



CITTA' DI SIRACUSA

SETTORE: PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA
SERVIZIO: PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1 - lett. i - della L.R. n. 48 dell'11.12.1991, modificato dall'art. 12 della L.R. n. 30 del 23.12.2000, da sottoporre al **Consiglio** con il seguente

Reg. Proposte Consiglio

n. 38
del 4 Giugno 2014

OGGETTO: revisione del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale 669/DRU del 3 agosto 2007 ai sensi dell'art. 3, L.r. 15/91; direttive per la predisposizione della Variante generale al vigente strumento urbanistico.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 53 L. 142/1990 e 1 L.R. 48/1991 si esprimono i seguenti pareri:

<p><u>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO</u></p> <p>Per quanto concerne la <u>regolarità tecnica</u> esprime parere: <u>FAVOREVOLE</u></p> <p>Data:</p> <p style="text-align: center;">IL RESPONSABILE (arch. Nunzio Navarra) <u>Navarra</u></p>	<p><u>IL SETTORE FINANZIARIO</u></p> <p>Visto: per la registrazione; per la <u>regolarità contabile</u>, ai sensi dell'art. 12, L.R. n. 30/2000; per la <u>copertura finanziaria</u> ai sensi dell'art. 153, 5° comma del D. Lgs n. 267 del 18/8/2000; esprime parere: <u>favorevole</u></p> <p>Data:</p>
<p>Data: <u>01.07.2014</u></p> <p style="text-align: center;">IL DIRIGENTE DI SETTORE (Ing. Emanuele Fortunato) <u>Fortunato</u></p>	<p style="text-align: center;">IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO (<u>IL RAGIONIERE GENERALE</u>) <u>Dott. Giorgio Gianni</u></p>
<p>Impegno di spesa per complessivi Euro _____ viene annotato sul Cap. _____ Cod. _____ del Bilancio _____</p> <p>Data _____</p> <p style="text-align: center;">IL DIRIGENTE (_____)</p>	<p style="text-align: center;">IL DIRIGENTE DEL SETTORE (<u>IL RAGIONIERE GENERALE</u>) <u>Dott. Giorgio Gianni</u></p>

PREMESSO CHE:

- Con D. Dir. 669/DRU del 3 agosto 2007, pubblicato nella GURS n. 46 del 28 settembre 2007, Parte prima Supplemento ordinario, è stato approvato il Piano Regolatore Generale, il Regolamento Edilizio Comunale e le seguenti Prescrizioni Esecutive:
 1. Schede Norma dei Comparti d'Intervento;
 2. Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale della zona territoriale omogenea "B1.2" relativi alla Borgata S. Lucia e zona stazione;
- Con i Decreti Dirigenziali n. 898 del 23 ottobre 2007, pubblicato nella GURS n. 55 del 23 novembre 2007 e n. 1214 del 21 dicembre 2007, pubblicato nella GURS n. 6 del 2 febbraio 2008, si sono approvate le correzioni e le integrazioni al Decreto di cui sopra;
- Ai sensi dell'art. 3 L. R. 15/91, i comuni dotati di Piano Regolatore Generale sono tenuti alla formazione di un nuovo piano o alla revisione di quello esistente diciotto mesi prima della decadenza dei termini di efficacia dei vincoli;
- Il Comune di Siracusa è dotato di Piano Regolatore Generale i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti, essendo già trascorsi cinque anni dall'approvazione dello strumento urbanistico, così come disposto dal Testo Unico Espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. n. 327/2001) e dal Parere n. 461/05 reso dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana nell'adunanza del 1° settembre 2005;
- Il Comune è tenuto ad adottare le direttive generali da osservarsi nella stesura della Revisione del Piano regolatore Generale;
- Tali direttive generali devono, per legge, formare oggetto di apposita deliberazione comunale, da notificarsi formalmente al progettista incaricato;
- Questa Amministrazione comunale, con deliberazione municipale n. 144 del 16/11/2013, ha inteso adottare l'indirizzo politico attraverso la predisposizione di una piattaforma costituente la base delle presenti direttive;
- Il nuovo indirizzo che l'Amministrazione ha espresso si fonda essenzialmente sul mancato sviluppo demografico e, conseguentemente, sulla volontà di diffondere nel territorio quelle misure normative tendenti a limitare il consumo di suolo ancora non urbanizzato;
- La presente proposta di deliberazione consiliare, pertanto, ha per oggetto le direttive da adottare per la Revisione dello strumento urbanistico generale attraverso la predisposizione di un'adeguata Variante generale;

