REGIONE SICILIANA
COMUNE DI RAGALNA

PIANO REGOLATORE GENERALE

AGGIORNAMENTO LUGLIO 2018

SINDACO — Salvatore Chisari

PROGETTO DEL PIANO — Ufficio del Piano
ing. Antonino Scierri

Collaboratori esterni — ing. Domenico Di Bella, arch. Marco Di Perna
dott. geol. Giuseppe Pappalardo
avv. Maria Grazia Giuffrida

Studi specialistici — dott. agr. Giovanni Bonaccorsi (Studio Agricolo)
Silvoconsulting srl (Studio Forestale)
dott. geol. Domenico Bella (Studio Geologico)
arch. Giuseppe Vincenzo Pulvirenti (VAS)
dott.ssa Nunzia Rita Moschetto (PUC)

CONSULENZA — UNIVERSITA' DI CATANIA
DIPARTIMENTO INGEGNERIA CIVILE E ARCHITETTURA
LAB. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE

prof. ing. Paolo La Greca (responsabile scientifico)
prof. ing. Francesco Martinico, prof. ing. Fausto Carmelo Nigrelli
(coordinamento scientifico)
ing. Riccardo Privitera (coordinamento generale)
ing. Daniele La Rosa, ing. Luca Barbarossa
(gruppo di lavoro)

RELAZIONE GENERALE

Indice

Premessa l'iter di formazione 5

Parte I 7

L'Analisi del Territorio e del Sistema Urbano 7

1. Inquadramento Territoriale 7

2. Le Emergenze Naturali 10

2.1 Assetto geomorfologico 10

2.2 I torrenti 12

2.3 Boschi e aree naturali 13

2.4 Il territorio agricolo 15

3. I Beni culturali 16

3.1 Edifici isolati di interesse storico artistico 16

4. La struttura insediativa: formazione e uso attuale 17

5. Morfologia dei tessuti urbani e tipologie edilizie 20

5.1 La classificazione morfologica 20

5.1.1 Tessuti storici 20

5.1.2 Tessuti moderni e contemporanei 21

5.1.3 Tessuti Con edifici isolati, a maglie viarie irregolari e chiuse 21

5.1.4 Con edifici isolati, a villa e/o a schiera e viabilità a 'cul de sac' 22

5.1.5 Edifici e Tessuti Specialistici 22

6. Le vicende urbanistiche e lo stato d'attuazione del PRG 23

Parte II 24

Il progetto del PRG 24

7. Le Direttive Generali e lo schema di massima 24

8. La Capacità Insediativa e il dimensionamento del Piano 35

8.1 La capacità insediativa del patrimonio edilizio esistente 35

8.2 Il dimensionamento del Piano 39
8.2.1 Gli abitanti residenti 39
8.2.2 Gli abitanti stagionali 44
8.2.3 Il dimensionamento abitativo 45
8.2.4 Il Dimensionamento delle attrezzature e dei servizi 48
9. Il Sistema della Mobilità 52
9.1 Completamento e razionalizzazione della rete carrabile 52
9.2 Rete ciclabile e percorsi escursionistici 53
10. Previsioni per l'insediamento urbano 55
10.1 La città storica 56
10.2 La città consolidata – le zone B 57
10.3 La città consolidata – altre zone omogenee 59
10.4 Ambiti di Perequazione 62
10.4.1 Ambiti di perequazione a vocazione turistico ricettiva (APT) 63
10.4.2 Ambito di perequazione a vocazione artigianale – commerciale (APD) 64
10.4.3 Modalità di attuazione degli APT – Schede Parametriche 65
10.5 Il potenziale edificatorio degli ambiti di perequazione 65
10.5.1 Gli incentivi per la riduzione dei rischi e la riqualificazione urbana 67
10.6 Zone D - Attività produttive artigianali e commerciali 68
11. Il Sistema Agricolo e della Tutela Ambientale 69
11.1 Dorsale Verde (DV) 70
11.2 Zona E1 – Area agricola produttiva 72
11.3 Zona E2 – Ambiti dell'agricoltura urbana 72
11.4 Zona E3 - Aree agricole di tutela ambientale 73
11.5 Zona E4 - Aree agricole di tutela ambientale 74
12. Il sistema delle attrezzature e dei servizi 75

12.1 Le attrezzature da standard 76
12.2 Le attrezzature di interesse generale 79
12.3 Area Cimiteriale 79
12.4 Attività Ricettive Villaggio S. Francesco 79
13. Vincoli e tutele 80
Elenco delle Tavole 82

Premessa: l'iter di formazione

La presente relazione Generale descrive il processo relativo alla revisione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragalna.

Il territorio del comune di Ragalna è tuttora disciplinato, sotto il profilo urbanistico dal Piano Regolatore Generale del Comune id Paterno, cui Ragalna faceva parte fino al 1985, data in cui diviene comune autonomo, approvato con decreto assessoriale n. 345 del 21 settembre 1983;

Dopo i tentativi di redazione della variante generale dello strumento urbanistico comunale, già intrapresi senza successo nel 1993 e nel 2003, il processo di formazione del nuovo PRG del comune di Ragalna ha preso le mosse nel 2015 e si è articolato attraverso gli atti ammnistrativi di seguito sintetizzati:

- Con delibera di G.M. n°29 del 13/04/2015 è stato istituito l'Ufficio di Piano Regolatore, per le incombenze di cui al V comma dell'art. 3 della Legge Regionale n. 15 del 30 aprile 1991;
- con determina del FRS n°534 del 18/05/2015 in esecuzione dell'atto di indirizzo dell'Amministrazione [Delibera di G.M. n°19/2015], è stato affidato l'incarico di acquisizione di studi specialistici al Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura dell'Università di Catania [dopo espletamento di manifestazione di interesse pubblico] ed è stata stipulata la Convenzione;
- in merito alla redazione del nuovo PRG, in data 20/05/2015 è stato pubblicato un avviso per la ricezione di iniziative private relative ad attività produttive in genere sul territorio comunale e si sono svolti due consigli comunali in adunanza aperta, Delibere n°03 del 17/06/2015 e n°04 del 02/07/2015, di cui se ne recepiscono le linee guida;
- si è svolta il 13/07/2015 una Conferenza di servizio con gli operatori di settore per l'aggiornamento del Piano Commerciale, attualmente in corso;
- sono sati affidati con determina del FRS n. 605 del 05/08/2015 incarichi a professionisti esterni, per consulenze collaborative gratuite, per approfondimenti e studi su argomenti di supporto alla stesura del PRG;
- con Delibera di C.C. n°43 del 31/08/2015 sono state approvate le direttive integrative e l'allegata relazione dell'Ufficio del Piano, per il redigendo nuovo PRG;

- In data 29/12/2015 con delibera n 66 del Consiglio Comunale approvava lo Schema di Massima.

In adempienza al D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale di Ragalna (Autorità Procedente), è chiamata a sottoporre la revisione del PRG alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che ha seguito l'iter procedurale dettato dall'art. 11 co. 1, il quale prevede le seguenti fasi:

- l'elaborazione del Rapporto Preliminare e del Rapporto Ambientale;
- lo svolgimento di consultazioni;
- la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni;
- la decisione;
- l'informazione sulla decisione;
- il monitoraggio.

L'elaborazione del Rapporto Preliminare (RaP) è stata concertata con il gruppo di studio del piano ed è stata condivisa con gli abitanti di Ragalna attraverso incontri pubblici ed è stata inviata, già nel settembre 2013 al competente Assessorato. Il RaP approvato insieme allo Schema di Massima ha così contribuito ad una maggiore attenzione ed integrazione delle varie tematiche ambientali all'interno del piano.

Il RaP, a cui è stato allegato un "Questionario di consultazione", è stato redatto inoltre con l'obiettivo di stimolare il coinvolgimento dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SoCMA) sin dalle fasi iniziali della procedura di VAS al fine di indirizzare la stesura finale del "Rapporto Ambientale". I SoCMA sono stati invitati a fornire in allegato al citato questionario la documentazione disponibile e/o segnalare le fonti informative idonee per un più agevole reperimento e conseguente consultazione delle banche dati ritenute necessarie.

Parte I

L'Analisi del Territorio e del Sistema Urbano

1. Inquadramento Territoriale

Il territorio del Comune di Ragalna si trova in posizione di margine fra il territorio montano dell'Etna e il comprensorio metropolitano di Catania, immediatamente a nord del comune di Paternò. Esteso per una superficie di oltre 39 kmq, ricade per oltre il 50% della sua estensione all'interno del Parco dell'Etna. È un comune essenzialmente montano che si estende sul versante sud occidentale dell'Etna da quota 438, lungo la SP 4/II al confine con S. Maria di Licodia, a quota 2.845 m s.l.m., in corrispondenza del Monte Frumento Supino, in prossimità dei crateri sommitali dell'Etna.

Esso confina con i territori comunali di Belpasso ad est, di Paternò a sud e di S. Maria di Licodia e di Biancavilla ad ovest, mentre a nord si estende fino al Monte Frumento Supino, in prossimità del Cratere centrale dell'Etna.

Paternò, comune dal quale Ragalna si è reso autonomo nel 1985 - costituisce un importante riferimento economico e rappresenta un nodo di scambio fondamentale per il territorio ragalnese per la sua posizione compresa fra l'Area Metropolitana Catanese (verso Belpasso e Misterbianco) e i centri della valle del Simeto (Biancavilla, S. Maria di Licodia, Adrano, Bronte e Maletto). Per il suo peso territoriale ed infrastrutturale e la dotazione di servizi ospedalieri, scolastici, culturali, commerciali e amministrativi, Paternò costituisce il nodo urbanistico di riferimento di un vasto territorio agricolo ed urbano all'interno del quale ricade Ragalna.

Il territorio, ricadente per oltre il 50% all'interno del Parco dell'Etna, presenta morfologia collinare alle quote più basse, sulla quale primeggiano coltivazioni d'olivo e di vite, e gradualmente evolve in ambiente dell'alta montagna vulcanica, con pendenze prevalenti superiori al 10%, su cui sono insediati pereti e meleti, castagneti nonché vaste zone boschive. La presenza di numerosi iconemi naturali tipici del

paesaggio etneo, dai coni vulcanici, alle grotte di scorrimento lavico, fino alle estese formazioni boschive, contribuiscono a caratterizzare in modo inequivocabile il paesaggio ragalnese.

Tra le caratteristiche naturali, si evidenzia inoltre la presenza di torrenti che solcano il territorio montano e costituiscono elementi di qualità sia ecologica (corridoi e microambienti) sia percettiva. In particolare, il torrente Rosario, elemento di particolare interesse morfologico, paesaggistico e naturalistico attraversa, in direzione nord sud, l'intero centro urbano ed è uno dei principali elementi identitari che offre resistenza ai processi di antropizzazione (sia agricola che urbana).

I principali caratteri del paesaggio antropico sono legati alla presenza di tessuti residenziali a bassa densità, di matrice stagionale, nati a ridosso degli aggregati storici presenti lungo le principali direttrici di collegamento con i centri vicini. Frutto di processi di crescita regolati da strumenti urbanistici poco attenti alle dinamiche di salvaguardia del territorio e influenzati da un rilevante fenomeno di edificazione illegale, il centro abitato di Ragalna è cresciuto secondo modelli insediativi presenti sul territorio extraurbano pedemontano dell'intero versante sud e sud ovest dell'Etna.

Il sistema urbano si sviluppa in direzione nord sud, da circa 500 ad oltre 1000 m s.l.m., su quattro nuclei distinti, (Rocca, Cisterna, Santa Barbara e Piano Vite) con strutture urbane similari generate a partire dalla viabilità esistente. Un sistema urbano a bassa densità e privo di centralità, all'interno del quale permangono ambiti agricoli e giardini ornamentali, nonché ampie porzioni del bosco dell'Etna. Al di fuori del sistema urbano, il territorio agricolo è presidiato da edifici rurali, testimonianza di una florida attività agricola, che tutt'ora presente caratterizza in modo specifico il paesaggio antropico ragalnese.

Le connessioni con il capoluogo e con gli altri centri principali dell'area metropolitana di Catania avvengono attraverso la SP 160 che connette i centri urbani di Belpasso e Nicolosi, in direzione Est e S.M. di Licodia e Paternò in direzione ovest. Lungo il confine sud. La SP 4/II connette Ragalna con Belpasso, in direzione est e S.M. di Licodia e a seguire Biancavilla e Adrano, in direzione ovest.

A nord del centro urbano, a quota 1300 m circa, la SP 333 (Strada della Milia), è l'elemento di connessione ad est con la SP 92, che da Nicolosi raggiunge il Rifugio

Sapienza a quota 1900 m e quindi Zafferana, e ad ovest con la SS 284 che raggiunge Adrano, Bronte e Randazzo.

La viabilità urbana principale è la SP 57, che attraversa l'abitato da nord a sud, connettendo la Strada della Milia con la con la SP4/II.

2. Le Emergenze Naturali

2.1 Assetto geomorfologico

Sotto il profilo fisiografico il territorio di Ragalna può essere suddiviso in cinque settori, con caratteristiche morfologiche differenti. Di seguito si riportano le classificazioni così come individuate dallo Studio Geologico propedeutico alla stesura del PRG.

Settore settentrionale. Questa è la porzione di territorio prossima al cratere centrale dell'Etna, fino ad una quota di 2350 m s.l.m. in cui prevalgono i suoli vulcanici generati da colate laviche recenti (del 1971 e del 1983) e non ancora metamorfizzate. Nella parte alta del territorio gli elementi morfologici dominanti sono rappresentati dai conetti e fessure eruttive, orli di colate, con salti morfologici e piccole forre rappresentate da incisioni unitamente a rare scarpate e flessi morfologici.

Alle quote più alte emergono i grandi edifici eruttivi di Monte Nero e di Monte Denza, boscato e sede di un rifugio della forestale vicino al quale è stato realizzato il giardino botanico etneo di grande interesse scientifico.

A quota 1730 m si erge l'antico cratere di Monte Vetore (in territorio di Belpasso) che sovrasta maestosamente il paesaggio boscato di Serra La Nave, un'area destinata ad infrastrutture di servizio per la fruizione del parco (zona C altomontana) dove esistono gli insediamenti del Grande Albergo dell'Etna e della Sede Stellare dell'Osservatorio Astrofisico di Catania, immerso nel bosco retrostante l'albergo ed inserito nella rete astrofisica internazionale.

Il Grande Albergo dell'Etna, costruito negli anni trenta, costituisce, con la Casa Cantoniera e il Rifugio Sapienza del CAI (entrambi in territorio di Nicolosi), il terminale della strada dell'Etna realizzata nel 1935 e punto base degli impianti di risalita e delle piste sciistiche del versante sud dell'Etna.

Settore occidentale del territorio. Presenta un andamento pressoché regolare con deboli pendenze interrotte ad Ovest dal conetto di M. Arso (1105 m s.l.m.). Il motivo morfologico dominante è quello a "terrazze" con modeste scarpate, ricollegabile alla messa in posto di colate laviche sovrapposte le cui superfici sono a lastroni o a corde. Nell'area occupata dai prodotti di M. Arso sono presenti diverse cavità

(gallerie di scorrimento lavico) di media estensione e, a volte, di notevole interesse scientifico come per es. la *Grotta della Catanese*.

Settore centrale. Questa porzione è occupata dagli insediamenti urbani principali (Ragalna Est; Ragalna Ovest; Rocca) che danno lungo al centro abitato. Le irregolarità morfologiche dell'area sono legate alla coesistenza di colate laviche, depositi piroclastici e piccoli conetti eruttivi, il più importante dei quali caratterizza località Rocca. Questo è sicuramente l'elemento più eclatante di un sistema eruttivo, in gran parte obliterato da colate laviche, di cui si rilevano delle tracce ad Ovest del Cimitero in corrispondenza di una cava oggi dismessa. Altre apprezzabili variazioni morfologiche sono date, ad Ovest, dal cratere di Monte Capreria e, nella parte centrale, da bruschi rilievi in corrispondenza di cupole di ristagno autobrecciate anche queste collegate in maniera discontinua, con i conetti presenti nella porzione orientale e settentrionale del centro abitato di Ragalna.

Settore orientale. È occupato da successioni di colate laviche, la più recente delle quali è ascrivibile al 1780, che determinano una morfologia aspra ed articolata che racchiude anche tracce di aste torrentizie discontinue e poco marcate.

Ad est dell'abitato si estende in declivio la colata del 1536, in buona parte metamorfizzata secondo le tipiche biocenosi etnee, con macchie di lecci, cespugli ed arbusti spontanei (ginestre) che in primavera e in estate si rivestono di splendidi fiori e bacche colorate. Lo stesso può dirsi delle colate antiche non datate ad ovest dell'abitato, che degradano dalla Grotta Catanese fino al confine sud del Comune.

Settore nord occidentale. Qui sono riscontrabili dagale di estensione rilevante nelle quali l'alterazione superficiale delle vulcaniti preetnee ha consentito lo sviluppo di una intesa vegetazione boschiva. Dal punto di vista paesaggistico, gli elementi caratterizzati sono i ricoprimenti lavici, con tonalità di colore da grigio scuro a nero, peculiari del versante meridionale etneo. L'aspetto scoriaceo, gli accumuli e le frequenti cupole brecciate costituiscono elementi di discontinuità rispetto all'uniformità litologica delle colate. È rimarchevole il fatto che colate relativamente recenti spesso si uniformino, per associazione cromatica ed aspetto, a quelle antiche.

Per ulteriori approfondimenti in merito alle caratteristiche morfologiche del centro urbano si rimanda alla relazione dello Studio Geologico.

2.2 I torrenti

Il territorio comunale ricade interamente nell'area del bacino idrografico del fiume Simeto (094), come individuato nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrologico della Regione Sicilia e riproposti nel PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, adottato con DPRS del 18 febbraio 2016 recante "Adozione del progetto del Piano di gestione del rischio alluvioni della Sicilia" (GURS n 11 del 11/03/2016), in attuazione della Direttiva 2007/60 e del Decreto Legislativo 49/2010.

Il reticolo idrografico del territorio di Ragalna è poco sviluppato, a carattere torrentizio, con rari fenomeni di ruscellamento autentico e linee di impluvio poco incise. Altra peculiarità di molte delle linee d'impluvio naturali del territorio di Ragalna è quella di essere brevi e non avere continuità, nel senso che non di rado esse non si chiudono in un bacino o in altre linee d'impluvio di ordine gerarchico superiore, come avviene normalmente per le aste torrentizie, ma si interrompono dopo poche centinaia di metri o qualche km. Il motivo è da ricercare nell'invasione lavica della linea d'impluvio, che determina naturalmente un'inversione di rilievo, o comunque l'ostruzione dell'alveo, con la scomparsa dell'asta torrentizia. Anche la messa a coltura di terreni sede d'impluvi naturali o la realizzazione di infrastrutture determinano interruzioni o scomparsa di linee d'impluvio. Questa realtà costituisce, come verrà in appresso descritto, una condizione di pericolosità che si traduce in rischio in un territorio antropizzato come quello esaminato.

