, dell'equa distribuzione dei servizi all'interno dei quartieri della città per dotarli di una quantità minima di attrezzature di base.

Gli obiettivi di riqualificazione e salvaguardia del paesaggio e dell'identità dell'insediamento, richiedono un'interpretazione del concetto di standard che superi una visione meramente quantitativa. In questa prospettiva, la presente proposta di schema di massima ha definito un'ipotesi che contempera il rispetto degli obblighi di legge e il

perseguimento degli obiettivi delineati dalle Direttive Generali approvate e che si collega in modo sostanziale all'ipotesi di dimensionamento del PRGC.

Rispetto al minimo di legge, in linea con gli obiettivi strategici del PRG, si prevede di aumentare la quota destinata verde. Tale previsione contribuirà a rafforzare la destinazione turistico ricettiva del territorio in conformità a quanto previsto dalle Direttive Generali.

Per quanto riguarda i servizi di quartiere, i cui ambiti previsionali sono più strettamente connessi al sistema urbano, lo Schema di Massima del PRG, propone, la seguente articolazione:

- **centro storico**, nel suo insieme come elemento che correttamente riqualificato deve diventare, oltre ad un polo di attrazione per i flussi turistici, sede di attrezzature culturali di rilevanza regionale legate al patrimonio storico, artistico testimoniale che la città di Rosolini possiede;
- **città consolidata**, all'interno della quale il progetto di riqualificazione prevede l'inserimento di attrezzature di quartiere, da localizzare in prevalenza nelle parti di città in cui maggiori sono le carenze di servizi pubblici considerate alla stregua di componenti del sistema urbano atte a garantire la qualità dell'insediamento nel suo complesso;
- **ambiti di perequazione**, all'interno dei quali verranno individuate le aree da acquisire al patrimonio pubblico, per colmare il deficit di attrezzature da standard (in particolare aree verdi) e garantire la congrua dotazione di servizi per i nuovi ambiti residenziali.

In base a quanto previsto dal DI 2. 04.1968, n. 1444, lo Schema di Massima attua la distinzione tra attrezzature da standard, le cui superfici devono essere reperite in ragione di 18 mq per ogni abitante (insediato o da insediare), e le attrezzature di interesse generale, categoria questa che racchiude, tutte le attrezzature di interesse pubblico, anche se di gestione privata, non previste tra le categorie dello standard urbanistico, ai sensi del citato decreto.

## **9.1 Le attrezzature da standard**

### Istruzione primaria

Sono così individuate le aree occupate da attrezzature scolastiche primarie esistenti (scuole materne, elementari e medie)

Lo Schema di Massima conferma la destinazione di zona per la totalità dell'edilizia scolastica esistente. Esso individua inoltre, le quantità minime imposte dalla normativa con la cura di dotare l'intero territorio comunale del giusto livello di attrezzature per l'istruzione,

equamente distribuite su tutto il sistema urbanizzato. Le aree per l'istruzione, nella quantità richiesta dal DM 1444/68 saranno individuate all'interno degli ambiti di perequazione previsti dallo Schema di Massima. La quantità di aree da reperire terrà conto della popolazione in età scolare e dunque del reale fabbisogno di aree per l'istruzione e di edilizia scolastica.

#### Attrezzature di interesse comune

Sono così individuate le aree occupate da attrezzature esistenti di interesse comune, così come definite dall'art. 3. del D.I. 2.04.1968 n. 1444.

In tali aree possono realizzarsi sia edifici ed attrezzature di proprietà comunale, che di altri Enti pubblici, nonché servizi ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà o gestione privata.

Anche in questo caso Schema di Massima recepisce le attrezzature già esistenti, ed individua ulteriori aree da destinare ad interesse collettivo, perseguendo la logica di una previsione non solo basata sul reperimento della superficie minima imposta dalla normativa vigente (peraltro in questo caso ampiamente soddisfatta), ma soprattutto sulla volontà di dotare l'intero territorio urbanizzato di una quantità equamente distribuita di servizi di quartiere.

Nello specifico la città presenta un leggero esubero di aree per interesse comune, quindi le quantità da reperire saranno solo le necessarie per gli abitanti da insediare con il nuovo PRG.