PRESO ATTO

delle seguenti criticità rilevabili nel territorio riguardanti:

1. La crisi delle attività economiche e produttive

Nonostante la complessa condizione di crisi economica e sociale nella quale si trova la realtà siracusana, si rileva che il nostro territorio presenta innumerevoli risorse, poco sfruttate, che devono essere valorizzate per creare nuove opportunità di sviluppo.

La rinascita del settore agricolo, delle attività produttive, del turismo e soprattutto della cultura, possono trovare il loro naturale sviluppo attraverso un sistema di interconnessione che consenta l'immediato rilancio economico del territorio siracusano.

2. Il degrado dell'ambiente urbano

All'interno del territorio comunale, nelle zone per l'edilizia economica e popolare, persiste una condizione di degrado urbano caratterizzato dalla mancanza di adeguati requisiti abitativi che, unitamente alla carenza di servizi primari e alla concentrazione del disagio sociale, determina la loro marginalità economica, sociale e culturale.

Per queste zone è necessario programmare una serie di interventi da predisporre nell'ambito della rigenerazione urbana.

3. Il degrado del patrimonio ambientale e paesaggistico

All'interno del territorio comunale si rileva inoltre l'abbandono di alcune aree agricole e delle zone di Riserva e Pre-Riserva, prive ancora di un adeguato piano di utilizzazione con conseguente elevata vulnerabilità agli incendi e ai fenomeni di dissesto idrogeologico.

La fascia costiera, a sud del Porto Grande, è sottoposta a fenomeni di erosione con sparizione delle spiagge ed elevato incremento del rischio di danni a seguito di mareggiate.

Un ulteriore degrado è rappresentato dalla scarsa manutenzione dei canali presenti nell'area dei "Pantanelli", i cui alvei sono spesso ostruiti da rifiuti e da fitte vegetazioni spontanee che elevano il rischio idrogeologico negli ambiti circostanti.

Un rilievo a parte va fatto sul degrado ambientale a cui è sottoposto l'ingente patrimonio archeologico e paesaggistico presente nel nostro territorio che presenta ancora una scarsa accessibilità alla pubblica fruizione.

4. Il degrado del verde pubblico

Il verde pubblico gioca un importante ruolo nella qualità urbana solo se effettivamente fruibile dai residenti; da qui la necessità di pianificare questi spazi attraverso un disegno urbano che consenta anche il loro collegamento con l'individuazione di idonei percorsi ciclo-pedonali.

5. La mobilità

Una criticità rilevante è rappresentata dal traffico urbano cittadino che presenta elevati livelli di congestione soprattutto nelle ore di punta.

La disastrosa situazione del traffico urbano è conseguenza di una serie di criticità dovute a:

- insufficienza e inadeguatezza del sistema di trasporto pubblico;
- mancanza di aree di parcheggio per scambio intermodale;
- limitata presenza di spazi destinati a parcheggi;
- una rete stradale obsoleta, con prevalente sviluppo Nord-Sud, priva di collegamenti trasversali.

6. La sicurezza e la protezione dai rischi ambientali.

Una criticità di estrema importanza è rappresentata dall'elevata esposizione al rischio sismico ed idrogeologico.

Tutti gli studi di carattere geologico confermano l'elevata pericolosità sismica del nostro territorio.

La presenza di un elevato livello di vulnerabilità di gran parte del patrimonio edilizio e delle infrastrutture deve necessariamente indurci nella necessità di approntare adeguate misure di mitigazione al fine di mettere in sicurezza ciò che sicuro non è.

Il Comune di Siracusa risulta classificato in Zona 2 e per esso, in particolare per le strutture non antisismiche, occorre quindi prevedere forme di incentivazione per l'esecuzione di interventi strutturali che possano adeguarli alla specifica normativa.

Un altro aspetto legato alla sicurezza è quello connesso alla Pianificazione dell'emergenza esterna dagli stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante, presenti nelle immediate vicinanze del territorio siracusano.