Intorno alla quota assoluta 1400 m s.l.m. a est e a ovest di Monte Parmentelli sono stati rilevati diverse linee d'impluvio la cui interruzione è da ricondurre alla messa in posto di colate laviche che ne hanno interrato parte del vecchio corso. Tra C.da Cassini, a sud, e C.da Valentini, a nord, molte piccole e brevi linee d'impluvio lo testimoniano, alcune delle qualificate come fossi o linee di breve sviluppo.

Le aste torrentizie più significative per dimensioni e per le problematiche di pericolosità e rischi che possono ingenerare sono costituite dal Torrente Mazzo, dal Torrente Rosario, che interessa specificatamente il centro abitato di Ragalna, e il Torrente Milia.

Il ***Torrente Mazzo*** nasce intorno alla quota 1700 s.l.m., in corrispondenza di aree con un'alta densità di conetti eruttivi (Monte Vetore, Monte Croce di Pietra,

Monte Parmentelli), cioè in quelle zone dove la presenza in copertura di depositi piroclastici più fini determina una riduzione locale di permeabilità superficiale che ha favorito la creazione del reticolo idrografico relativamente sviluppato, dendritico nella fattispecie. All'altezza della località Grotta D'Angela il torrente Mazzo prosegue in territorio di Belpasso. Per tale regione si omettono ulteriori approfondimenti sull'asta torrentizia.

Il ***Torrente Milia*** scorre ad Ovest lungo il confine comunale e confluisce nel vallone Licodia per innestarsi successivamente nel Fiume Simeto ad una quota di circa 100 metri s.l.m. Inizialmente più marcato, specie nell'alto versante, zona dove erano presenti numerose aste successivamente obliterate dalla messa in posto di colate laviche nel periodo 2001 – 2003.

Il ***Torrente Rosario*** si articola all'interno del centro abitato di Ragalna e prosegue verso valle fin oltre il territorio comunale. Interessando un'area urbanizzata, ha subito fenomeni di interruzione e deviazione.
In funzione alla presenza di altre aste a monte che non hanno prosecuzione a valle si presume che esso abbia subito nel tempo, a seguito dell'azione geomorfica delle colate laviche, interruzioni e deviazioni.

La perimetrazione delle aree potenzialmente inondabili del torrente (rischio molto elevato R4 e rischio elevato R3) è contenuta nella carta del rischio idraulico per fenomeni di inondazione, (5 ° aggiornamento parziale del 2013, approvato con DPRS n.169 del 5/06/2014) redatta in scala 1: 10.000 e contenuta nel PAI. Inoltre la carta della pericolosità idraulica riporta le zone con pericolo di inondazione (pericolosità alta P3 e pericolosità moderata P2).

Una breve descrizione si trova nella relazione allegata allo stesso Piano di Assetto.

2.3 Boschi e aree naturali

Il territorio extraurbano del comune di Ragalna è caratterizzato da copertura boschiva diffusa, estesa per oltre 800 ha, per una superficie complessiva pari al 20% dell'intero territorio, perlopiù concentrata a nord ovest del centro urbano. Lo studio agricolo forestale, propedeutico alla stesura del PRG, individua le superfici boscate in

base a quanto disposto dall'art 4 della Legge Regionale 16/96. La perimetrazione definitiva delle aree boscate è il frutto di un'interlocuzione costante con la Soprintendenza BBCCAA protrattasi a partire dal 2008. Lo studio individua inoltre i soprasuoli con caratteristiche simili al bosco, non definibili tali in base a quanto previsto dalla L.R. 16/96. Queste formazioni, diffuse nel territorio ragalnese, ed in particolare nelle zone "Fossa dell'aglio", "Rione Bitto" e nella contrada "Passo della Catanese", non sono ancora affermate come boschi, ma in un prossimo futuro, se opportunamente tutelati, possono essere ascritte al bosco ai sensi di legge. Per tali aree, particolarmente vulnerabili, appare opportuno classificarle ai sensi del Dlgs 227/91, in linea peraltro con quanto previsto dalla Soprintendenza BBCCAA.

Lo studio distingue diverse tipologie boschive, variabili in relazione alla quota.

La composizione vegetale arborea è quella tipica delle formazioni forestale pedemontane dell'Etna, caratterizzate in prevalenza da Roverella e Leccio che si sono istaurati su terreni a prevalenza lavica.

A quota variabile tra i 900 m e i 1600 m s.l.m., trovano posto i castagneti e alle quote più elevate, a partire da 1750 m prevalgono le pinete.

La mappatura completa delle aree boscate è evidenziata negli elaborati dello Studio Agricolo Forestale.

2.4 Il territorio agricolo

Il territorio ragalnese ha una caratterizzazione agricola particolarmente varia, con impianti di colture in buono stato di conduzione.

Lo Studio Agricolo Forestale riporta l'uso del suolo agricolo distinguendo le varie colture dai terreni incolti e individuando la presenza di estesi campi lavici, situati in prevalenza a nord, lungo il confine est del territorio comunale.

Alle quote più alte, oltre i 1400 m s.l.m., si ha prevalenza di boschi di pini larici, alternati ad estesi campi lavici e vegetazione spontanea.

Al di sotto dei 1400 m, nella zona di Monte Arso e in contrada Milia si estendono frutteti (peri e meli), ben coltivati, su piccole estensioni di terreni *terrazzati*. A nord di contrada Eredità vi sono vigneti, mandorli e ciliegi.

Attorno al centro abitato prevalgono i vigneti e le *chiuse* (coltivazioni promiscue di piante di olivo, ficodindia, mandorlo e pistacchio su terreni vulcanici). Sono anche presenti *sciare* e terreni incolti e degradati.

A sud del centro abitato, il frutteto lascia il posto alle colture promiscue (pistacchi, mandorli e ficodindia) che impegnano i campi lavici più antichi. In aree limitate sono presenti colture ad ortaggi. A nord-ovest, in contrada Mancusa-Monte Capreria, vi sono oliveti, in culture promiscue o specializzate, e pascoli. Ancora più a sud, in prossimità con il territorio del comune di Paternò, vi sono agrumeti irrigui di ridotte dimensioni. Elevata la presenza di incolti e di fondi agricoli abbandonati.

Tra le colture maggiormente estese si segnalano:

- le *chiuse*, che interessano le quote medie (la superficie interessata da tali colture non è sempre ben definita da confini netti, ma si espande nel territorio in forma più o meno intensiva, prevalendo a volte l'olivo, a volte il ficodindia o il pistacchio);
- il ficodindia (capace di adattarsi alle piccolissime quantità di terreno presenti fra le fessure della roccia lavica e di preparare il suolo alle colture successive), anche con qualche impianto specializzato;
- i mandorli e i pistacchi (al momento abbandonati per la scarsa redditività);
- l'olivo (la coltura più estesa nel territorio comunale alla pari con i frutteti);
- l'oliveto specializzato, coltivato per la produzione di olio di eccellente qualità, che possiede ottime proprietà fisico-chimiche ed organolettiche, che derivano da differenti fattori concomitanti: i terreni vulcanici, la loro giacitura ed esposizione, il clima ed infine l'eccellente varietà colturale *(Nocellara Etnea);*

- i frutteti (peri, meli e ciliegi), concentrati in zona di Monte Parmintelli e contrada Milia e coltivati in asciutto, con un prodotto di ottima qualità commercializzato sui mercati di Catania, Giarre, Messina e Palermo;
- la vite, coltivata prevalentemente ad alberello, con sesti molto ravvicinati e con un buon prodotto, in parte classificato DOC.

La maggior parte delle aziende agricole specializzate è in regime non irriguo e con dimensioni inferiori ai due ettari. La carenza irrigua, causata dagli elevati costi di irrigazione e l'inadeguatezza della viabilità rurale esistente, vicinale e interpoderale, penalizzano enormemente l'agricoltura ragalnese.

Inoltre, l'inaccessibilità di ampia parte del territorio in zona montana (Monte Parmentelli, contrada Milia, Monte Arso), impedendo un attento e costante controllo del territorio, è causa del degrado dei terreni, con conseguenti rischi di incendi.

3. I Beni culturali

Il patrimonio diffuso sul territorio di beni architettonici e delle testimonianze delle attività agricole e produttive, costituisce una ricchezza unica e preziosa del territorio ragalnese, spesso non sufficientemente valorizzata. Le possibilità di fruizione dei beni isolati, nonostante alcuni di essi siano stati oggetto di progetti di conoscenza e valorizzazione, sono ancora piuttosto limitate.

Il PRG individua le emergenze antropiche, al fine di prevederne la tutela, sia attraverso il recepimento di vincoli sovraordinati apposti dai competenti Assessorati, ai sensi del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.), sia apponendo vincoli e restrizioni che discendono dalle normative vigenti.

L'individuazione di tali emergenze è stata effettuata consultando, come fonte, apposite schede di rilevo puntuale fornite dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

Le scelte progettuali individuano quindi diverse azioni mirate alla valorizzazione di questi beni come dettagliato nella parte II della presente relazione.

3.1 Edifici isolati di interesse storico artistico

Il PRG individua i beni antropici (prevalentemente beni isolati), determinandone puntualmente la localizzazione. Essi comprendono gli edifici rurali e religiosi di

interesse storico artistico presenti nel territorio agricolo, nonché beni isolati contenuti negli elenchi dei beni culturali ed ambientali e le altre emergenze antropiche presenti nelle schedature propedeutiche della Soprintendenza BBCCAA. Per tali edifici, il PRG riconosce valore storico documentale.

Le Tavole di zonizzazione, sia in scala 1.2000 che in scala 1.10.000, riportano i numerosi edifici storici di pregio che caratterizzano il paesaggio agrario ragalnese, testimonianza di un territorio agricolo fortemente presidiato, i cui segni, ancora presenti, necessitano di una normativa specifica orientata alla loro tutela.

Le norme tecniche del PRG dettagliano le modalità di tutela e gli usi consentiti, orientando la tutela e alla valorizzazione di tali manufatti e prevedendo funzioni legate alla ricettività e alla fruizione e valorizzazione del territorio agricolo in una logica di sviluppo locale.

4. La struttura insediativa: formazione e uso attuale

Istituito nel 1985, Ragalna è il più giovane Comune della provincia di Catania, sebbene le origini dell'insediamento siano piuttosto antiche. Il primo nucleo abitato risale infatti all'epoca normanna, come testimonia un documento dell'epoca che cita la donazione in feudo di terre, costituenti l'attuale paese, effettuata nel 1136 da Enrico del Vasto, Conte di Policastro e Signore di Paternò nonché genero del gran Conte Ruggero I d'Altavilla, al monastero benedettino di San Leone in Pannacchio. In tale documento si rileva un'antica denominazione del paese, "Rachalena" o "Regalena", si descrive un crocevia passante per la località Rocca, adibita, in alcuni periodi dell'anno, a ricovero per gli animali e si menziona un'antica cisterna tuttora ivi esistente.

Proprio la presenza nel territorio di cisterne pubbliche di origine medievale favorì la nascita del primo nucleo abitato: una cisterna è sotto la piazza principale del paese, denominata appunto piazza Cisterna. Nei decenni successivi le vicende storiche del sito risultarono strettamente connesse, in un primo tempo, a quelle dei Monasteri presenti nel territorio di Paternò (il già citato San Leone in Pannacchio e quello di San Nicolò l'Arena). Dal 1456, Ragalna appartenne, come Paternò ed altri Comuni limitrofi, alla potente Famiglia dei Principi Moncada. Questi, a partire dal XVIII secolo, avviarono una massiccia trasformazione del territorio, da fitta boscaglia a

rigogliosi vigneti. Sorsero in questo periodo numerose masserie attorno alle quali negli anni si formarono i vari e sparsi rioni che oggi costituiscono il paese.
Il borgo, lambito da importanti colate laviche nel 1536 e nel 1780, si mantiene tale fino alla fine dell'ottocento. Nel 1860 la tradizione fa risalire ad un'iniziativa popolare la realizzazione del piano della cisterna e nel 1888 fu costruita la strada Paternò-Ragalna, l'attuale via Rocca, (via Paternò, a sud di Piazza Cisterna) prima strada a fondo artificiale dell'intero territorio.

Dall'esame della cartografia IGM del 1868 e dei successivi aggiornamenti fino al 1925, emerge con chiarezza quale fosse, a quella data, l'estensione dei nuclei abitati che si sviluppavano lungo le vie di collegamento. L'attuale via Dante Alighieri e l'odierna via Villaggio S. Francesco vengono rappresentate come semplici mulattiere in terra battuta. L'attuale via Paternò, (via Rocca a nord di Piazza Cisterna) realizzata intorno al 1880, viene indicata come l'unica strada a fondo artificiale. È la viabilità di collegamento tra i nuclei urbani principali (Rocca, Cisterna, S. Barbara) che costituirà la direttrice intorno a cui si strutturerà l'insediamento urbano.

La via Canfarella era ancora una semplice mulattiera come l'attuale via Rosario, mentre l'odierna via Nicolosi viene indicata come Carrareccia, atta ai soli traini locali.

Nel 1809, in piazza cisterna, inizia la costruzione della chiesa Madre dedicata alla Madonna del Carmelo. I lavori, interrotti e ripresi più volte furono completati negli anni venti con la costruzione della torre campanaria realizzata nel 1924. Tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento vengono costruiti i numerosi ed eclettici villini di famiglie patrizie, in gran parte provenienti da Paternò, che caratterizzano oggi il centro abitato, divenuto tra i più ambiti per la villeggiatura estiva del versante sud dell'Etna. Agli anni dieci del Novecento risale l'edificazione della Chiesa di Santa Barbara, detta dapprima "Nuova" per distinguerla da quella più antica, dedicata alla Madonna del Carmelo.

L'esame della cartografia provinciale STR del 1964, mostra l'insediamento ancora contenuto caratterizzato da urbanizzazione rada lungo la SP 57. Le uniche nuove strade a fondo artificiale realizzate al 1964 sono la SP 160 (Via Villaggio S. Francesco) e la prosecuzione della SP 57 in direzione nord (attuale via dottore Giuffrida).

L’assetto urbano dell’abitato è caratterizzato da forti variazioni di pendenza derivanti dalla natura del terreno ed anche dalle numerose colate laviche. Le considerevoli pendenze sono mitigate dai caratteristici terrazzamenti realizzati con muri di pietra lavica a secco che caratterizzano il paesaggio.

Il tessuto urbano di Ragalna, nella sua conformazione attuale è il risultato di un processo innescatosi intorno ai primi anni 70 e che ha avuto il culmine alla seconda metà degli anni 80. Un fenomeno di edificazione di case unifamiliari, prevalentemente destinate a case di villeggiatura di abitanti residenti nel centro urbano di Paternò.
Il fenomeno crescente di urbanizzazione di seconde case e il conseguente afflusso sempre più elevato di villeggianti, ha determinato, con il favore dello strumento urbanistico che prevedendo vaste aree di espansione a vocazione stagionale e ricettiva, ha avallato e incentivato il fenomeno già in atto, una continua e sempre più accelerata espansione dell’abitato, con la prolificazione di villette unifamiliari lungo le poche e sottodimensionate viabilità esistenti.

Tale espansione edilizia, avvenuta in assenza di infrastrutture e di opere di urbanizzazione, ha comportato l’allargamento delle “trazzere” e dei sentieri rurali esistenti e la realizzazione di nuove strade di accesso e di collegamento, che si rendevano via via necessarie per raggiungere le villette costruite al di fuori di qualunque piano urbanistico.

Malgrado l’intensa attività edilizia degli anni settanta e ottanta, il tessuto urbano di Ragalna non si è saldato e mantiene ancora al suo interno estese aree rurali. Tale commistione dell’abitato con il tessuto agricolo costituisce, anche per le condizioni climatiche, paesistiche e panoramiche del territorio, un contesto ambientale gradevole e molto vivibile.

Al di fuori del centro abitato vi sono masserie del secolo scorso, alcune di pregio architettonico ed ambientale, e costruzioni rurali di piccole dimensioni, adibite originariamente a ricovero di contadini e pastori, che per i loro materiali costruttivi caratterizzano e arricchiscono il paesaggio rurale.

Dal 1987 la parte montana del territorio comunale è inserita all’interno del Parco dell’Etna nel 2013 riconosciuto quale Patrimonio dell’Umanità dall’UNESCO.

5. Morfologia dei tessuti urbani e tipologie edilizie

5.1 La classificazione morfologica

Il presente PRG, individua cartograficamente (Tavv. 4.1 e 4.2 degli elaborati di analisi), le categorie morfologiche che identificano le specificità dell'insediamento ragalnese.

I paragrafi seguenti illustrano in dettaglio le categorie morfologiche individuate, evidenziando il carattere dei tessuti e le vicende della loro formazione. In dettaglio il PRG individua le seguenti categorie morfologiche:

Tessuti storici

- Di matrice agricola, caratterizzati da edifici isolati con sviluppo prevalentemente ortogonale rispetto alla viabilità, da edifici a schiera o da ville padronali isolate e arretrate rispetto alla viabilità;

Tessuti moderni e contemporanei

- Con edifici isolati, a maglie viarie irregolari e chiuse;
- Con edifici isolati, a villa e/o a schiera e viabilità a 'cul de sac';
- Edifici e tessuti specialistici.

5.1.1 Tessuti storici

Corrispondono alle prime urbanizzazioni sorte lungo la viabilità storica di connessione con i comuni limitrofi, che in corrispondenza dei crocevia della viabilità storica, evolvono in nuclei urbani di ridotte dimensioni sorti intorno ad una piccola chiesa, ad una masseria o semplicemente ad una cisterna.

Tali nuclei (Rocca, Cisterna, Santa Barbara e Piano Vite) conservano al loro interno testimonianze e manufatti caratteristici dell'architettura rurale.

In tali nuclei, in parte oggetto di sostituzioni dell'edilizia storica e nuove urbanizzazioni sorte intorno ai tessuti di antica formazione, si riscontrano condizioni d'uso che si caratterizzano per una buona vivacità, rappresentata dalla presenza di edifici pubblici di valore identitario, servizi e da un congruo numero di attività commerciali.

In tale categoria morfologica rientrano anche gli edifici isolati in ambito agricolo con sviluppo prevalentemente ortogonale rispetto alla viabilità, nonché ville padronali isolate ed edifici rurali arretrati rispetto alla viabilità.

5.1.2 Tessuti moderni e contemporanei

In questa categoria morfologica rientrano i tessuti delle espansioni edilizie avvenute a partire dagli anni ’60 del secolo scorso.

Si tratta di tessuti che a partire dai nuclei urbani storici, hanno eroso il territorio agricolo in modo discontinuo e frammentario con edificazioni a bassa densità. Prevalgono gli edifici residenziali, a una e due elevazioni spesso isolate su lotto. Le attività commerciali e sono presenti in misura minore, solitamente lungo gli assi viari principali e in corrispondenza degli incroci stradali.