#### Verde pubblico e attrezzato

Sono così individuate le aree destinate a giardini per il riposo e la ricreazione, aree attrezzate per il gioco e per il tempo libero, impianti sportivi scoperti, al servizio di un quartiere, ovvero di livello urbano.

La logica dello Schema di Massima per l'individuazione delle aree verdi si è basata sulla volontà di individuare un sistema di verde che vada oltre la destinazione a verde di singole aree piano, nella volontà di superare l'approccio quantitativo previsto dal DI 1444, in favore di una nuova modalità di strutturazione delle aree verdi legato al concetto di **“infrastruttura verde urbana”**, diffusa sul territorio urbano, in grado di garantire servizi ecosistemici e contribuire al processo di mitigazione e adattamento agli effetti del cambiamento climatico.

Il progetto delle aree verdi, la cui localizzazione avverrà in prevalenza all'interno degli ambiti strategici di trasformazione, è strutturata, inoltre, intorno alla necessità di insediare servizi di quartiere in modo uniforme in tutto il territorio urbanizzato. La dotazione di verde

di quartiere, è quindi costituita da una serie di aree uniformemente distribuite in tutte le zone residenziali, anche attraverso l'utilizzo delle aree inedificate disponibili, con la logica di garantire la continuità del verde, ottimizzarne l'accessibilità e di favorirne la fruibilità diffusa da parte delle diverse categorie di cittadini incluse le fasce più deboli (anziani e bambini).

L'infrastruttura verde ha anche la funzione di definizione del margine urbano e di connettivo verde che attraverso una rete di percorsi pedonali e ciclabili, conetterà il centro urbano con le cave di Croce Santa e di Ispica, punti di forza principali del sistema ambientale a ridosso del centro urbano.

### Parcheggi

Sono così individuate le aree occupate da parcheggi esistenti o quelle che lo Schema di Massima destina a tale scopo.

Lo Schema di Massima ha adottato, in termini di criteri localizzativi per i parcheggi, la logica di distribuzione equa degli stessi sull'intero sistema urbano, assecondando le esigenze di posti auto a ridosso delle principali attrezzature esistenti e previste dal nuovo PRG.

All'interno degli ambiti di trasformazione, saranno previsti parcheggi in sede propria, secondo le indicazioni di disegno urbano conseguenti alla stesura delle schede norma.

In occasione della stesura del PRG, all'interno della città consolidata (storica e di nuova formazione), saranno individuati parcheggi anche di pochi stalli, in corrispondenza dei vuoti urbani presenti o di altre aree trasformabili, in modo da servire puntualmente le aree urbanizzate di spazi per la sosta.

Al fine di evitare ulteriori impermeabilizzazioni dei suoli, le superfici a parcheggio saranno realizzate esclusivamente con materiali drenanti.

## **9.2 Le attrezzature di interesse generale**

Sono così individuate le aree occupate da attrezzature esistenti e le aree destinate ad ampliamenti o alla realizzazione di nuove attrezzature di interesse generale, di valenza territoriale.

In tali aree possono realizzarsi sia edifici ed attrezzature di proprietà comunale, che di altri Enti pubblici, nonché servizi ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà o gestione privata. La logica di individuazione degli ambiti è basata su criteri di accessibilità, nonché sulla precisa volontà di dotare il sistema urbano di una serie di attrezzature di valenza territoriale, in grado di innescare dinamiche di crescita e di sviluppo della comunità.

## **10. Modalità di attuazione delle scelte di piano**

La modalità di attuazione delle scelte del PRGC attraverso i principi della perequazione urbanistica è da considerare come opzione prioritaria.

Tuttavia, in sede di definizione del PRGC potranno essere identificate, qualora ciò si renda necessario, altre modalità di attuazione che prevedano l'intervento diretto del privato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico con cessione di parti dell'area in cui si realizza l'intervento che saranno definite in dettaglio. Tali possibilità saranno comunque ammesse solo previa stipula di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità di esecuzione e di gestione e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

In sede di definizione del PRGC si individueranno le aree interessate dalla presenza di insediamenti spontanei in cui si concentrano edifici oggetto di sanatoria edilizia, al fine di individuare criteri e norme per il loro recupero individuando nelle norme di attuazione criteri e modalità di intervento finalizzate al recupero.

In sede di definizione del PRGC sarà valutata l'opportunità di introdurre dei criteri di attuazione che utilizzano i meccanismi della perequazione anche per l'area da destinare agli insediamenti produttivi.