5.1.3 Tessuti Con edifici isolati, a maglie viarie irregolari e chiuse

Si tratta di tessuti residenziali monofunzionali a bassa densità, generati dall’attuazione del PRG previgente o esito di edificazione irregolare, caratterizzati da una prevalente componente stagionale. Caratterizzati da morfologie irregolari, sono strutturati seguendo l’andamento del terreno. Secondo una maglia irregolare di viabilità di lottizzazione connessa alle strade principali dell’insediamento. La discontinuità tra gli assi viari e le relative urbanizzazioni genera un sistema urbano discontinuo e frammentario, caratterizzato da un’alternanza di urbanizzazioni e brani di territorio agricolo, in parte incolto o abbandonato.

Gli edifici, isolati su lotto, sono in prevalenza monofamiliari. Rari i casi, di edificazione più recente, con tipologie plurifamiliari a schiera.

L’impianto viario è costituto da una griglia di strade incompleta e frammentaria nella porzione a sud e da un sistema di strade ad anello nella parte sviluppata nel periodo successivo e oggetto di piano di lottizzazione. Le tipologie edilizie presenti sono ville isolate e accorpate. La dotazione di aree destinate alle opere di urbanizzazione è minima.

5.1.4 Con edifici isolati, a villa e/o a schiera e viabilità a ‘cul de sac’

Rappresentano i tessuti a bassa densità posti al margine del centro urbano. Si tratta di lottizzazioni isolate, caratterizzate da viabilità locale non connessa a rete, che costituiscono gli avamposti dell’urbanizzazione in ambito agricolo. Le tipologie edilizie, esclusivamente residenziali, sono in prevalenza ville monofamiliari isolate su lotto. La componente di edilizia irregolare è da considerarsi prevalente.

5.1.5 Edifici e Tessuti Specialistici

Comprendono edifici destinati ad attrezzature di interesse generale (scuole, etc.), distribuiti in corrispondenza dei 4 nuclei fondativi del centro urbano, nonché edifici produttivi e commerciali sia isolati che informa aggregata. Questi ultimi, in prevalenza frutto di edificazione spontanea, sono insediati nel territorio agricolo e al confine sud, lungo la SP 4/II.

6. Le vicende urbanistiche e lo stato d'attuazione del PRG

Le vicende urbanistiche più recenti sono state determinate essenzialmente da un unico piano urbanistico la cui attuazione ha determinato buona parte l'attuale assetto del territorio ragalnese.

Il territorio comunale è tuttora disciplinato, sotto il profilo urbanistico, dal PRG del Comune di Paternò approvato con D.A. n. 345 del 21.9.1983, sebbene Ragalna, già dal 1985 è comune autonomo.

Il Piano di Paternò, con le previsioni di edilizia stagionale e ricettiva, ha influenzato il processo di crescita del centro abitato. Parte cospicua delle previsioni di zone C stagionali risultano attuate, e in qualche caso ancora in itinere.

In attuazione dello strumento urbanistico sono state realizzate numerose attrezzature da standard, diffuse su tutto il territorio, e di interesse generale, quali l'ampliamento del cimitero e una struttura sportiva polivalente lungo via dello Stadio, viabilità anch'essa realizzata in attuazione del PRG.

Allo scadere dei vincoli, nel 1993, l'Amministrazione affida un incarico esterno per la redazione del nuovo strumento urbanistico comunale, adottato in Consiglio Comunale

Successivamente con nota assessoriale n.10861 del 5 ottobre 1995, è stato restituito lo strumento urbanistico adottato con atto deliberativo n.17 del 6 luglio 1993, affinché fosse sottoposto a rielaborazione totale ai sensi della L.R. 71/78.

Nel 1996 viene conferito nuovo incarico per la rielaborazione totale del Piano, e nel giugno del 1998, viene approvato dal Consiglio Comunale lo Schema di Massima.

Nel febbraio 2002 viene completato l'iter progettuale con l'acquisizione del parere dei Genio Civile, ai sensi dell'art. 13 L. 64/74.

In data 29.7.2005 l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, a seguito del voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n. 451 del 7.7.2005, ha restituito al Comune di Ragalna il PRG adottato con delibere consiliari n. 66 del 7.8.2003 e n. 80 del 24.10.2003, affinché provvedesse alla sua rielaborazione totale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 71/78.

Parte II

Il progetto del PRG

7. Le Direttive Generali e lo schema di massima

Le direttive generali, approvate ed emanate dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 31/08/2015, conformemente al disposto dell'art. 3 della L.R. 15/91, sono alla base dello studio che ha portato alla redazione dello Schema di Massima del PRG e conseguentemente al PRG di cui alla presente relazione.

Il documento delle direttive generali consta di 20 punti. Per una migliore interpretazione, se ne propone, diseguito, con riferimento a ciascun punto, una sintesi delle questioni proposte, la quale non intende sostituirsi ad una lettura completa delle Direttive stesse alle quali, comunque, si rimanda.

1. La revisione del PRG dovrà essere finalizzata prioritariamente al **riequilibrio del territorio comunale**, considerato parte integrante del sistema territoriale etneo;
2. La revisione del PRG dovrà avere precisi obiettivi di **salvaguardia delle risorse territoriali, ambientali e del paesaggio** e della loro diretta connessione con la qualità di vita dei singoli e delle collettività;
3. Individuazione di ambiti da sottoporre ad eventuali procedure di co-pianificazione con i Comuni limitrofi;
4. Il nuovo PRG dovrà contenere strategie mirate al **miglioramento della resilienza del territorio rispetto ai cambiamenti climatici** ed in particolare ai loro effetti indesiderabili in ambito urbano;
5. La pianificazione del territorio dovrà essere basata sulla **tutela e valorizzazione del paesaggio,** la gestione sostenibile delle risorse, la preservazione della biodiversità, con particolare riferimento ai boschi, alle aree agricole (escludendo gli interventi ex art. 22 L.R. 71/78) e ai beni storici isolati e alle loro pertinenze;

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. 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 **"densificazione mirata"** di parti della trama insediativa esistente;
8. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto di **riqualificazione dell'insediamento** al fine di migliorare la qualità urbana nel suo complesso, anche nella prospettiva del potenziamento di funzioni turistiche legate alla fruizione del bosco e della montagna, prevedendo una adeguata rete di collegamenti, di piste ciclabili e di spazi pubblici pedonali al fine di migliorarne la fruibilità e la vivibilità. Sarà necessario: preservare quanto più possibile il suolo da ulteriori edificazioni, tenere conto delle aree boschive individuano ulteriori elementi territoriali che consentano di collegare i boschi già individuati;
9. Il PRG dovrà individuare **i principi di eco-sostenibilità e biocompatibilità del processo edilizio** atti a garantire l'ottimizzazione delle risorse energetiche uso delle energie rinnovabili e dei materiali locali, attraverso forme di compensazione ecologica con sgravi sul costo di costruzione e oneri;
10. La **riqualificazione urbana e ambientale** potrà essere perseguita anche tramite l'individuazione di edifici e/o aree che per le loro caratteristiche architettoniche, sia urbane che ambientali, vengano considerati come "elementi primari" determinanti per il nuovo assetto del Comune, da affrontarsi con concorsi di idee e/o concorsi di progettazione;
11. Per le aree storiche, da perimetrare in base a quanto previsto dalle circolari assessoriali, il PRG dovrà contenere una disciplina di dettaglio da costruire compatibilmente con le analisi di classificazione tipologica delle unità edilizie disponibili;
12. Il nuovo PRG dovrà inoltre **favorire il decongestionamento del traffico veicolare urbano,** incentivando, ove possibile, il passaggio a modalità di

trasporto sostenibile (mobilità ciclabile e pedonale) e sistemi di trasporto collettivo, per i collegamenti di lunga distanza;

13. Il PRG dovrà essere dimensionato tenendo conto dell'effettiva disponibilità di alloggi ad oggi non occupati e della presenza della popolazione stagionale. Sarà indispensabile effettuare una stima il più accurata possibile della volumetria esistente. La previsione di nuova espansione residenziale dovrà essere minima e in ogni caso subordinata al reperimento delle aree a standard mancanti e alla attuazione delle strategie di riqualificazione urbana e ambientale;
14. Il nuovo PRG dovrà procedere alla **verifica degli standard di cui al D.M. 1444/68** e prevedere adeguate aree per le attrezzature ed i servizi pubblici che non servano solo a raggiungere le quantità minime di legge, ma siano distribuiti in aree idonee ed in maniera ottimale nel territorio urbano, Dovrà essere evitata l'eccessiva frammentazione delle aree a standard (in particolare del verde e dei servizi);
15. Il PRG dovrà prevedere strategie per soddisfare il **fabbisogno di edilizia convenzionata e sovvenzionata,** evitando le zone monofunzionali;
16. Per quanto riguarda le parti di territorio interessate da abusivismo edilizio, esclusivamente per gli immobili sanabili, dovrà essere definito l'assetto e la riqualificazione, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 9 c. 5 della L.R. 17/1994;
17. Il PRG dovrà consentire l'insediamento di **attività ricettive e commerciali** compatibilmente con i caratteri degli edifici che dovrebbero ricevere dette attività;
18. Il piano dovrà inoltre tenere conto delle indicazioni contenute nella L.R. 22/12/99 n. 28 per quanto riguarda la **disciplina del commercio**;
19. Particolare attenzione dovrà essere posta allo studio delle **modalità e tecniche di attuazione del PRG** L'attuazione del PRG dovrà essere realizzata attraverso l'individuazione di piccoli comparti edificatori in cui porre in essere processi di perequazione urbanistica;
20. Al fine di costruire le **procedure di perequazione** di cui al punto precedente, il PRG dovrà essere corredato da uno studio economico – estimativo.

Ad integrazione dei precedenti 20 punti, il Consiglio Comunale ha approvato la relazione dell'UTC che prevede ulteriori 46 punti che qui di seguito si riportano.

VERIFICHE

[01] Verificare residenti – fluttuanti, con calcolo giustificativo. Più volte sono stati messi in dubbio questi dati che ora si vogliono determinare con precisione e per quanto riguarda i fluttuanti, con elementi giustificativi di supporto. Si potrà così valutare l'incremento residenziale e fluttuante nel periodo di dimensionamento del piano. Nel caso sarebbe possibile tenere conto anche dei dati prelevabili dai servizi ARA e TOSAP;

[02] Verificare il fabbisogno abitativo. Anche questo dato risente delle contestazioni fatte in passato anche dal CRU riguardanti il punto [01];

[03] Verificare il rapporto cub./abit. 100 - 120 con valutazioni giustificative. È essenziale individuare correttamente tali parametri, valutando le cambiate condizione di vita sociale, rispetto a quanto previsto dall'art.3 D.M. 02/04/1968. Potrebbero valutarsi anche rapporti diversi in funzione delle diverse densità abitative delle varie zone. Sarebbe possibile tenere conto delle zone censuarie e di apposite cartografie se reperibili [ARTA volo 2012 con le "z"];

[04] Verificare l'esatta volumetria esistente, dentro e fuori il perimetro urbano. Tali dati devono essere eseguiti con peculiarità, magari dividendo il territorio in zone di analoga densità edilizia ed eseguendo su alcune scelte a campione controlli dettagliati, al fine di ottenere un risultato quanto più verosimile. Potrebbe essere opportuno anche in questo caso reperire apposite cartografie [ARTA volo 2012 con le "z"];

[05] Verificare l'esatta volumetria ammissibile e il numero esatto di nuovi vani. Di conseguenza anche tale verifica risulta fondamentale, sia per il dimensionamento del piano sia per valutare un minore consumo del territorio da utilizzare per la chiusura di comparti abitativi, individuazione standard ecc.;

[06] Verificare interventi edilizi in genere esistenti. Per una completa disanima dell'esistente, è opportuno verificare la sussistenza d: pozzi, antenne, tralicci elettrici, principali cabine elettriche c.e. 2013-2015, importanti provvedimenti di diniego, impianti pirotecnici, cave ecc;

INDICAZIONI SPECIFICHE

[07] Predisporre il dimensionamento del piano per un periodo temporale di anni venti. Poi si potranno prevedere le varianti o gli aggiornamenti, con cadenza quinquennale;

[08] Predisporre apposita disciplina urbanistica relativa al recupero dell'esistente. È stato in passato criticata la mancanza di una disciplina esplicita, al fine di incentivare tale sistema di rinnovazione edilizia – urbanistica a favore di un minore consumo del territorio;

[09] Predisporre o meno la perimetrazione del centro civico e relative prescrizioni esecutive;

[10] Particolare attenzione dovrà essere posta nell'enucleazione delle zone A. Oltre una più specifica individuazione di zone A-A1-A2, occorre tenere presente le modalità previste dalla circolare ARTA n°3/2000 [indagini, finalizzate: "alla costruzione delle conoscenze oggettive e sistematiche delle origini e delle trasformazioni della città storica e delle caratteristiche del patrimonio edilizio sotto l'aspetto storico, tipologico, tecnologico, funzionale ed estetico"]. Nelle previsioni risultano in parte abbassati gli indici di f.f. pari a 0,7 mc/mq [su aree attualmente con indice di f.f. vigente di 1 mc/mq], ma per altre zone non si riscontrano valutazioni circa l'applicabilità dell'art.55 della L.R. 70/1976 come indicato nella Circolare ARTA n°3/2000.
Tra l'altro è opportuno valutare se la classificazione di alcune di queste zone sia più idonea con una tipologia B satura anzi ché A2 [v. tavoli di lavoro]. È opportuna la

reperibilità di una carta storica della Provincia del 1967 circa, col censimento degli edifici storici, o di altra cartografia ancora più antica.

[11] Riordinare le zone sorte abusivamente. Occorre fare riferimento all'art.9 della L.R. 17/94 e dell'art.35 comma 9 della L.47/85, valutare l'esatta applicazione della norma, ove possibile usare lo strumento della monetizzazione, escludendo in ogni caso quei manufatti che non godono e/o non rientrano nei casi di ammissibilità di sanatoria amministrativa;

[12] Valutare il dimensionamento degli standard e realizzazione, scomputo monetizzazione o altro, di riqualificazione tenendo conto delle zone e diversa loro peculiarità:
sorte completamente o quasi, con agglomerati abusivi;
sorte con agglomerati in parte abusivi ma che erano edificabili sino al 1977 [PRG di Paternò redatto nel 1970 e approvato dal Comune di Paternò nel 1974, dall'Assessorato regionale con D.A. n°234/75].
Di quelle invece che continuavano ad essere edificabili regolarmente dal 1977 [anno di approvazione dell'attuale PRG da parte del Consiglio comunale di Paternò] e fino al 1983 anno di approvazione da parte dell'Assessorato regionale "vecchio PRG di Paternò" [di cui uno stralcio nel 1985 è divenuto PRG di Ragalna, ancora oggi vigente]. L'Assessorato infatti in quella data col Decreto d'approvazione, stralciò tutta la zona a nord di Piazza Cisterna [ampiamente edificabile], imponendo la zona agricola per carenza progettuale nella pianificazione.
Altresì era stato ipotizzata una destinazione agricola di riqualificazione urbanistica [tipo Eriq1 ed Eriq2] con colorazioni simile alle zone agricole [valutazione ripresa anche dal Commissario ad Acta], per far rilevare più in evidenza le caratteristiche urbanistiche di dette zone, su cui si poteva prevedere, dopo l'individuazione degli standard e ad urbanizzazione avvenuta, solo minime incidenze differenziate di edificazione, con relative norme d'attuazione differenziate.

Per la terza tipologia potrebbe anche confermarsi la destinazione C2.

È opportuno anche valutare il contenuto della circolare ARTA del maggio 2014;

[13] Individuare gli agglomerati abusivi di cui la zona C2 [v. schema di massima giugno 2013] in zona E0;

[14] Chiarire come viene ripartito il costo delle opere di urbanizzazione al fine del rilascio delle concessioni edilizie art.4 comma 2 L.R. 15/91 [ove individuate];

[15] Particolare attenzione ai contenuti del R.E.C. e delle N.T.A.;

[16] Mantenere le zone a verde dello schema di massima 2007;

[17] Nel quadro della zonizzazione, particolare attenzione dovrà essere posta alle aree boscate, con riferimento alla L.R. n°16/96 e s. m. ed i., le destinazioni salvaguardate ove è previsto il divieto di applicazione degli artt.1-2-3 della stessa legge. Si fa riferimento alla salvaguardia di quelle zone che godono di deroga alla presenza di individuazione di aree boschive.

[18] Si ritiene opportuno verificare l'applicabilità dell'art. 129 della L.R. 4/2003. Per i Comuni penalizzati dalla copertura dei Boschi, per i quali è possibile aumentare gli indici di fabbricabilità previsti dall'art.10 comma 3 bis della L.R. 16/96 e s.m.i..

[19] Verificare la salvaguardia della suscettività edificatoria. Occorre salvaguardare le zone residenziali, già esistenti e libere [fermo restando l'ottica giustificata di previsione della conservazione dell'esistente e dello storico tessuto urbano], magari per i lotti al di sopra dei 400-500 mq di estensione.
La zona può indicarsi come Bcs zona residenziale di conservazione del tessuto esistente e sua integrazione con precise caratteristiche tipologiche e costruttive, con la cura di dare più continuità al tessuto esistente.

DIMENSIONAMENTO

[20] Rivalutare gli standard. È opportuno rivedere e ridurre quelle previsioni puntuali sparse un po' su tutto il territorio [verde e parcheggi], tenendo conto della tipologia urbanistica di Ragalna. Al fine anche di ridurre le spese troppo onerose per la pubblica amministrazione relativi agli indennizzi di esproprio. È importante poter valutare il ridimensionamento degli standard, riconducendoli ove possibile a quelli del 2007, e valutando per i fluttuanti quelli strettamente necessari a partire per le aree a parcheggio 2,5 mc/ab, da correlare ai residenti e dedicare ai fluttuanti una verifica delle aree a servizio di edifici e servizi di fruizione pubblica particolarmente sensibili;

[21] Rivalutare la viabilità minore e quella di collegamento con i paesi limitrofi;

[22] Individuare lotti minimi In zona "C" e nelle zone di applicazione dell'art.22 della L.R. 71/78 e s. m. ed i., della L.440/200 art.2-3, Delibera di G.M. n°67/2004;

[23] Confermare o rivalutare:
I 400 posti per le zone CT, supportandoli con apposito studio, il dimensionamento dei parcheggi con capacità non inferiore a 500 mq, il fronte massimo zone residenziali 18 mt.

[24] Valutare l'accorpamento delle zone A2 e B dello schema di massima 2013 in zona B satura;

NUOVI PREVISIONI

[25] Inserire un Parco sub- urbano zona "Treccia dell'acqua";

[26] Inserire un Parco sub- urbano zona "Rosario";

[27] Occorre valutare l'opportunità di individuare un'area per alloggi sociali per "disagiati";

[28] Aggiornare il Piano commerciale; [ultima versione risale al 2007];

[29] Inserire un'Area PIP;

[30] Inserire opere prioritarie del programma triennale oo.pp.;

NORME E VINCOLI

[31] Inserire le norme di cui all'art.42 L.R. n°7 del 19/05/2003 e s. m. i.. Riguardo la possibilità di edificare in zona fascia boschiva per il privato e per la pubblica amministrazione; Si ritiene concentrare l'applicazione della norma nelle zone esterne all'Ente Parco dell'Etna;

[32] Provvedere alla riperimetrazione del vincolo cimiteriale;

[33] Inserire i boschi "italiani"; In essi sarà possibile mantenere un indice basso di edificazione, 0.03 o 0.01 mc/mq ai fini agricoli ambientali, previo acquisizione parere della Soprintendenza e/o di altri Enti che vigilano nella zona;

[34] Ratificare boschi "siciliani"; Occorre solo una verifica incrociata tra lo schema di massima giugno 2013 e l'accertamento tecnico congiunto;

[35] Inserire il PAI, DP Regione Sicilia n°169 del 05/06/2014;

[36] Provvedere all'aggiornamento ed integrazione con quanto richiesto dall'ufficio del Genio civile di Catania e dall'Ente Parco dell'Etna, [sul PRG definitivo trasmesso dal Commissario ad Acta];

[37] Provvedere alle valutazioni preliminari sugli:
strumenti di perequazione urbanistica;

strumenti di valutazione e applicazione trasferimento di suscettività;

strumenti attuati per la DIA relativamente alle nuove costruzioni;

strumenti di sviluppo efficienza energetica, bioedilizia;

strumenti di sviluppo per l'artigianato, il commercio per la vocazione agricola;

strumenti di incentivazione, con premialità;

[38] Franchigia sulla quota del piano di campagna. Valutare la possibilità di inserire la norma nei casi di costruzioni privi di interrato o seminterrato.

ISTANZE E ALTRE QUESTIONI

[39] Istanze attività produttive. Pervenute a seguito di manifesto murale e pubblicazione all'Albo pretorio e al sito del Comune, di apposito avviso, per l'incentivazione delle attività produttive in genere;

[40] Istanze private. Pervenute anche se non in maniera rituale;

[41] Indicazioni scaturenti dai consigli comunali aperti. Tenere conto;

[42] Via di fuga incendi. Valutare possibilità e necessità;

[43] Zone ZPS. Individuazione;

[44] Spazi per collocazione nuovi impianti telecomunicazioni. Individuazione;

[45] Area per randagismo. Individuazione;

[46] Verifica e/o predisposizione del perimetro urbano L.765/67 e perimetrazione viabilità interna C. della S.

L'elaborazione dello Schema di Massima, redatto a partire dagli studi preliminari e dalle analisi urbane e territoriali condotte, ha preso le mosse dai nuclei problematici

sopra descritti per rispondere adeguatamente alle attese declinate con le Direttive Generali.

Il PRG traduce le indicazioni dello Schema di Massima con alcune limitate variazioni che tengono conto delle reali condizioni rilevate nel corso della fase di redazione, nonché dagli aggiornamenti effettuati dall'ufficio in merito alle dinamiche in atto e degli approfondimenti definiti dallo studio geologico. Le suddette variazioni non modificano l'assetto complessivo dello Schema di Massima, ma ne declinano le previsioni nella contingenza, mantenendo pertanto un elevato livello di coerenza con il documento propedeutico.

8. La Capacità Insediativa e il dimensionamento del Piano

8.1 La capacità insediativa del patrimonio edilizio esistente

L'obiettivo primario del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragalna, conformemente al primo punto delle Direttive Generali, è quello di porre in essere delle strategie di pianificazione volte al riequilibrio del territorio comunale con l'attenzione verso la riqualificazione del territorio urbano ed extraurbano, avendo come fine prioritario la qualità dell'insediamento, nonché il corretto dimensionamento delle attrezzature e dei servizi indispensabili al soddisfacimento della vita associata della comunità.

Per il calcolo della capacità insediativa del centro urbano del comune di Ragalna, ci si è serviti del materiale cartografico fornito dall'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana ATA 2012 -2013 in scala 1.10.000.

In via preliminare 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) ha reso particolarmente complesso il processo di valutazione delle volumetrie esistenti nel territorio comunale.

La stima dei volumi esistenti è stata quindi condotta attraverso l'elaborazione con sistemi informativi territoriali dei dati ricavati dalla cartografia, dal DTM (Modello Digitale del Terreno) e dal DSM (Modello Digitale delle Superfici), anch'essi forniti dall'Assessorato Territorio e Ambiente. Da tale conteggio volumetrico sono stati esclusi i volumi corrispondenti ad edifici che per dimensioni ridotte e localizzazione in ambito agricolo collinare e pedemontano, hanno la caratteristica di piccoli edifici rurali. Tali edifici, il cui volume complessivo è pari a circa il 2% dell'intero ammontare volumetrico, sono stati verificati a campione con sopralluoghi diretti e indagini satellitari, al fine ci accertare la loro effettiva destinazione di edifici rurali.

La metodologia utilizzata ha consentito di ricavare le altezze dei singoli edifici sottraendo i valori delle coordinate z contenute nei due modelli sopra citati. È stato quindi ottenuto un valore medio per le altezze degli edifici (pari a 5,17 m) e quindi il relativo valore complessivo di volumetria, ottenuto moltiplicando il valore medio delle

altezze per le superfici cartografiche di tutti gli edifici civili decurtate dai fabbricati rurali (codici B001 della CTR ATA 2012-2013, aggiornata, con rilievi diretti, al 2016).

Il valore risultante da tale stima è pari ad una volumetria complessiva, attualmente presente sul territorio comunale, esclusivamente per gli edifici civili, pari a **2.602.648 mc.**

Questo valore appare coerente con una precedente stima, effettuata in assenza della nuova cartografia digitale (DTM) fornita dall'Arta, e che aveva portato a valutare in circa 2.210.000 mc la cubatura residenziale. Tale stima era stata effettuata applicando all'intero patrimonio edilizio cartografato un valore di altezza media desunto dalla ricognizione effettuata nel corso della precedente proposta di PRG.

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 Ragalna, può essere decurtata di una quota minima pari al **3%** per tenere conto dei volumi non residenziali presenti all'interno del patrimonio edilizio.

A questa percentuale di volume non residenziale va aggiunta una percentuale che tenga conto dell'Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione, (0,8% del totale degli edifici occupati, in base ai dati del censimento Istat 2011). Estendendo tale parametro alla totalità del patrimonio edilizio, (comprensivo quindi del patrimonio edilizio stagionale) è possibile stimare la percentuale di edifici in pessimo stato di conservazione, nell'ordine dell'**1%** dell'intero patrimonio edilizio.

Si fa rilevare inoltre che una quota parte consistente del volume edilizio presente sul territorio è il risultato del massiccio fenomeno di edificazione irregolare che ha interessato il territorio ragalnese, il cui esito ha portato alla presentazione, in occasione dei tre condoni, di oltre 1.800 istanze di condono edilizio, (Relazione sull'abusivismo Edilizio e sullo stato di definizione delle istanze, Assessorato Territorio e Ambiente 2010) per un totale stimato di circa 1.500 unità edilizie interessate. Si può ipotizzare dunque una percentuale di edifici non sanabili pari all'1,5% del totale (circa 23 unità edilizie) cui corrisponde un numero di edifici pari allo 0,75% degli edifici

complessivamente analizzati per il calcolo delle volumetrie (2.986 edifici) il cui volume, in proporzione, è pari a circa lo 0,75% del volume complessivo.

Il volume complessivo del patrimonio edilizio utilizzabile a fini abitativi ricavato va dunque decurtato da una quota aggiuntiva che tiene conto dei volumi irregolari e insanabili per oggettive condizioni vincolistiche o tipologie di abuso non sanabili. Tale quantità percentuale è stimata in 0,75% del volume complessivo.

Decurtando il volume ricavato cartograficamente, delle tre percentuali sopra illustrate, per un totale del **4,75%** (percentuale di volumi non residenziali, percentuale di edifici in pessimo stato di conservazione, percentuali di edifici non sanabili), il patrimonio edilizio effettivamente disponibile a fini residenziali è quindi stimabile in **2.479.907 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 dalla 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.

PATRIMONIO EDILIZIO			
ABITAZIONI	**NUMERO DI VANI**	**RAPPORTO VANI/ABITAZIONI**	**SUPERFICIE MEDIA ABITAZIONE (mq)**
1.619	6.977	4,30	101,30

ABITANTI				
ABITANTI	**FAMIGLIE**	**ABITANTI/FAMIGLIE**	**VANI/ABITANTE**	**VANI/FAMIGLIA**
3.678	1.680	2,17	1,96	4,15

Tab. 5 – Dati sul patrimonio edilizio e composizione delle famiglie (Elaborazione su dati Istat 2011)

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.

Le **1.680** famiglie residenti, con numero medio di componenti pari a **2,17** per nucleo familiare, ha mediamente a disposizione una superficie residenziale pari a **101,30 mq** per famiglia e **46,68 mq** per singolo abitante, (considerando il numero medio di abitanti per famiglia pari a 2,17) il che equivale (considerando un'altezza utile pari a 3,00 m) a circa **140 mc di standard volumetrico per abitante.**

Il valore di standard abitativo ricavato attiene solo alle abitazioni occupate che si differenziano per tipologie edilizie, caratteristiche costruttive e zone omogenee di PRG.

Da un'indagine speditiva sul patrimonio edilizio ragalnese, è possibile altresì stimare lo standard attribuendo valori differenziati in base alle diverse tipologie come di seguito:

- **100 mc/ab, per gli edifici storici;**
- **120 mc/ab per le tipologie a schiera e altri edifici in zone di completamento assimilabili alle zone B;**
- **150 mc/ab per le ville unifamiliari**.

Mediando i tre valori ricavati si ottiene uno standard pari a **135 mc/ab** che poco si discosta dal valore ricavato attraverso i dati del censimento Istat.

Per contro la parte del patrimonio edilizio non occupata dai residenti e destinata alla villeggiatura, è non solo la quota parte maggiore, ma è anche caratterizzata prevalentemente da tipologie edilizie a villa isolata di grandi dimensioni, cui è stato attribuito uno standard abitativo di 150 mc/abitante.

Pertanto un valore di standard abitativo plausibile per l'intero patrimonio edilizio supererebbe i 140 mc/abitante calcolati per il patrimonio edilizio occupato, basandosi sui dati Istat.

Alla luce di quanto sopra esposto, in una logica di utilizzazione massima del patrimonio edilizio esistente, si ritiene utile assumere il valore medio di **135 mc/ab**, ritenuto compatibile con le tipologie edilizie prevalenti e rappresentativo delle modalità insediative.

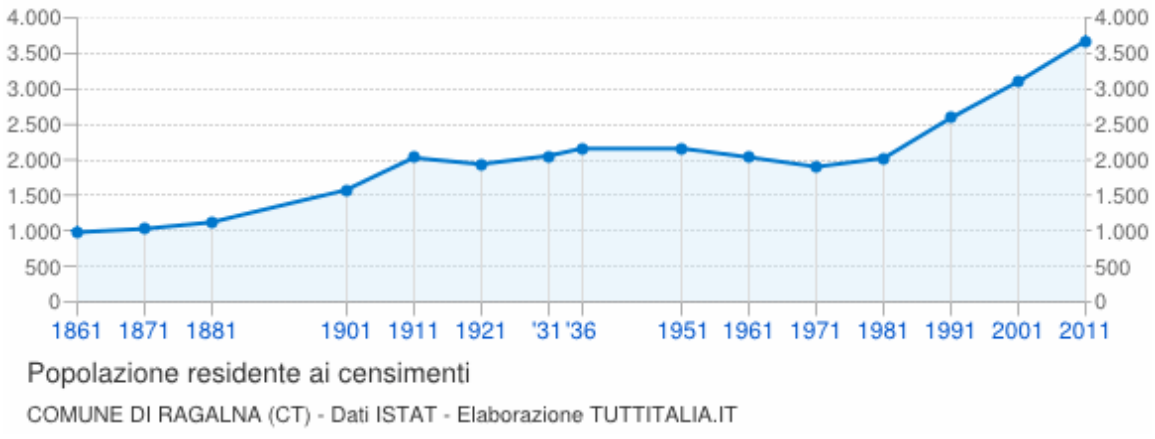
La capacità insediativa nell'intero patrimonio edilizio esistente sarà dunque pari a:

2.479.907:135 = 18.370 abitanti

8.2 Il dimensionamento del Piano

8.2.1 Gli abitanti residenti

Le dinamiche demografiche che hanno interessato il territorio comunale emergono dalla sequenza dei dati dei censimenti dal 1861 al 2011 e delle proiezioni annuali fino al 2016 (fig. 5). Questi mostrano una crescita pressoché costante, della popolazione con limitate flessioni negli anni ‘20 e negli anni ‘70.



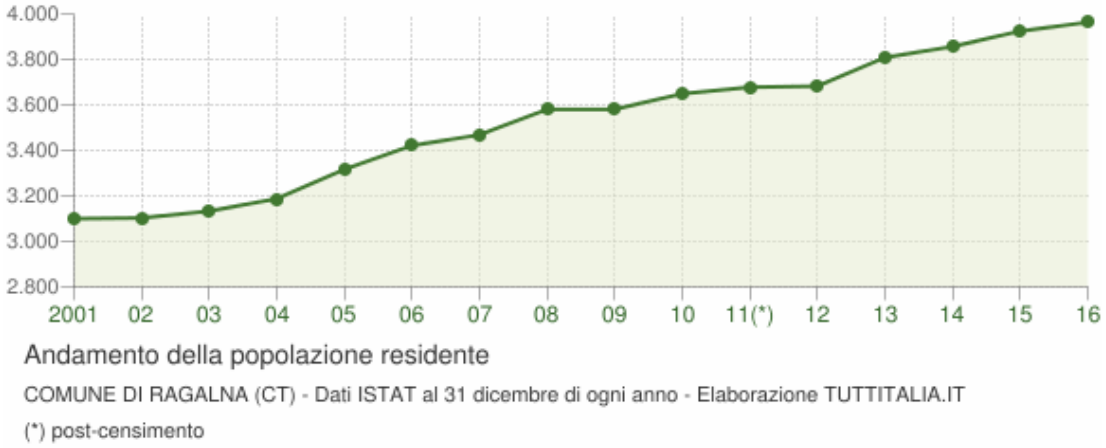


Fig. 5 – Andamento demografico storico censimenti della popolazione di Ragalna1861 – 2011 e 2001 – 2016 (Istat)

I dati relativi ai censimenti disponibili sono stati aggiornati con dati provenienti dall'anagrafe comunale al 2016, riguardanti abitanti residenti e patrimonio edilizio.
I dati dal secondo dopoguerra mostrano, dopo i decrementi degli anni '60 e '70, progressivi incrementi della popolazione, con picchi nel decennio 1981-1991 (incremento del 28%) ed incrementi intorno al 18% fino al 2011.

Censimento			Popolazione residenti	Var %
num.	anno	data rilevamento		
1°	**1861**	31 dicembre	982	-
2°	**1871**	31 dicembre	1.030	+4,9%
3°	**1881**	31 dicembre	1.121	+8,8%
4°	**1901**	10 febbraio	1.575	+40,5%
5°	**1911**	10 giugno	2.029	+28,8%
6°	**1921**	1 dicembre	1.940	-4,4%
7°	**1931**	21 aprile	2.055	+5,9%
8°	**1936**	21 aprile	2.158	+5,0%
9°	**1951**	4 novembre	2.159	+0,0%
10°	**1961**	15 ottobre	2.036	-5,7%
11°	**1971**	24 ottobre	1.903	-6,5%
12°	**1981**	25 ottobre	2.025	+6,4%
13°	**1991**	20 ottobre	2.591	+28,0%
14°	**2001**	21 ottobre	3.103	+19,8%
15°	**2011**	9 ottobre	3.676	+18,5%

Tab. 6 - Popolazione e variazioni percentuali censimenti anni 1861 - 2011

Dati Anagrafe	Popolazione	Variazione
1gennaio2013 (*)	3.682	0,16%
1gennaio2014 (*)	3.808	3,4%
1gennaio2015 (*)	3.856	1,25%
1gennaio2016 (*)	3.924	1,7%
1gennaio2017 (*)	3.963	0,90%

Tab.7–Popolazione Anagrafica anni 2013 - 2017(Fonte: Geodemo Istat)

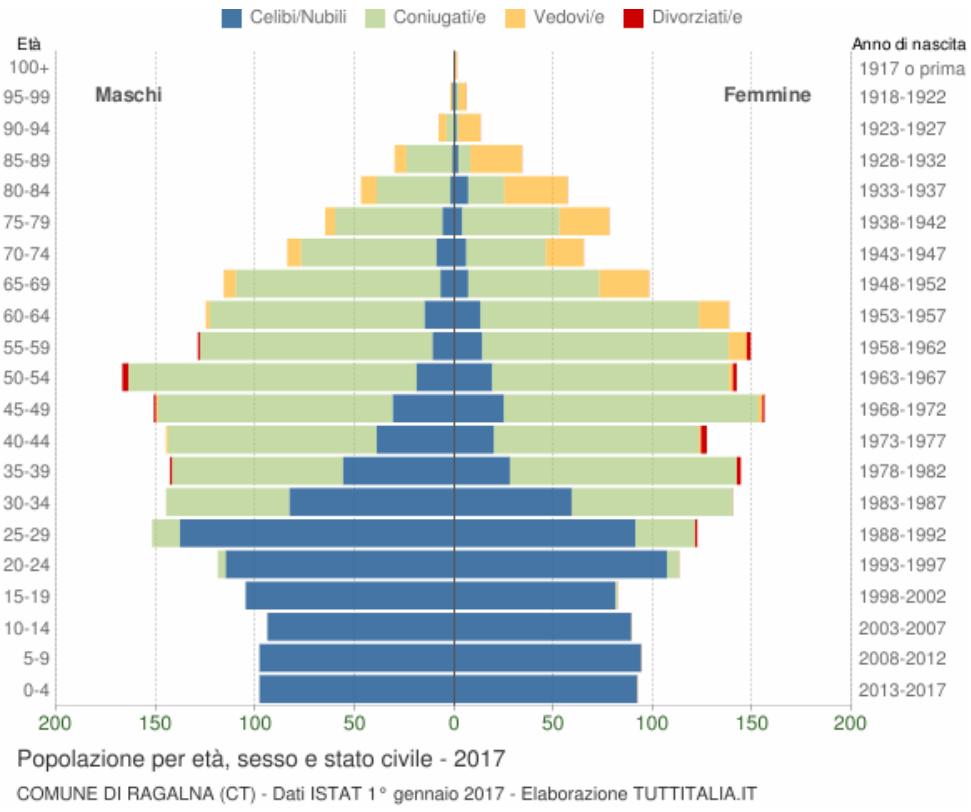
Di seguito le variazioni percentuali di popolazione, calcolate per intervalli temporali di 20 anni:

256 unità nel ventennio	1951–1971	(- 11%)
688 unità nel ventennio	1971–1991	(36,15 %)
1.372 unità nel periodo (25 anni)	**1991–2017**	**(52,90 %)**

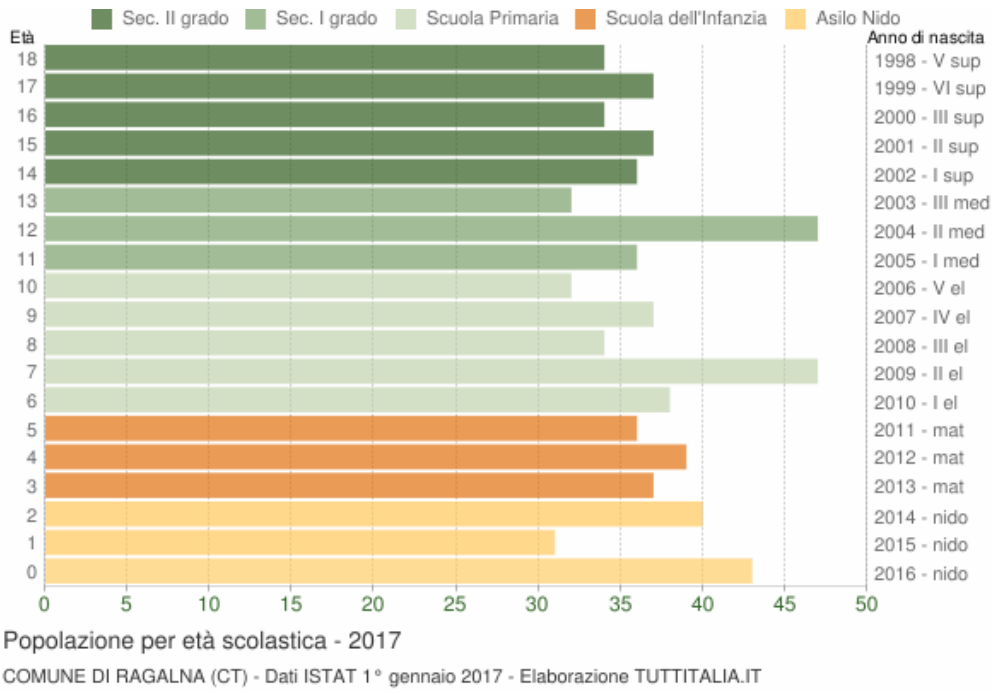
Al fine di prevedere un tasso di crescita annuale più veritiero e rispondente alle dinamiche demografiche attuali, si è stabilito di considerare il trend della popolazione a partire dal 1991, eliminando dal calcolo gli anni dal 1971 al 1991, caratterizzati da dinamiche demografiche più irregolari e da tassi di crescita nettamente superiori a quelli del periodo successivo fino ai giorni nostri.