Sebbene lo Schema di Massima non individui aree specifiche, gli obblighi normativi relativi ad edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata verranno assolti.

## **11. Vincoli e tutele**

Il progetto di schema di massima del PRG tiene conto dei seguenti vincoli di carattere ambientale, paesaggistico, geomorfologico, nonché i vincoli derivanti da studi propedeutici e da normative di settore.

Nel dettaglio si distinguono:

### **Vincoli Paesaggistici derivanti dal Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa**

(Decreto Assessoriale 98 del 01/02/2012) di seguito elencati:

- 1 Aree sottoposte a vincolo paesaggistico (D.lgs 42/04, art 134, lett. a,c)
- 2 Fascia di rispetto fiumi e valloni (D.lgs 42/04, art 134, lett. b)
- 3 Vincoli archeologici (D.lgs 42/04, art 10)
- 4 Aree e siti di interesse archeologico (D.lgs 42/04, art 142)

## **11.1 Vincoli derivanti da normative di settore**

Fasce di rispetto strade extraurbane e ferrovia, in base a quanto prescritto dal D.M. 1404/68 e dal DPR del 16.12.1992, n. 495, in esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada (DLgs 30.04.1992, n. 285) e successive modifiche e integrazioni.

Il limite delle fasce di rispetto equivale a limite di inedificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

Nelle aree di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti. E' consentita la realizzazione di aree di sosta e/o parcheggi, distributori di carburante, di edicole per la rivendita di giornali, chioschi per ristoro.

Fascia di rispetto cimiteriale, in base a quanto disposto dall'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e 17.10. 1937 n. 983, la legge 4 .12. 1956 n. 1428 e il D.P.R. 10.09.1990.

In tali ambiti, considerati di inedificabilità assoluta, è consentita solo la realizzazione di parcheggi, di strutture precarie e di modeste costruzioni al servizio delle attività cimiteriali.

Fascia di rispetto impianti di depurazione, in base all'art. 46 della L.R. 15.05.1986 n.27, sono previste fasce di rispetto, con vincolo assoluto di inedificabilità, circostante l'area destinata all'impianto di depurazione, pari a metri 100.

In rapporto ad esigenze ambientali, possono essere previste piantumazioni con alberi a fogliame persistente in modo da realizzare barriere di protezione.

## **11.2. Vincoli derivanti da studi e piani di settore**

### Aree boscate

Lo Schema di Massima riporta le superfici boscate come classificati e definiti dalla legislazione vigente in materia sulla base delle indicazioni dello studio agricolo forestale propedeutico alla stesura del PRG. Tali aree sono sottoposte a tutela, in ragione del loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art.142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio, e su esse sono consentiti gli usi di cui alla l.r. 16/96 e s.m.i.

Fasce di rispetto aree boscate, in base a quanto disposto dall'art. 15 della L.R. 78/76 e dell'art. 4 della L.R. 16/96 e s.m.i. entro le zone di rispetto, variabili tra 50 mt e 200 mt, dal limite esterno dei boschi e delle fasce forestali, sono vietate nuove costruzioni. Tali aree sono sottoposte a tutela, in ragione del loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art.142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio, e della l.r. 16/96 e s.m.i.

Eventuali deroghe potranno essere previste da Piani Particolareggiati disposti

dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle procedure di cui all'art. 10 della L.R. 6.04.1996 n. 16 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Aree soggette a pericolosità idraulica e geomorfologica

Lo Schema di Massima, seguendo le indicazioni del P.A.I. Sicilia e dello Studio Geologico propedeutico alla stesura del PRG, riporta le aree soggette a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata (P3) e molto elevata (P4), individuate sulla base di studi idrologici e geomorfologici. Per tali aree che presentano fenomeni di dissesto attivo di varia tipologia, nonché condizioni idrogeologiche non desiderabili, lo Schema di Massima non riconoscendo alcuna vocazione edificatoria, propone l'inedificabilità assoluta.

#### **11.3 Altri Vincoli Sovraordinati**

Lo Schema di Massima individua le aree di pertinenza dei siti di interesse Comunitario Cava D'Ispica (SIC ITA 08009) e Fiume Tellesimo (SIC ITA 090018).