In 25 anni (dal 1991 al 2017), la popolazione è cresciuta in percentuale pari a 52,9%, corrispondente ad un valore medio annuo del 2,03%, pari a circa 55 abitanti l'anno. Assumendo lo stesso trend di crescita, la popolazione nel prossimo ventennio (2017-2037) dovrebbe aumentare di circa **1.100 abitanti.**

I dati elaborati da Tuttitalia consentono di ottenere ulteriori informazioni demografiche. La piramide d'età redatta con i dati 1 gennaio 2017 mostra che la fascia d'età più presente è quella compresa tra i 45 e i 49 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.



Per quanto riguarda la popolazione scolastica, il grafico in basso riporta l'utenza potenziale per l'anno scolastico 2016/2017 evidenziando con colori diversi i differenti cicli scolastici (asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di I e II grado).



Si registra anche una crescente presenza di cittadini stranieri, giunti al numero di 66, pari all'1,7% della popolazione, di cui circa il 50% di nazionalità rumena.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2017

COMUNE DI RAGALNA (CT) - Dati ISTAT 1° gennaio 2017 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

8.2.2 Gli abitanti stagionali

Le caratteristiche collinari e pedemontane del territorio di Ragalna, hanno innescato, sin dai primi anni 60, un fenomeno, oggi rilevante, di residenzialità stagionale legata alla villeggiatura. Il fenomeno, peraltro diffuso in tutto il versante sud e sud est dell'Etna, è legato alla presenza di polarità urbane di dimensioni rilevanti che costituiscono il bacino d'utenza della popolazione residente in cerca di una seconda casa per le vacanze e per il tempo libero.

Nel caso di Ragalna, peraltro frazione collinare e pedemontana di Paternò fino al 1985, il fenomeno di popolazione residente in cerca di nuove modalità insediative per le vacanze, in ambiente collinare e montano, ha assunto proporzioni rilevanti.

Un fenomeno in constante espansione, che ha avuto un picco tra gli anni '70 e '80 e che continua oggi in ingenti proporzioni, influenzando in modo sostanziale le dinamiche urbane di Ragalna.

L'elevato numero di popolazione stagionale "fluttuante" tra l'abitato di Ragalna e le città di origine (in prevalenza Paternò), sfugge alle dinamiche demografiche classiche e ai censimenti.

Al fine di stimare il fenomeno in modo concreto e il più possibile rispondente alla realtà, il dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ragalna, nel dicembre 2015, in occasione della stesura e della successiva approvazione dello Schema di Massima del PRG, ha redatto una relazione descrittiva e di stima del fenomeno, basandosi su dati oggettivi inerenti le variazioni dei consumi idrici, della raccolta dei

rifiuti, nonché la variazione dei volumi di vendita di alcuni esercizi commerciali ritenuti significativi.

Da questo studio, allegato alla presente relazione e cui si rimanda per approfondimenti, si desume una stima di abitanti fluttuanti variabili da **11.000 a 15.000 unità.**

Ai fini del dimensionamento del PRG, è appena il caso di fare rilevare, che stabilire un trend di variazione del numero di abitanti fluttuanti nel ventennio di validità del piano, può apparire operazione complessa, peraltro non suffragata, come nel caso dei residenti, da dati oggettivi e circostanziati. Pertanto, assumendo comunque uno scenario di possibile incremento del fenomeno, nel ventennio di validità del piano, ai fini del dimensionamento si è scelto di utilizzare il più alto valore stimato (15.000). In tal modo, qualora il fenomeno dei fluttuanti non fosse soggetto ad incrementi nel ventennio, il valore scelto rientrerebbe comunque all'interno dell'intervallo stimato nel 2015. Il numero di abitanti fluttuanti considerati per il dimensionamento del PRG è dunque pari a **15.000 unità.**

8.2.3 Il dimensionamento abitativo

I dati su popolazione residente e abitanti fluttuanti, restituiscono, per Ragalna, uno scenario insediativo per il prossimo ventennio, riassunto nella tabella seguente:

Popolazione residente (al 1 gen 2017)	3.963
Variazione popolazione annuale (n. di a di abitanti	55
Incremento complessivo residenti (2017-2037)	1.100
Proiezione popolazione residente al 2037	5.063
Proiezione popolazione fluttuante al 2037	15.000
TOTALE POPOLAZIONE (residenti e fluttuanti) al 2037	**20.063**

Tab.8 –Stima Popolazione complessiva al 2037

La popolazione complessiva stimata, sia insediata che da insediare, può essere distribuita nel patrimonio edilizio come di seguito.

Il patrimonio edilizio esistente a vocazione residenziale, calcolato in **2.479.907** mc effettivamente disponibili, in virtù dello standard abitativo medio, del patrimonio edilizio esistente, stabilito in 135 mc/abitante, è in grado di ospitare la quota parte prevalente della popolazione (sia residente che fluttuante) pari a **18.370** abitanti.

I rimanenti **1.693** abitanti verranno insediati in nuove unità edilizie e nuove urbanizzazioni, secondo quanto di seguito illustrato.

Per quanto riguarda le nuove urbanizzazioni, si ritiene che lo standard abitativo del patrimonio edilizio esistente sia corrispondente ad uno standard medio di superficie degli alloggi non più rispondente alla composizione media delle famiglie e delle classi di età prevalenti, considerando il numero esiguo di componenti per famiglia e la distribuzione delle classi di età. Per tali ragioni il PRG, per il taglio medio dei nuovi alloggi, prevede una riduzione rispetto al dato relativo al patrimonio edilizio esistente, fissando lo standard abitativo in ragione di 125 mc/ab, pur tenendo conto che la tipologia edilizia tradizionalmente più diffusa nel centro urbano di Ragalna è costituita dal villino mono o bifamiliare che comporta un'incidenza certamente maggiore dei 100 mc/ab normalmente considerata per gli edifici in condominio, caratteristici delle città.

In prima istanza il PRG valuta le possibilità insediative dettate dall'offerta residua nelle zone omogenee B e nella zona C satura. A tal proposito un rilievo puntuale dei lotti liberi ha consentito di stimare le possibilità edificatorie residue nelle tre sottozone, sintetizzate nella tabella seguente:

	ZONA B1	**ZONA B2**	**ZONA Cs**	**TOTALE**
Superficie fondiaria totale (mq)	193.076,68	92.206,64	387.321,64	672.604,97
Superficie fondiaria libera (mq)	14.103,00	1.021,00	31.237,00	46.361,00
Potenziale di edificazione residua (%)	7,30	1,11	8,06	7,00
Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)	1,50	1,50	0,90	
Volumetria realizzabile (mc)	21.154,50	1.531,50	28.113,30	50.799,30
Numero di vani (50 mc/vano)	423	31	562	1016
Standard abitativo (ab/mc)	125,00	125,00	125,00	
Abitanti insediabili max (ab)	**169**	**12**	**225**	**406**

Tab. 8 – Abitanti insediabili nelle zone B e C satura

I rimanenti abitanti, pari a **1.287** unità, andranno insediati nelle nuove urbanizzazioni previste per le zone C_erp e Cns.

Le previsioni per la zona C_erp, consistono in un ambito urbanizzabile, in termini di superficie fondiaria di circa 3.489 mq, con indice fondiario pari a 0,90 mc/mq, che consente quindi l'edificazione di un volume massimo di circa 3.140 mc per circa 63 nuovi vani, in cui insediare, con uno standard abitativo di 125 mc/abitante, **25 abitanti**.

I rimanenti abitanti verranno insediati nelle zone perequate Cns, (denominate anche ADP), all'interno delle quali è prevista una superficie fondiaria massima pari a poco più di 315.500 mq che, a fronte di un plafond perequativo di 0,50 mc/mq, consente di realizzare una volumetria massima di circa 157.700 mc, per circa 3.155 nuovi vani, in cui insediare, con uno standard abitativo di 125 mc/abitante, **1.262 abitanti**.

Il PRG, prevede dunque, per le nuove edificazioni, da attuarsi a completamento di tessuti residenziali già strutturati (B1, B2, C sature e C non sature), un consumo di suolo minimo, limitato alle aree libere in ambiti già urbanizzati, per una crescita complessiva della superficie edificata pari al 24% delle aree urbanizzate esistenti.

Si è scelto inoltre di mantenere quindi tipologie e edilizie e modelli insediativi già presenti e pertanto è stato confermato lo standard abitativo utilizzato per il patrimonio edilizio esistente.

La tabella seguente sintetizza le modalità insediative sopra esplicitate.

Abitanti insediati nel patrimonio edilizio esistente	18.370
Abitanti da insediare nell'offerta residua delle zone B1, B2, Cs	406
Abitanti da insediare in zona C_erp	25
Abitanti da insediare in zona Cns	1.262
TOTALE ABITANTI	**20.063**

Tab. 9 – Ripartizione abitanti insediati e insediabili

8.2.4 Il Dimensionamento delle attrezzature e dei servizi

La valorizzazione ed il recupero del territorio di Ragalna sono la questione centrale che permea le Direttive Generali emanate dal Consiglio Comunale. In questa prospettiva, l'esigenza di riqualificare il sistema residenziale esistente, assume un aspetto prioritario, conformemente alle attese espresse dalle suddette Direttive che delineano uno strumento urbanistico "di riqualificazione urbana".

Da questo punto di vista, la localizzazione e la quantificazione delle aree da destinare a nuove urbanizzazioni, con i relativi servizi e attrezzature, sono state pensate, coerentemente con quanto indicato dalle Direttive Generali, come occasione di ricucitura di tessuti urbani sfrangiati e dilatati, tenendo conto dei piani di lottizzazione approvati e non completamente attuati e della capacità insediativa residua del precedente strumento urbanistico.

Un elemento centrale, nel progetto di PRG, è la Dorsale Verde, un'infrastruttura verde che si sviluppa intorno al Torrente Rosario al fine di garantirne la tutela ambientale e assicurare la permanenza di aree con caratteristiche di elevata naturalità ed accessibilità, da destinare a parco.

La parte prevalente del deficit di aree a standard, verrà reperita all'interno della Dorsale Verde, all'interno della quale il PRG prevede anche aree da destinare a parcheggio e a interesse collettivo.

Dai dati riportati nella successiva tabella 10, si evince la quantità di superficie necessaria a soddisfare, per gli abitanti attualmente residenti (3.963 unità all' 1 gennaio 2017), 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 al punto 14 delle Direttive Generali.

STANDARD (mq)	(AS) Attrezzature Scolastiche	(IC) interesse collettivo	(V) Verde pubblico	(P) Parcheggi	Altre aree non definite	Totali
Esistenti	11.538,28	18.168,25	10.176,43	14.813,66	(3.180,00)	**54.696,62**
Necessari	17.833,50	7.926,00	35.667,00	9.097,50	-	**70.524,00**
Da prevedere	**6.295,22**	**-**	**25.490,57**	**-**	**-**	**31.785,79**

Tab. 10 - Standard attuale e fabbisogno relativo alla popolazione residente al 1 gennaio 2017 (3.963 abitanti)

Per quel che riguarda le aree, classificate come non definite, si tratta di aree di proprietà pubblica di dimensioni contenute, cedute come standard, ma senza precisa attribuzione.

Si precisa inoltre che per il verde e i parcheggi, le quantità riportate nella tabella 10.bis sono da considerarsi somma di tre tipologie di aree: già realizzate, in itinere e cedute ma non realizzate, secondo le seguenti quantità:

	Realizzato	**Non realizzato**	**In itinere**	**TOTALE**
Verde	6.143,45	3.929,93	103,05	**10.176,43**
Parcheggi	14.637,50	91,66	84,51	**14.813,67**

Tab. 10.bis - Standard attuale e fabbisogno relativo alla popolazione residente al 1 gennaio 2017 (3.963 abitanti)

È stato assunto come standard di riferimento i 18 mq di superficie per attrezzature, servizi, verde e parcheggi per ogni abitante residente e previsto del D.I. 1444/1968.

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

Le analisi condotte sul territorio comunale hanno evidenziato una dotazione di standard caratterizzata da carenze diffuse, sebbene non incolmabili, esclusivamente per l'istruzione e il verde pubblico.

Le superfici attualmente destinate all'istruzione primaria (As) coprono il 65% del fabbisogno. Più grave il deficit di dotazione del verde (V) la cui dotazione attuale è pari al 29% del fabbisogno totale per la popolazione insediata.

Per contro la quantità di attrezzature di interesse collettivo risulta in esubero (oltre il doppio del reale fabbisogno) rispetto alla dotazione per popolazione attualmente residente e la dotazione di aree per il parcheggio (P), è pari poco meno del doppio del fabbisogno relativo alla popolazione attuale.

Le aree per attrezzature scolastiche, e verde pubblico devono essere reperite non solo al fine di adeguare il fabbisogno rispetto alla popolazione residente insediabile e di assicurare la dotazione minima prevista dall'art. 3 del D.I. 1444/68, ma anche al fine di garantire un'equa distribuzione dei servizi all'interno dei quartieri

della città, per dotarli di una quantità ben distribuita di attrezzature di base, anche al fine di elevare il livello di qualità ambientale.

In particolare, le scelte progettuali relative alla dotazione del verde sono state oggetto di particolare attenzione, al fine di ottemperare a quanto indicato dalle direttive generali. In questa prospettiva, lo standard di riferimento è stato dimensionato tenendo conto dell'elevato numero di abitanti "fluttuanti" pari a circa 3 volte la popolazione residente, per i quali si è ipotizzato una standard di aree a verde pari a 12 mq/abitante, in conformità a quanto indicato dall'art. 4 del D.I. 1444/68 per le zone C contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio.

Considerando la popolazione residente prevista per il ventennio di validità del piano, paria a 5.063 abitanti, il fabbisogno di nuovi standard si somma al deficit pregresso secondo quanto indicato nella seguente tabella 11.

STANDARD (mq)	(AS) Attrezzature Scolastiche	(IC) interesse collettivo	(V) verde pubblico	(P) parcheggi	Altre aree non definite	Totali
Esistenti	11.538,28	18.168,25	10.176,43	14.813,66	(3.180,00)	**54.696,62**
Necessari	22.783,50	10.126,00	45.567,00	12.657,50	-	**91.134,00**
Da prevedere	**11.245,22**	**-**	**35.390,57**	**-**	**-**	**46.635,79**

Tab. 11 - Standard attuale e fabbisogno relativo alla popolazione insediabile nel ventennio al 2037 (5.063 abitanti)

Emerge dalla tabella riepilogativa, la necessità di reperire standard per istruzione (11.245 mq) e (verde 35.390 mq), mentre risulta ancora soddisfatto lo standard per aree di interesse comune e parcheggi.

Per sopperire a tale deficit il progetto di PRG, prevede la dotazione di nuove aree a standard, la cui quantità suddivisa per tipologie, è riportata alla successiva tabella 12.

Inoltre, per fornire uno standard aggiuntivo per gli abitanti fluttuanti, come sopra riportato, il PRG prevede il reperimento di ulteriori quantità di aree a verde per uso turistico e ambientale (in ragione di 12 mq/abitante fluttuante) e parcheggi per uso

turistico, (in ragione di 1 mq/abitante fluttuante), secondo quanto riportato alla successiva tabella 13:

STANDARD (mq)	(AS) Attrezzature Scolastiche	(IC) interesse collettivo	(V) verde pubblico	(P) parcheggi
Esistenti	11.538,28	18.168,25	10.176,43	14.813,66
Necessari	22.783,50	10.126,00	45.567,00	12.657,50
da Progetto	**11.245,22**	**1.874,00**	**35.390,57**	-
TOTALE previsto	**22.783,50**	**20.042,25**	**45.567,00**	**14.813,66**

Tab. 12 - Standard urbanistici stato di fatto e di progetto (5.063 abitanti)

STANDARD (mq)	(V) verde pubblico	(P) parcheggi
Necessari	180.000,00	15.000,00
Progetto	**343.416,40**	**41.054,00**

Tab. 13 - Standard urbanistici di progetto (15.000 abitanti fluttuanti)

Le quantità sopra indicate sono reperite all'interno della Dorsale Verde prevista dal PRG, ad eccezione di 2.285 mq di aree verdi e 895 mq di parcheggi, provenienti dalle aree senza attribuzione già di proprietà comunale, evidenziate in tabella 11.

In definitiva il progetto di PRG reperisce un totale di aree per standard riportato alla successiva tabella 14:

STANDARD di progetto (mq)	(AS) Attrezzature Scolastiche	(IC) interesse collettivo	(V) verde pubblico	(P) parcheggi
per Residenti	11.245,22	1.874,00	35.391,00	-
per Fluttuanti	-	-	343.416,40	41.054,00
TOTALE	**11.245,22**	**1.874,00**	**378.807,40**	**41.054,00**

Tab. 14 - Standard urbanistici di progetto (5.063 residenti e 15.000 fluttuanti)

9. Il Sistema della Mobilità

9.1 Completamento e razionalizzazione della rete carrabile

Il PRG prevede solo la nuova viabilità essenziale al riequilibrio complessivo del sistema urbano e territoriale, questo al fine di non appesantire, con eccessive previsioni infrastrutturali e i conseguenti vincoli espropriativi, la struttura del piano pregiudicandone l'attuazione.

Le scelte progettuali principali riguardano regolarizzazioni, ampliamenti e adeguamenti delle intersezioni esistenti che presentano criticità e situazioni di pericolo, anche attraverso l'inserimento di alcune rotatorie, in corrispondenza degli innesti più rilevanti e pericolosi dal punto di vista della circolazione. Tali previsioni sono finalizzate al decongestionamento del traffico veicolare, in ottemperanza a quanto previsto dal punto 12 delle Direttive Generali.

Di seguito si elencano i principali interventi sulla viabilità, previsti dal PRG:

- ampliamento e regolarizzazione della via delle Terre Cotte, e connessione con viabilità rurale e la via S. Mari di Licodia, al fine di creare una direttrice continua di connessione, ad ovest del centro urbano, tra la SP4/II e la SP 160;
- realizzazione di nuova viabilità a nord ovest del centro urbano, in direzione nord sud, con funzione di viabilità di margine del centro urbano e raddoppio della congestionata SP 57. La nuova arteria, in prosecuzione di via dello Sport, raggiunge la via Cavaliere;
- realizzazione di nuova viabilità ad est del centro urbano, in parte di nuova costruzione, in parte risultato di ampliamenti e regolarizzazione dell'esistente. La nuova viabilità, partendo da Via Rosario, all'altezza di via Mongibello, connette a est via Canfarella, in corrispondenza delle nuove lottizzazioni, per poi proseguire in direzione di via Capitolo opportunamente ampliata e regolarizzata, fino alla connessione con la SP 160. A nord della SP 160, la viabilità prosegue connettendo e regolarizzando le vie Dott. Milazzo, e di alcune strade di lottizzazione esistenti, fino al raggiungimento della via Cutore

Rizzo;

- Per il tratto di tale viabilità ricadente all'interno del vincolo cimiteriale, l'attuazione della stessa, sarà subordinata all'approvazione del nulla osta al progetto da parte del competente ufficio dell'ASP, secondo le procedure previste dall'art 28 L.N. 166/2002;
- ampliamento e regolarizzazione della via Rosario, nel tratto compreso tra via Mongibello e via Paternò;
- ampliamento e regolarizzazione della via Cairoli, nel tratto tra via Canfarella e via Paternò;
- nuova viabilità di collegamento tra via Paternò e via Rosario, a nord di via Costanzo;
- connessione tra le vie Libertà e Adua e regolarizzazione e ampliamento del sedime stradale delle due arterie.

Inoltre, regolarizzazioni della viabilità e degli incroci, bretelle di connessione e ampliamenti circoscritti, sono stati previsti per l'interno centro urbano, in corrispondenza delle più evidenti criticità, sia in termini di congestione che di pericolosità, della rete viaria.

Il PRG non si limita a definire i tracciati della nuova viabilità. Le norme tecniche forniscono precise e dettagliate indicazioni sulle modalità di realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità, con particolare attenzione agli aspetti della sicurezza, della sostenibilità e della accessibilità delle persone con mobilità ridotta.

9.2 Rete ciclabile e percorsi escursionistici

Il potenziamento della mobilità non motorizzata, anche nella prospettiva di una fruizione sostenibile del territorio a fini turistici, è uno degli obiettivi indicati dalle Direttive Generali. Questa scelta rappresenta un elemento di continuità non solo con la tradizione ciclistica della comunità ragalnese ma anche con le recenti azione poste in essere dalla amministrazione comunale.

Il PRG ha pertanto individuato una rete di percorsi ciclabili e pedonali che agevoleranno l'uso della bicicletta a vantaggio non solo dei turisti ma anche dei residenti.

Anche la rete di percorsi per l'escursionismo e la fruizione di siti naturalistici che, a partire dal centro urbano, innerva il territorio comunale, è stata indicata nelle tavole di zonizzazione.

Nelle norme tecniche è stato quindi introdotto un meccanismo di incentivazione per agevolare la realizzazione di tali infrastrutture che possono rappresentare un'importante occasione di sviluppo in considerazione del crescente interesse nei confronti del cicloturismo dell'escursionismo.

Il PRG distingue:

- Percorsi ciclopedonali all'interno della Dorsale Verde, non individuati nelle tavole di zonizzazione, ma da prevedere obbligatoriamente in seno al progetto esecutivo della DV;
- Connessioni ciclopedonali trasversali;
- Connessioni ciclopedonali di accesso ai siti naturalistici;
- Principali direttrici ciclabili:
    - Percorso lungo l'estradosso della conduttura Acoset, a sud del centro urbano, tra la SP 57 e il confine con S. Maria di Licodia;
    - Percorso lungo la via Cavaliere, direttrice est ovest, nel tratto tra Grotta della Catanese e Piazza Rocca, per proseguire lungo via Cutore Rizzo in direzione sud-est;
    - Percorso lungo la viabilità di progetto che da Via Rosario, all'altezza di via Mongibello, connette a est via Canfarella, per poi proseguire in direzione di via Capitolo opportunamente ampliata e regolarizzata, fino alla connessione con la SP 160. A nord della SP 160, la viabilità prosegue connettendo e regolarizzando le vie Dott. Milazzo, e di alcune strade di lottizzazione esistenti, fino al raggiungimento della via Cutore Rizzo.

10. Previsioni per l’insediamento urbano

Il PRG, individua il quadro delle trasformazioni urbanistiche ponendo, in linea con quanto indicato dalle Direttive Generali, al centro dell'attenzione il sistema insediativo esistente, prevedendo l’integrazione dei servizi, delle infrastrutture e delle attrezzature necessarie per il soddisfacimento degli standard di legge e puntando con decisione alla qualità dell’insediamento urbano esistente sia delle parti storiche consolidate che delle più recenti e di nuova realizzazione e nelle aree di espansione.

Il PRG assume dunque la connotazione di strumento prevalentemente orientato alla Riqualificazione Urbana, caratterizzato dal superamento dell’azione generalizzata ed indifferenziata sul territorio, a vantaggio di un’azione differenziata, mirata e calibrata anche in relazione alle istanze ed esigenze insistenti sull'intero territorio comunale. L’azione di piano prevede minime espansioni edilizie in aree limitrofe o interne al centro consolidato e sarà pertanto caratterizzato da un limitato consumo di suolo agricolo. Le nuove urbanizzazioni saranno previste in aree classificabili come “aree di densificazione”, e poche aree di trasformazione in cui applicare i principia della perequazione urbanistica (su cui l’intero piano si basa), limitando al minimo indispensabile la trasformazione di suoli agricoli produttivi o di aree attualmente non urbanizzate. A tal fine l’azione di PRG, in ottemperanza alle direttive generali, è stata finalizzata a porre un limite preciso all’urbanizzazione, ristabilendo in tal modo un confine netto tra la città costruita e la sua riserva di suoli non urbanizzati indispensabili per la fornitura dei cosiddetti *servizi ecosistemici*. L’azione id piano si è concentrata su tali aspetti, strutturando il disegno urbano intorno ad un’infrastruttura verde di grandi dimensioni, prevista a tutela del Torrente Rosario, corso d’acqua che attraversa l’intero territorio urbanizzato.

Al fine di dettagliare le strategie generali di progetto delineate dalle Direttive Generali e prefigurare scenari di sviluppo congruenti con le specificità dei luoghi, si è proceduto ad una lettura del territorio urbanizzato per definirne i caratteri prevalenti ed individuare caratteristiche morfologiche dell’insediamento, a partire dalle analisi condotte nella fase di definizione dello Schema di Massima e con successivi approfondimenti condotti nella fase di redazione del PRG.

L’analisi diacronica e la lettura morfologica dei tessuti, nonché i rilievi diretti, condotti in modo puntuale sulla totalità dei tessuti urbani presenti all’interno del territorio comunale, hanno permesso di stabilire le caratteristiche dell’intero territorio, le singolarità ambientali e paesaggistiche, le peculiarità dei tessuti, sia di antica che di recente formazione, al fine di individuare strategie e azioni di progetto utili a fornire risposte concrete ed efficaci per il governo dei fenomeni urbani e territoriali in atto.

Di seguito si riportano le principali azioni di progetto del PRG.

10.1 La città storica

L’insediamento storico di Ragalna, si caratterizza per la sostanziale assenza di un impianto urbano consolidato e denso, a causa delle modalità di formazione dell’insediamento stesso, strutturato su quattro distinte polarità sorte in corrispondenza della viabilità storica. La tutela del carattere storico dell’insediamento è pertanto finalizzata al mantenimento dei caratteri identitari delle quattro polarità del sistema insediativo: Piazza Cisterna, Santa Barbara, Rocca e Piano Vite e della relazione diffusa tra il patrimonio edilizio, testimonianza dell’attività agricola, e il paesaggio.

Il PRG classifica come “Ambiti a prevalente carattere storico” (As) i limitati i tessuti o i singoli manufatti edilizi con le relative pertinenze, che costituiscono testimonianza ancora leggibile dell’identità storica delle comunità insediata, delle attività agricole e della prima fase dell’insediamento di residenze di villeggiatura, o un’espressione di valore storico, etno-antropologico e ambientale.

Obiettivo primario è il recupero e la riqualificazione di tale patrimonio storico e identitario, seppure costituito in prevalenza da episodi isolati, attraverso interventi tesi alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione delle qualità esistenti, anche mediante il riuso degli immobili di pregio, e l’eliminazione degli elementi detrattori, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative e nei modi e nei termini più specificamente indicati negli articoli successivi.

All’interno degli As, gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'architettura e dell'ambiente insediativo nei suoi assetti caratteristici.

Il PRG articola gli Ambiti a prevalente carattere storico As nelle seguenti componenti, come individuate nella tavola di zonizzazione:

Asr - Ambiti con valenza di tessuti urbani storici della residenza contadina e della villeggiatura: corrispondono ai limitati tessuti che comprendono un insieme di edifici articolati lungo gli assi della viabilità storica, in corrispondenza di luoghi identitari della comunità. Costituiscono la parte più pregiata del patrimonio storico, testimonianza dell'uso agricolo e della prima fase dell'uso turistico del territorio;

Asm - **Edifici di culto e altri luoghi significativi di valenza monumentale**: corrispondono a edifici di culto e altri luoghi di interesse (Chiesa Maria SS del Carmelo, di S Barbara, Cisterna della Regina, Cisterna di Piazza Rocca, Cisterna di via Capitolo, Aia Spagghiaturi) che indipendentemente dalla apposizione di vincoli sovraordinati sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro valore storico documentale;

Aspv - **Edifici isolati di interesse etnoantropologico** (edifici produttivi, masserie, ville e altre residenze agricole): corrispondono a edifici produttivi (palmenti, masserie, depositi e magazzini) le ville padronali e le residenze storiche a servizio dell'attività agricola, che indipendentemente dalla apposizione di vincoli sovraordinati sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro valore storico documentale.

La presente classificazione e i corrispondenti interventi orientati alla sua tutela, sono state previste, secondo quanto stabilito dal documento, redatto dall'Ufficio Urbanistica del Comune e allegato alle NTA, "*Norme di dettaglio per gli Ambiti Urbanizzati a prevalente carattere Storico",* documento finalizzato al riconoscimento e alla classificazione die singoli manufatti storici, e all'individuazione di categorie di intervento orientate al recupero dei singoli manufatti.

La classificazione e l'attività edilizie previste per tali ambiti avranno validità fino all'approvazione dello studio tipologico redatto ai sensi della L.R. 13/2015.

10.2 La città consolidata – le zone B

Il PRG individua e definisce come "Zone omogenee B", ai sensi del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444, le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla "Zona A", a carattere prevalentemente residenziale. Comprendono le parti di territorio dove i

processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati.

Dette aree, già variamente disciplinate nel previgente PRG, risultano quasi del tutto sature e fornite di opere di urbanizzazione primaria, in particolare di viabilità, rete idrica, elettrica, telefonica, gas, ecc. La trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue potranno essere attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti in riferimento alle previsioni del previgente strumento urbanistico.

Si tratta di tessuti a bassa densità, in cui prevale il modello della villa isolata su lotto e la destinazione residenziale.

Il PRG articola la Zona B nelle seguenti sottozone descritte e disciplinate negli articoli successivi:

sottozona B1 - **Tessuti di completamento del previgente PRG**: parti del territorio, che nel PRG vigente erano individuate come zone B;

sottozona B2 - **Tessuti di completamento di recente formazione**: parti del territorio non precedentemente classificate come zone B ma che rispettano i parametri di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Le zona territoriali omogenee "B" comprendono anche le aree per attrezzature di pubblico interesse, per verde e parcheggi, destinate al soddisfacimento degli standard dei servizi, ai sensi dell'art.3 del D.I. 2 aprile 1968.

Le previsioni del PRG per queste parti dell'insediamento ripropongono, per la maggior parte dell'estensione del PRG previgente, indici minimi per la zona B (1,5 mc/mq), tipologie edilizie in linea con le tipologie già presenti sul territorio (isolata, schiera e linea) e modalità di intervento che ricalcano le modalità previste dal previgente strumento urbanistico.

In una logica di mitigazione e adattamento agli effetti del cambiamento climatico, le norme di PRG introducono meccanismi di compensazione ecologica, di prevenzione del rischio idraulico, nonché meccanismi di incentivazione volumetrica per interventi di mitigazione e adattamento, miglioramento sismico e degli standard energetici dell'edificio.

10.3 La città consolidata – altre zone omogenee

I tessuti di completamento non identificabili come “Zone omogenee B”, ai sensi del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444, sono stati classificati come Altre zone omogenee. Sono parti di territorio si caratterizzano per processi di trasformazione urbanistica sostanzialmente completi che hanno generato insediamenti strutturati, con caratteristiche molto differenziate. In base a tali caratteristiche il PRG individua:

- Le zone **C Sature (Cs)**, quali parti del territorio attuate completamente o per la maggior parte della loro estensione, in conformità al PRG previgente (zona B2 e zone C1) o attuate in difformità rispetto allo strumento urbanistico, in aree agricole o in aree destinate ad attrezzature;

- Le zone **C ricadenti in area R4 del PAI Sicilia e fasce boschive (CRB)**, quali parti del territorio attuate completamente o per la maggior parte della loro estensione, in conformità al PRG previgente (zone B e C1) che ricadono all’interno delle aree a rischio idraulico R4 individuate nel PAI Sicilia o in zone di vincolo boschivo, ai sensi della LR 16/96;

- Le Zone **C non sature (Cns),** denominate altresì **Ambiti di Densificazione perequata (ADP)**, quali parti del territorio, interessate da tessuti di varia natura con densità territoriale inferiore a 1 mc/mq che includono anche edifici non legittimati da titoli abilitativi.

- Le zone **C per l’edilizia pubblica (CErp),** si tratta di un singolo comparto destinato ad edilizia pubblica economica e popolare, localizzato lungo il tratto nord di via dello Sport.

Per le prime due sottozone, sostanzialmente urbanizzate con caratteristiche morfologiche assimilabili alle zone B, sebbene con densità volumetriche inferiori, il PRG prevede azioni finalizzate alla tutela delle aree naturali e alla mitigazione del rischio (per le zone CRB), per contro per le zone Cs, il PRG prevede un indice di edificabilità contenuto (0,90 mc/mq), tipologie edilizie in linea con le tipologie già

presenti sul territorio (isolata, schiera e linea) e modalità di intervento che ricalcano le modalità previste dal previgente strumento urbanistico.

In una logica di mitigazione e adattamento agli effetti del cambiamento climatico, le norme di PRG introducono meccanismi di compensazione ecologica, di prevenzione del rischio idraulico, nonché meccanismi di incentivazione volumetrica per interventi di mitigazione e adattamento, miglioramento sismico e degli standard energetici dell'edificio.

Le zone **C non sature (Cns),** per contro in virtù del loro potenziale edificatorio sono soggette al meccanismo della perequazione urbanistica, finalizzato a conseguire la densificazione dell'area e ad acquisire suoli non urbanizzabili (a seguito del trasferimento di diritti edificatori) da destinare a verde (Dorsale Verde). Tali zone sono anche denominate "**Ambiti di Densificazione Perequata**".

Il meccanismo perequativo che il PRG ha predisposto per tali aree prevede che l'edificazione sia subordinata all'acquisizione di aree (e dei corrispondenti diritti edificatori) in ambiti esterni alla zona Cns e classificati dal PRG come Dorsale Verde, da intendersi come area di "decollo" di diritti edificatori che "atterrano" in zona Cns per completare il plafond perequativo che darà diritto all'edificazione delle aree.

Il plafond è stato stabilito in 0,50 mc/mq quale somma di 0,35 mc/mq (già presente in zona Cns) e 0,15 mc/mq (da acquisire in Dorsale Verde). L'ottenimento del plafond della DV avviene attraverso l'acquisizione delle aree e la successiva cessione all'Amministrazione Comunale.

Qualora vengano acquisite aree della DV con plafond 0,15 mc/mq, esse dovranno avere misura pari alle aree che compongono il comparto di zona Cns. Per contro, qualora vengano acquisite aree della DV con plafond 0,35 mc/mq, esse dovranno avere misura pari a 0,43 volte delle aree che compongono il comparto di zona Cns.

Ciò al fine di ottenere, per le aree Cns, un plafond complessivo finale di 0,50 mc/mq che in nessun caso può essere superato.

Il comparto, o sub comparto, potrà essere attuato esclusivamente a condizione che venga attivato il processo di acquisizione di diritti edificatori dalle aree della Dorsale Verde (DV). In caso contrario, sebbene le zone Cns siano dotate di plafond perequativo pari a 0,35 mc/mq, l'intervento non potrà essere attuato.

L'acquisizione delle aree della DV da parte dei proponenti è regolata da un meccanismo di controllo da parte dell'Amministrazione che prevede la possibilità di

accettare o rigettare, in base alle priorità dell'Amministrazione stessa, in fatto di realizzazione delle opere pubbliche all'interno della DV, le aree individuate dai proponenti. Nel caso in cui le aree individuate dai proponenti non siano tra quelle di interesse prioritario dell'Amministrazione, essi potranno monetizzare i diritti edificatori necessari per l'intervento. Le somme, inserite in un capitolo speciale di bilancio, verranno quindi utilizzate dall'Amministrazione per acquistare aree della DV, ritenute di interesse prioritario.

In tale zona è prevista un'eventuale quota di edilizia convenzionata o sovvenzionata, in percentuale del 40% del volume residenziale totale realizzabile.

In questo modo si potrà ottemperare alla riserva di legge del 40% di residenza da riservare alla convenzionata o sovvenzionata, distribuendola in normali ambiti residenziali, in linea con la tendenza ormai consolidata che mira a evitare le concentrazioni di edilizia residenziale pubblica.

Le zone **C per l'edilizia pubblica (C Erp),** sono individuate in un singolo comparto localizzato lungo il tratto nord di via dello Sport. L'attuazione del comparto, di iniziativa pubblica, è consentita previa l'approvazione di apposito piano attuativo – piano particolareggiato o programma costruttivo che dovrà definire tra l'altro gli spazi da destinare ad infrastrutture viarie ed a parcheggi, le aree da cedere al Comune, la sistemazione a verde complessiva dell'area.

Al pari delle aree interne alla Dorsale Verde, le aree del comparto sono da intendersi come aree di "decollo" di diritti edificatori (con plafond perequativo 0,15 mc/mq) da utilizzare nelle zone C non sature (o ADP). Dopo la cessione le aree conserveranno comunque un potenziale edificatorio utilizzabile dall' Amministrazione per l'intervento di iniziativa pubblica. L'attuazione del comparto, di iniziativa pubblica, è consentita previa cessione delle aree all'Amministrazione e successiva approvazione di apposito piano attuativo – piano particolareggiato o programma costruttivo - redatto secondo la normativa vigente e le presenti Norme di Attuazione.

10.4 Ambiti di Perequazione.

Gli ambiti di perequazione (AP) rappresentano un'altra previsione attraverso cui il PRG traduce in meccanismi operativi i principi perequativi, finalizzati al reperimento "a costo zero" delle aree del comparto da utilizzare per servizi pubblici e per interventi di riqualificazione, come definiti dalle Direttive Generali. Gli AP sono quelle parti di territorio, interne o ai margini del perimetro edificato, ancora totalmente o parzialmente libere, che presentano una particolare valenza nel processo di recupero della qualità urbana, per la loro ampiezza e per le loro caratteristiche intrinseche.

A esse è affidato il compito di conseguire gli obiettivi della riqualificazione, del riassetto e del ridisegno dei tessuti urbani esistenti e il miglioramento dell'ecosistema urbano, da realizzare mediante un'ampia dotazione di verde, servizi e contenute nuove urbanizzazioni.

In esse, è previsto l'insediamento di funzioni e attività (commerciali, direzionali, per il tempo libero, turistiche ecc.) da realizzare prioritariamente con iniziativa privata. In ogni AP, il PRG ha sempre previsto una combinazione funzionale di destinazioni d'uso in grado di generare rinnovamento urbano e riqualificazione non solo nell'ambito in oggetto ma anche nell'ambiente urbano limitrofo.

In ciascun AP è stata applicato il principio della perequazione, attribuendo a tutti i suoli il diritto ad una prefissata edificabilità territoriale, definita *plafond*, al fine di ottenere la cessione delle aree da destinare ad uso pubblico.

Il PRG definisce i valori della potenzialità edificatoria derivante dal plafond per ciascun AP, individuando, tale valore sulla base di considerazioni di cui al par. 11.4.

Il PRG individua in totale 3 AP di cui al seguente elenco:

- 2 AP a vocazione turistico – ricettiva (APT_1; APT_2);
- 1 AP a vocazione artigianale e commerciale (APD).

In particolare Il PRG distingue le tipologie di ambiti descritti nei successivi paragrafi, in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti per esse previste.

10.4.1 Ambiti di perequazione a vocazione turistico ricettiva (APT)

La riconosciuta vocazione turistica del territorio, legata alla ricca presenza di beni culturali, etno-antropologici, naturalistici e paesaggistici, impone la previsione di azioni finalizzate al potenziamento dell'offerta turistica sul territorio comunale, attraverso la creazione di un ambito urbano dotato di adeguate strutture ricettive e servizi, destinate in prevalenza ai visitatori e a diretto contatto con il pregevole contesto della Dorsale Verde.

Si tratta di 2 ambiti non urbanizzati, individuati a ridosso del centro urbano, immediatamente ad est della via Rosario e separati tra loro dalla SP 57. L'area a nord della SP 57 è denominata APT_1 – Centro Civico, l'area a sud è denominata APT_2.

Le due aree includono l'alveo del torrente Rosario e le aree limitrofe che rientrano nella Dorsale Verde, (cfr. par. 12.1) l'infrastruttura verde urbana che, nelle previsioni del PRG innerva, l'intero centro urbano.

Al fine di colmare l'attuale deficit di funzioni diverse dalla residenza, all'interno delle APT è possibile insediare anche quote di attività commerciali e direzionali. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse e parcheggi. In particolare nell'APT_1 è consentito l'insediamento di attività amministrative, culturali e di interesse comune (da qui l'appellativo Centro Civico), integrate con la destinazione ricettiva che vanno a sommarsi e ad arricchire il complesso delle infrastrutture pubbliche già esistenti (municipio, scuola media, poliambulatorio, museo Palmento Arena, enoteca comunale, parcheggio e giardino pubblico). Con le previsioni del PRG si raggiungerà l'obiettivo di creare una nuova polarità urbana, baricentrica rispetto ai vari nuclei abitativi costituenti il centro urbano di Ragalna, in cui concentrare la maggior parte dei servizi di interesse generale. Obiettivo, quest'ultimo, condiviso dalla popolazione e perseguito da tutte le Amministrazioni susseguitesi dall'istituzione del Comune nel 1985.

All'interno delle APT il PRG individua gli ambiti di localizzazione delle volumetrie, denominati Zone di Concentrazione Volumetrica (ZCV), ambiti in cui allocare le volumetrie ricettive generate dal plafond. Il disegno urbano dell'intero comparto dovrà tenere conto delle ZCV ottimizzando la collocazione degli edifici e dello spazio pubblico, anche in relazione con il contesto già urbanizzato.

Il PRG individua inoltre aree da destinare a parcheggio e le aree da cedere all'Amministrazione per la realizzazione della Dorsale Verde.

Per facilitare il progetto delle aree APT, sono state redatte schede parametriche, allegate alla relazione del PRG, cui si dovrà fare riferimento in fase di progettazione del comparto.

In linea con quanto previsto dalle Direttive Generali, il progetto degli AP sarà orientato al riassetto dei tessuti di espansione a ridosso del centro storico, al riordino e riqualificazione della trama insediativa esistente, alla riqualificazione ambientale dell'area per mezzo della realizzazione di una cospicua porzione dell'infrastruttura verde urbana.

10.4.2 Ambito di perequazione a vocazione artigianale – commerciale (APD)

Si ratta di un ambito non urbanizzato, individuato in Contrada Piano Vite, lungo via Pietro Micca in corrispondenza del margine sud ovest dell'insediamento urbano, in cui vengono concentrate la maggior parte delle previsioni di zona artigianali e commerciali previste dallo strumento urbanistico

Per essi il PRG prevede l'insediamento di funzioni artigianali, commerciali e auspicabilmente direzionali e di servizi ad alto valore aggiunto o innovativi.

Le suddette vocazioni sono avvalorate anche dalla prossimità dell'area rispetto alla viabilità territoriale e dalla separazione fisica di tali aree dal cento urbano. Tali aree non hanno vocazione residenziale, pertanto la residenza non figura tra le destinazioni d'uso consentite.

La finalità di tale ambito di perequazione, oltre alla realizzazione di un insediamento produttivo, oltre che delle aree a standard, delle aree necessarie per la realizzazione di nuove viabilità e per ampliamenti e regolarizzazioni della viabilità esistente. Il perimetro del comparto è pertanto esteso anche alla viabilità da ampliare e regolarizzare (parte della strada a Nord di via via Salvatore Quasimodo e la via S. Maria di Licodia, fino all'innesto con la SP 57).

I proponenti l'intervento, dovranno pertanto acquisire le aree destinate all'ampliamento della sede stradale, sfruttando il loro potenziale edificatorio all'interno del comparto.

Ciò consentirà all'Amministrazione di ottenere a costo zero l'adeguamento della viabilità anche nella prospettiva dell'aumento die carichi urbanistici conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

10.4.3 Modalità di attuazione degli APT – Schede Parametriche

L'attuazione di ciascun APT è regolata da apposite schede parametriche che contengono superfici, parametri urbanistici ed edilizi, cui si dovrà fare obbligatoriamente riferimento in fase di progettazione dei comparti APT.

La zonizzazione del PRG individua il perimetro delle singole APT e le Zone di Concentrazione Volumetriche (ZCV) che consente di definire un assetto complessivo dell'ambito e in particolare delle aree verdi, tenendo in considerazione anche eventuali preesistenze di valore ambientale o storico culturale.

Il verde urbano non rappresenta solo un mero elemento di arredo ma è concepito come un'indispensabile pausa alla densità elevata degli insediamenti esistenti per garantire la necessaria qualità ambientale al sistema urbano e la fornitura dei servizi ecosistemici.

Le norme tecniche, completano le indicazioni delle schede norma, precisando il significato di ciascun parametro, aggiungendo ulteriori prescrizioni progettuali e normando le modalità di attuazione degli APT con indicazioni specifiche sui meccanismi di attuazione, basati sul principio del comparto edificatorio definito dalla L. 1150/1942 e recepito con modificazioni dalle norme regionali.

10.5 Il potenziale edificatorio degli ambiti di perequazione

Il modello perequativo del PRG di Ragalna consiste nella determinazione dei termini dello scambio urbanistico tra i soggetti proprietari delle aree interessate dalla trasformazione urbanistica e l'Amministrazione Comunale, attrice, nello specifico, del processo di attuazione del piano e del soddisfacimento degli standard urbanistici.

L’attuazione degli standard costituisce uno dei molteplici ambiti di azione con cui l’Amministrazione 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).

Una delle forme interlocutorie più trasparenti in questo processo, nel senso dell’agevolazione della partecipazione e condivisione delle scelte da parte della comunità insediata, è la negoziazione, una pratica ampiamente diffusa nella prassi urbanistica contemporanea, che dà corpo ad una casistica potenzialmente elevatissima di applicazioni, pur tuttavia sulla base di strumenti che sono semplici, in quanto mettono in gioco il saldo tra vantaggi e svantaggi delle due parti ma anche complessi, relativamente alla natura e alla estensione di questi termini.

È questa complessità che rende necessari strumenti valutativi capaci di esplicitarne contenuti (categorie economiche coinvolte e relative variabili strutturali e contestuali) e metodo (aspetti concettuali, obiettivi generali e specifici, procedure, premesse, risultati, modalità di retroazione).

Gli indirizzi suddetti, e vieppiù la loro applicazione anche al campo ristretto dello scambio tra suoli e concessioni, possono includere anche variabili extra-economiche che attuano programmi più generali e che pertanto si avvalgono anche di forme d’incentivazione o di limitazione, volte ad avviare processi di decongestionamento o concentrazione, trasferimento di cubature, contenimento delle emissioni, risparmio energetico etc., che intervengono nelle modalità, condizioni e dimensionamento dei termini dello scambio dando luogo a “famiglie di soluzioni” piuttosto che a risultati univoci.

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; dall'altra i diritti edificatori che consentono ai suddetti proprietari di acquisire vantaggi immobiliari corrispondenti al valore delle aree cedute. Detto scambio è consentito solo per le aree a ciò deputate dal PRG.

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 per ciascuna area 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 è stata successivamente determinata con precisione in sede di definizione del PRG, tenendo conto del disegno urbanistico e di considerazioni di tipo economico estimativo.

Le tabelle parametriche, di cui ai paragrafi precedenti, riportano i valori di volumetrie realizzabili per i singoli ambiti di perequazione APT, come conseguenza dei rispettivi potenziali edificatori generati dai plafond.

10.5.1 Gli incentivi per la riduzione dei rischi e la riqualificazione urbana

Il meccanismo della perequazione utilizzato nel PRG ha posto particolare attenzione al raggiungimento delle finalità di riduzione dei rischi e alla riqualificazione della città consolidata. Le azioni finalizzate alla riduzione dei rischi territoriali (sismico, idraulico e, più in generale, quelli derivanti dal cambiamento climatico) richiedono un insieme coordinato di misure il cui scopo è migliorare la capacità del sistema insediativo di resistere a eventi estremi nota anche come *resilienza urbana*.

Queste misure trovano un'adeguata collocazione nel presente PRG, in sinergia con i meccanismi di incentivazione delle capacità edificatorie.

Il PRG non si limita infatti a recepire il principio dell'invarianza, obbligatorio per tutte le trasformazioni urbanistiche a seguito dell'approvazione del PGRA ma propone un meccanismo finalizzato a ridurre i rischi

A questo si aggiungono gli incentivi derivanti da azioni mirate alla riduzione dei picchi di portata e/o riduzione dei volumi recapitati nei bacini urbani interessati che consentono di accedere a incentivi volumetrici significativi da utilizzare negli AP (fino al 20% delle volumetrie derivante dal Plafond). Gli interventi potranno essere attuati

sia all'interno delle AP che delle ADP, mediante accordi con i proprietari di immobili esistenti o monetizzazione. Le modalità sono molto varie e il PRG ne suggerisce alcune, indicate in appendice alle norme tecniche, come la realizzazione di tetti giardino, di vasche di accumulo delle acque meteoriche o pavimentazioni drenanti.

Le norme tecniche definiscono in dettaglio le modalità per utilizzare questi incentivi, offrendo diverse opportunità che potranno essere colte dai proprietari delle aree e dagli operatori del mercato immobiliare, al fine di conciliare le logiche di mercato con il perseguimento di vantaggi collettivi.

10.6 Zone D - Attività produttive artigianali e commerciali

Il PRG individua le zone D esistenti, operando una distinzione in base alla loro localizzazione e al rapporto con il sistema urbano.

In dettaglio, l'insediamento commerciale e artigianale sito lungo il confine sud del territorio comunale, in corrispondenza della SP 4/II, è classificato come **zona D1** e per esso si prevede un contenuto ampliamento, al fine di completare il tessuto esistente, per lo più di natura spontanea e rafforzare la specializzazione funzionale dell'area.

Gli interventi potranno essere attuati esclusivamente a condizione che i proponenti versino, su un apposito capitolo di bilancio vincolato istituito dall'Amministrazione, le somme necessarie per l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione, delle aree interessate da ampliamenti e regolarizzazioni della Via delle Terre Cotte e sua prosecuzione in direzione nord, fino all'intersezione con via Salvatore Quasimodo. Ciò consentirà all'Amministrazione di ottenere a costo zero l'adeguamento della viabilità anche nella prospettiva dell'aumento dei carichi urbanistici conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

Il PRG individua inoltre i singoli manufatti produttivi ai margini del sistema urbano o in ambito agricolo. Per tali aree, classificate come **zona D2 – Attività produttive isolate,** il PRG prevede la conferma delle destinazioni d'uso. Le norme di zona prevedono inoltre la possibilità di demolire i manufatti artigianali e utilizzare le superfici

fondiarie per la realizzazione di fabbricati residenziali, utilizzando il 30% della cubatura esistente.

11. Il Sistema Agricolo e della Tutela Ambientale

In linea con quanto previsto dalle direttive generali (direttive 2, 4, 5, 10) e dallo Schema di Massima, il PRG promuove un insieme di azioni di salvaguardia del paesaggio agrario e di tutela dell'ambiente. Queste sono mirate al conseguimento di obiettivi di valorizzazione paesaggistica e ambientale, 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, si riconoscono i valori economici, sociali e culturali del paesaggio agrario, e sulla scorta delle analisi condotte si individuano le invarianti da considerare come gli elementi portanti per avviare uno sviluppo durevole, in una prospettiva territorialista. Questi elementi, pur nelle specificità derivanti dalla compresenza di vincoli e prescrizioni derivanti dai diversi regimi normative, dovranno essere considerate, assieme alle aree verdi urbane, come le componenti di una complessiva "infrastruttura verde" destinata a fornire i servizi ecosistemici.

Le invarianti e le risorse individuate si sintetizzano nei seguenti elementi:

- Le aree del Parco dell'Etna (zone A, B, C D);
- le emergenze geomorfologiche con particolare riferimento ai geositi;
- le aree agricole produttive, (classificate con E1, E2, ed E3);
- l'ambito torrentizio del Torrente Rosario, dove al tema della salvaguardia ambientale si unisce quello della riduzione del rischio;
- le aree boscate 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 previsioni descritte ai paragrafi successivi.

11.1 Dorsale Verde (DV)

Al fine di garantire la tutela ambientale del torrente Rosario e dotare il sistema urbano di un'infrastruttura verde, il PRG individua un sistema continuo di aree con caratteristiche di elevata naturalità ed accessibilità, da destinare a parco. Tale elemento di valenza ambientale strategica è denominato Dorsale Verde (DV).

Il progetto di PRG, ai fini di regolare destinazioni d'uso e regimi vincolistici, suddivide La DV come di seguito:

DORSALE INTERNA: comprende l'alveo del Torrente Rosario, così come individuato dalle mappe catastali e le aree ricadenti all'interno della fascia di inedificabilità assoluta ai sensi del R.D. 523/1904. Comprende inoltre alcuni ambiti limitrofi alla fascia di rispetto, opportunamente inseriti al fine di salvaguardare integralmente ulteriori ambiti ad elevata naturalità e per mantenere l'habitat torrentizio.

All'interno delle aree golenali di proprietà demaniale e delle aree comprese nella fascia di rispetto non è consentita alcuna attività di trasformazione ad eccezione degli interventi necessari al mantenimento delle condizioni idrauliche e della realizzazione di sentieri e piste ciclopedonali. Tutti gli interventi devono essere realizzati facendo ricorso a tecniche d'ingegneria naturalistica.

Gli ambiti della Dorsale Interna vengono destinati in prevalenza a parco e assoggettati alle modalità di progetto per le aree verdi definite dalle NTA del piano.

DORSALE ESTERNA: comprende altri impluvi significativi, nonché alcuni ambiti ad elevata naturalità non in contiguità con il Torrente Rosario e con le aree naturali ad esso limitrofe. La Dorsale esterna ha funzione di salvaguardia ambientale di tali ambiti che pertanto, vengono destinati in prevalenza a verde e assoggettati alle modalità di progetto per le aree verdi definite dalle NTA del piano.

AREE FUORI DORSALE: comprende le aree verdi e gli altri spazi pubblici, al di fuori della dorsale, diffusi nell'intero sistema urbano, individuati dal PRG al fine di colmare lo standard di aree verdi. Tali aree sono strettamente correlate all'ambiente

urbano e pertanto in esse si prevede anche la destinazione di verde di quartiere, piazze e altri spazi pubblici.

La **Dorsale Verde (DV)** è da considerare quale comparto generatore di diritti edificatori, stabiliti in ragione di un plafond perequativo pari a 0,15 mc/mq. I diritti edificatori generati a seguito dell'applicazione di tale plafond devono essere esclusivamente utilizzati negli Ambiti di Densificazione Perequata (ADP) (o zone C non sature) o negli Ambiti di Perequazione a vocazione turistico ricettiva (APT).

Nel caso delle ADP, l'utilizzo dei diritti edificatori della DV è subordinato all'acquisizione e successiva cessione all'Amministrazione, da parte dei proponenti l'intervento edilizio, di porzioni della DV la cui estensione sarà coincidente all'estensione dell'ambito ADP da attuare, in modo che per le aree oggetto di trasformazione venga raggiunto l'indice fondiario 0,50 mc/mq secondo quanto stabilito dalle NTA del PRG.

Nel caso delle APT, l'utilizzo dei diritti edificatori generati dalla DV, avverrà esclusivamente a seguito dell'attuazione del comparto, o di eventuali sub comparti, all'interno dei quali ricadono le parti di DV che generano il potenziale edificatorio.

L'Amministrazione predispone il progetto della Dorsale Verde, individuando le destinazioni d'uso in congruenza con quanto previsto dal PRG, individuando altresì possibili stralci funzionali, nonché un cronoprogramma per l'attuazione degli interventi. Il progetto costituirà lo strumento a disposizione dei proponenti privati per orientare la scelta delle aree da cedere all'Amministrazione, la cui individuazione sarà funzionale ad evitare la frammentarietà delle cessioni e a consentire l'attuazione degli stralci di Dorsale Verde così come previsto dal progetto attuativo redatto dall'Amministrazione stessa.

Al fine di garantire l'attuazione dell'intervento, qualora i privati non acquisissero le aree, per poi cederle all'Amministrazione, quest'ultima potrà acquistare le stesse se funzionali alla realizzazione della Dorsale Verde. I diritti edificatori generati del plafond perequativo delle aree, saranno a disposizione dell'Amministrazione, che potrà cederli ai privati interessati a compiere interventi nelle zone C non sature.

Le destinazioni d'uso previste all'interno della DV ed evidenziate nelle tavole di

zonizzazione sono le seguenti:

- Parcheggi a raso
- Parchi suburbani
- Verde attrezzato di quartiere
- Piazze e spazi pubblici

Ambiti significativi della DV ricadono all'interno dei comparti APT_1 e APT_2 e pertanto il progetto di tali ambiti verrà definito nel quadro del progetto complessivo del comparto.

11.2 Zona E1 – Area agricola produttiva

Sono le parti del territorio destinate alle attività agricole e zootecniche e a limitate attività di lavorazione e trasformazione a queste connesse. Tali ambiti costituiscono la quasi totalità del territorio ragalnese, che conserva in prevalenza i caratteri del paesaggio agrario produttivo, con una consistente presenza i frutteti, mandorleti, oliveti, vigneti presenti fino alla quota di 1.300 mt circa. Il paesaggio agrario è presidiato in maniera quasi puntuale da manufatti, molti dei quali di impianto storico, 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. Il PRG individua tra questi i manufatti di particolare pregio architettonico, soggetti a normativa orientata alla tutela. Nel rispetto della vocazione turistica, derivante dall'elevato livello di naturalità del paesaggio agrario ragalnese, il PRG consente l'insediamento di attività legate alla ricettività turistica, all'agriturismo e al turismo rurale. Inoltre si prevede una rete di percorsi per l'escursionismo ed in particolare per la fruizione di siti naturalistici, archeologici e culturali.

11.3 Zona E2 – Ambiti dell'agricoltura urbana

Assecondando la vocazione agricola del territorio ragalnese, il PRG destina ad ambiti per l'agricoltura urbana le parti del territorio agricolo residuale, al margine e

all'interno del territorio urbanizzato, attualmente incolte o destinate a vigneti, uliveti e frutteti, in parte abbandonati.

In queste zone, sono consentite esclusivamente attività di agricoltura multifunzionale, attraverso l'insediamento di forme di agricoltura supportata dalla comunità locale e altre attività agricole orientate alla ricettività e all'offerta di beni e servizi culturali, didattici e ricreativi. Restano inoltre confermate le normali forme di conduzione dei fondi agricoli da parte dei privati proprietari. Non sono consentite attività residenziali, commerciali e ricettive che non siano direttamente connesse alla conduzione dei fondi, fatta eccezione per quelle legate alle attività di cui al comma precedente.

Gli edifici esistenti, inclusi gli edifici rurali storici, potranno anche essere utilizzati oltre che per attività legate alla conduzione dei fondi agricoli, anche per ospitare attività commerciali legate alla vendita dei prodotti agricoli, ricreative e culturali, di pubblici esercizi, officine e laboratori artigianali, e di tutte le altre possibili iniziative utili a supporto dell'agricoltura di comunità e delle attività agricole orientate alla ricettività.

Le attività di agricoltura urbana dovranno essere normate da apposito regolamento comunale, che dovrà definire oltre alle modalità di partenariato tra i privati proponenti e la comunità locale, l'obbligo a mantenere in buone condizioni l'area e gli elementi da rispettare nella progettazione della stessa, finalizzati a garantire una buona qualità funzionale e formale definendo le dimensioni delle aree ed i criteri di accesso delle stesse rispetto alla localizzazione delle aree residenziali. I progetti di dettaglio dovranno garantire una configurazione unitaria dell'ambito in cui insediare attività di agricoltura urbana, la conservazione delle colture esistenti e l'impianto di orticolture e frutticolture autoctone, al fine di assicurare una condizione di conservazione e integrazione delle stesse con le colture preesistenti.

11.4 Zona E3 - Aree agricole di tutela ambientale

Il PRG individua, in corrispondenza delle aree boscate a ovest e nord est del centro urbano, alcuni ambiti agricoli di particolare pregio che presentano ancora valenze ambientali e paesaggistiche di primo ordine. Per salvaguardare le peculiarità del paesaggio agrario contenendo i processi di erosione di tali aree agricole

caratterizzate da elevata naturalità, il PRG individua una infrastruttura verde boschiva, finalizzata alla salvaguardia integrale delle aree boscate e dei suoli naturali ad esse limitrofe, garantendo altresì la connessione tra le singole aree naturali. Si tratta di parti del territorio agricolo interessate da porzioni delle fasce di rispetto dei boschi, (per una estensione pari a 30 mt dal margine del bosco), e le aree a vegetazione spontanea ad esse contigue. In tali aree la componente naturale è da considerarsi prevalente, pertanto il PRG prevede per esse la tutela integrale e pertanto in esse vige il divieto di inedificabilità assoluta.

Gli edifici esistenti, inclusi gli edifici rurali storici, individuati nelle tavole di PRG potranno anche essere utilizzati oltre che per attività legate alla conduzione dei fondi agricoli, per agriturismo e turismo rurale, fermo restando il divieto assoluto di nuova edificazione.

11.5 Zona E4 - Aree agricole di tutela ambientale

I PRG individua, a ovest del Villaggio S. Francesco, un'area ad elevata naturalità perlopiù ricoperta da superfici boscate, da considerare quale pertinenza naturale delle attrezzature del Villaggio. Essa comprende inoltre ambiti di vegetazione naturale interessati da fasce di rispetto dei boschi. In tali aree la componente naturale è da considerarsi prevalente, pertanto il PRG prevede per esse la tutela e la valorizzazione degli elementi naturali.

In questa sottozona, sono consentite esclusivamente attività direttamente connesse alle attività previste in zona F7 e nello specifico: attività agricole, agrituristiche. didattiche e culturali, del tempo libero, gioco, sport, escursionismo, cura della persona.

L'attuazione avviene per mezzo di piano particolareggiato di iniziativa privata, esteso ad un comparto, (coincidente con il comparto individuato all'art. 70 delle NTA) comprendente l'intera zona E4 e la limitrofa zona F7, così come individuato nelle tavole di zonizzazione del PRG, e in base a quanto riportato all'art. 70 delle NTA.

12. Il sistema delle attrezzature e dei servizi

Il PRG individua le aree da destinare a servizi e attrezzature di carattere urbano e territoriale quali veri e propri catalizzatori di azioni qualificate di sviluppo sostenibile nella sua triplice accezione economica, ambientale e sociale, al fine di dotare la comunità ragalnese di un buon livello di servizi per il cittadino.

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

- 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 come le componenti del sistema urbano atte a garantire la qualità dell'insediamento nel suo complesso;
- ambiti di perequazione, all'interno dei quali sono state 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 D.I. 2. 04.1968, n. 1444, il PRG 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 12 mq (aree verdi e parcheggi) per ogni abitante fluttuante e le attrezzature di interesse generale. Il PRG indica nelle tavole di zonizzazione tutte le attrezzature di interesse pubblico, ai sensi del citato decreto.

Le attrezzature e i servizi pubblici o di uso pubblico si attuano sia con le modalità vigenti per le opere pubbliche che mediante interventi diretti da parte dei privati proprietari o con concessione di costruzione e gestione, ai sensi della normativa vigente nazionale o regionale. Conseguentemente, quando tali aree siano di proprietà privata, devono essere sempre considerate come soggette a vincolo conformativo.

Le norme tecniche individuano in dettaglio le modalità di attuazione degli interventi da effettuare, anche al fine di garantire l'uso pubblico di tali attrezzature nel caso in cui gli interventi vengano realizzati direttamente dai privati. Esse

comprendono anche dettagliate indicazioni sui criteri da adottare nella progettazione, in coerenza con i principi di sostenibilità e riduzione dei rischi.

12.1 Le attrezzature da standard

Istruzione primaria

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

Il PRG conferma la destinazione di zona per la totalità dell'edilizia scolastica esistente. Esso individua inoltre, all'interno delle aree della Dorsale Verde (DV), ulteriori aree per dotare l'intero territorio comunale del giusto livello di attrezzature per l'istruzione, equamente distribuite su tutto il sistema urbanizzato. Nonostante la ridotta popolazione in età scolare, le aree per l'istruzione, sono state individuate per la quantità richiesta dal DM 1444/68.

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.

Il PRG recepisce le attrezzature già esistenti, e a seguito della dotazione in esubero anche per la popolazione insediabile nel ventennio di validità del piano, (cfr, paragrafo 8.2.4) individua solo un'area contenuta all'interno della APT_1 da destinare ad interesse collettivo, perseguendo la logica di una previsione non solo basata sul reperimento della superficie minima imposta dalla normativa vigente, ma soprattutto sulla volontà di dotare l'intero territorio urbanizzato di una quantità equamente distribuita di servizi di quartiere.

Verde pubblico e attrezzato

Il PRG individua un sistema continuo di aree con caratteristiche di elevata naturalità ed accessibilità, da destinare a verde pubblico, con finalità ricreative, per il gioco lo sport e il tempo libero, non solo al servizio di un quartiere, ma di scala urbana. Tale elemento di valenza ambientale strategica è denominato Dorsale Verde (DV) e racchiude tutte le aree verdi che l'Amministrazione dovrà acquisire per il reperimento dello standard.

La logica del PRG per l'individuazione delle aree verdi è basata sulla volontà di individuare un sistema di verde che superi l'approccio meramente quantitativo previsto dal DI1444/68, in favore di una nuova modalità di organizzazione delle aree verdi che discende dal concetto di "infrastruttura verde", diffusa sul territorio urbano, in grado di garantire servizi ecosistemici e contribuire al processo di mitigazione e adattamento agli effetti dei cambiamenti climatici.

Il progetto delle aree verdi, la cui localizzazione ricade sia all'interno che all'esterno degli ambiti di perequazione, risponde sia alla necessità di insediare servizi di quartiere in modo uniforme in tutto il territorio urbanizzato, ma soprattutto ad esigenze di natura ambientale e di protezione del Torrente Rosario. La dotazione di verde è quindi costituita da una serie di aree uniformemente distribuite perlopiù interconnesse, 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).

In diversi casi, le aree verdi sono interessate dai percorsi ciclopedonali previsti dal PRG, in modo da garantirne elevate condizioni di accessibilità.

Le norme tecniche descrivono in dettaglio le caratteristiche che dovranno avere queste aree, fornendo indicazioni specifiche sui criteri progettuali da adottare, al fine di garantire un buon livello di naturalità, normando i limiti delle volumetrie di servizio che potranno essere realizzate.

Le aree a verde, nella quantità richiesta dal DM 1444/68 sono state individuate sia in zone B e C, che negli ambiti di perequazione AP.

Le aree della Dorsale Verde sono soggette a regime perequativo e verranno cedute all'Amministrazione dai proprietari che potranno sfruttarne i diritti edificatori in zona C non satura (Cns) o in Ambiti di Perequazione (AP).

Ai fini dell'attuazione della DV l'Amministrazione potrà predisporre un progetto, individuando le destinazioni d'uso in congruenza con quanto previsto dal PRG, individuando altresì possibili stralci funzionali, nonché un cronoprogramma per l'attuazione degli interventi. Il progetto costituirà lo strumento a disposizione dei proponenti privati per orientare la scelta delle aree da cedere all'Amministrazione, la cui individuazione sarà funzionale ad evitare la frammentarietà delle cessioni e a consentire l'attuazione degli stralci di Dorsale Verde così come previsto dal progetto attuativo redatto dall'Amministrazione stessa.

Parcheggi

Sono così individuate le aree occupate da parcheggi esistenti o quelle che il PRG destina a tale scopo, sia a raso che interrati. Si è adottato un criterio di distribuzione equa degli stessi sull'intero sistema urbano, assecondando le esigenze di posti auto a ridosso delle principali attrezzature esistenti e previste.

All'interno degli ambiti di perequazione, sono stati previsti parcheggi in sede propria, secondo le indicazioni di disegno urbano riportate nelle tavole di zonizzazione.

Le norme tecniche descrivono in dettaglio le caratteristiche che dovranno avere i parcheggi, fornendo indicazioni specifiche sui criteri progettuali da adottare. In coerenza con i criteri generali che informano il PRG e in conformità al principio di invarianza Idraulica imposto dal PGRA, i parcheggi dovranno essere progettati, al fine di evitare ulteriori impermeabilizzazioni dei suoli, esclusivamente con materiali drenanti.

Dovrà inoltre essere sempre garantita sempre una adeguata copertura arborea che oltre a migliorare le condizioni di confort per gli utenti del parcheggio contribuisce alla riduzione dell'isola di calore urbano. Le aree a parcheggio, nella quantità richiesta dal DM 1444/68 sono state individuate sia all'interno delle zone B e C che negli ambiti di perequazione AP.

12.2 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 ragalnese.

12.3 Area Cimiteriale

Il PRG prevede l'ampliamento delle aree cimiteriali, in relazione alle esigenze di utilizzo dell'attrezzatura già esistente, per il ventennio di validità del piano. Le norme tecniche sono state rese conformi al dettato della L.R. 17 agosto 2010, n. 18.

12.4 Attività Ricettive Villaggio S. Francesco

Il PRG, individua le aree del Villaggio S. Francesco, (struttura costruita alla fine degli anni quaranta, per scopi educativi e di assistenza per giovani in fascia sociale disagiata, in stato di abbandono dalla fine degli anni sessanta), confermandone la vocazione scolastica, ricettiva e le destinazioni d'uso per attività legate al soggiorno a fini turistici, culturali e formative, sportive e ricreative, riabilitative e di cura della persona. Il PRG prevede soltanto il recupero della volumetria esistente e pone come obiettivo la creazione di una polarità strategica, di valenza sovracomunale, per lo sviluppo e la promozione dell'intero territorio etneo e della Valle del Simeto.

Nel quadro della previsione di zona, sono fatte salve le aree boscate, che, ancorché percorse dal fuoco, conservano, ai sensi dell'art. 10 L. 355/2000, la loro destinazione preesistente all'incendio. Tali aree, sebbene parte integrante della ZTO in oggetto, non hanno alcun potenziale edificatorio conseguente all'applicazione dell'indice di zona.

L’attuazione avviene per mezzo di piano particolareggiato di iniziativa privata o pubblica, esteso ad un comparto comprendente l’intera zona F7 e la limitrofa zona E4, così come individuato nelle tavole di zonizzazione del PRG, eventualmente suddiviso in sub comparti di attuazione, che diano priorità agli interventi di recupero di tutti i fabbricati esistenti. Non sono consentiti singoli interventi di demolizione e ricostruzione o di recupero dei fabbricati esistenti, in assenza di piano particolareggiato.

13. Vincoli e tutele

Il 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:

- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/04, art. 134, lett. a, c)
- Fascia di rispetto fiumi e valloni (D.Lgs 42/04, art. 134, lett. b).

Vincoli derivanti da normative di settore

Fasce di rispetto strade extraurbane, in base a quanto prescritto dal D.M.1404/68 e dal D.P.R. del 16.12.1992, n. 495, in esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 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. È 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.

Vincoli derivanti da studi e piani di settore

Aree boscate

Il PRG 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 50mt 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

Il PRG, seguendo le indicazioni del PAI Sicilia del PGRA (5° aggiornamento parziale del 2013, approvato con DPRS n.169 del 5/06/2014), adottato con DPRS del 18 febbraio 2016 recante "Adozione del progetto del Piano di gestione del rischio alluvioni della Sicilia" (GURS n. 11 del 11/03/2016), 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, il PRG non riconoscendo alcuna vocazione edificatoria, propone l'inedificabilità assoluta.

Elenco delle Tavole

Il PRG della città di Ragalna è composto dai seguenti elaborati, contraddistinti, per mezzo di differenti sigle, in base alla loro tipologia.

TAVOLE DI ANALISI

A.1.1 Inquadramento Territoriale/Sistema Ambientale, Scala 1:150.000
A.1.2 Inquadramento Territoriale/Sistemi Urbani e Mobilità, Scala 1:150.000

A.2.1 Analisi Urbanistiche - Uso del Suolo, Scala 1:5.000
A.2.2 Analisi Urbanistiche - Uso Del Suolo, Scala 1:5.000

A.3.1 Analisi Urbanistiche –Regimi Vincolistici, Scala 1:10.000
A.3.2 Analisi Urbanistiche –Regimi Vincolistici, Scala 1:10.000

A.4.1 Analisi Urbanistiche – Crescita Urbana, Scala, 1:5.000
A.4.2 Analisi Urbanistiche – Crescita Urbana, Scala, 1:5.000

A.5.1 Analisi Urbanistiche – Morfologie Urbane, Scala 1:5.000
A.5.2 Analisi Urbanistiche – Morfologie Urbane, Scala 1:5.000

A.6 Analisi Urbanistiche – Verifica degli Standard Urbanistici, Scala 1:5.000

A.7 Analisi Urbanistiche – Stato di Attuazione della Pianificazione, Scala 1:5.000

TAVOLE DI PROGETTO

Elaborati grafici riportanti le previsioni del Piano Regolatore Generale in scala 1:10.000 (n° 2 fogli, contrassegnate con i simboli P1.1 e P1.2)

Elaborati grafici riportanti le previsioni del Piano Regolatore Generale in scala 1:2.000 (n° 7 fogli, contrassegnate con i simboli da P2.1 a P2.7)

Elaborato grafico denominato “Carta degli ambiti a prevalente carattere storico (As)” in scala1.5000, (contrassegnata con il simbolo P5.1)

Elaborato grafico denominato “Carta degli ambiti di densificazione perequata (ADP)” in scala1.5000, (contrassegnata con il simbolo P5.)

Norme tecniche di attuazione; (NTA)

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Relazione Generale (REL)

Relazione sulla stima dei “fluttuanti” allegata alla Relazione Generale

Norme Tecniche di Dettaglio per gli “Ambiti urbanizzati a prevalente carattere storico”

Allegato alle Norme Tecniche di Dettaglio per gli “Ambiti urbanizzati a prevalente carattere storico”.