In ottemperanza al DM 09/05/2001, occorre ricomprendere nella Variante generale l'Elaborato Tecnico RIR che costituisce lo strumento per la pianificazione urbanistica atto ad individuare e disciplinare le aree caratterizzate dalla presenza di "stabilimenti a rischio di incidente rilevante" ai fini della verifica della loro compatibilità territoriale, cioè il rispetto delle condizioni di sicurezza in relazione alle distanze tra stabilimenti ed elementi territoriali, ambientali vulnerabili.

7. La qualità progettuale degli interventi edilizi

Le ultime edificazioni di questi decenni sono state realizzate, spesso, secondo modelli completamente indifferenti ai caratteri ed alle peculiarità dei luoghi; allo stesso tempo l'attività edilizia è stata ancora legata a tecniche costruttive tradizionali e non ha manifestato un utilizzo diffuso all'impiego di nuove tecniche per il contenimento energetico.

La cattiva qualità delle nuove edificazioni è anche il frutto di un insufficiente disegno urbano che non è stato capace di imprimere nuove identità territoriali.

8. Il mercato edilizio

Il settore edilizio, da diversi decenni la principale attività economica del nostro territorio, permane in uno stato di declino, incapace di intraprendere nuovi percorsi legati ai processi per il mantenimento del settore.

Il mercato presenta una considerevole offerta immobiliare dovuta ad un'elevata presenza di alloggi invenduti e sottoutilizzati.

A fronte della presenza di questa considerevole offerta edilizia, si mostra però una crescente sensibilità verso quelle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali che devono entrare in stretto rapporto con lo sviluppo, allontanando dalle coscienze quell'assioma che identifica lo sviluppo economico con lo sviluppo degli insediamenti residenziali.

9. Il modello perequativo

La tecnica perequativa, posta alla base delle pianificazioni generali, riduce notevolmente la discrezionalità delle scelte del pianificatore.

In ogni caso il pianificatore, individuando i suoli che devono essere coinvolti nel processo perequativo, assume sempre delle scelte discrezionali nella trasformazione del territorio urbano.

La tecnica perequativa utilizzata nel vigente strumento urbanistico può essere così riassunta:

- attribuzione di un medesimo indice edificatorio a tutti i suoli destinati alla trasformazione;
- i diritti edificatori possono essere impiegati dai proprietari sulle aree indicate dal Comune;
- le aree destinate ad usi pubblici, una volta sfruttati i relativi diritti edificatori, vengono cedute dai proprietari al Comune.

La tecnica perequativa prevede nella sua realizzazione essenzialmente due fasi:

1. la fase dell'individuazione dei suoli;
2. la fase della eguale attribuzione di volumetria

Queste due fasi sono orientate a raggiungere l'obiettivo di configurare un regime edificatorio determinato non da scelte discrezionali dell'amministrazione comunale, ma dalle condizioni oggettive in cui si trovavano i suoli prima della formazione del vigente piano (ad es. nei precedenti strumenti urbanistici le aree individuate in Comparti Edificatori erano destinate a servizi e sottoposte al vincolo preordinato all'esproprio).

Purtroppo il rischio di un'applicazione meccanicistica dei modelli perequativi e di una semplificazione progettuale ha portato ad una sottovalutazione dei valori funzionali, sociali ed economici dei tessuti urbani.

Le difficoltà nascono dal ritenere che le scelte del pianificatore siano suggerite solo dallo stato di fatto e diritto omogeneo dei suoli imprimendo un unico indice di edificabilità di fronte alla complessità delle trasformazioni dei tessuti urbani.

Ciò che è venuto a mancare nel modello perequativo applicato al vigente strumento urbanistico è l'approfondimento delle regole di trasformazione che non devono riguardare esclusivamente la perequazione ristretta (Comparti d'Intervento), ma anche la perequazione estesa, riferita cioè a tutto il territorio comunale (ad es. la cessione delle zone F2 ed F3 a fronte di un guadagno volumetrico da utilizzare altrove).

La perequazione ristretta prevede l'istituto del comparto edificatorio, già previsto nel nostro codice civile (art. 870) e nell'art. 23 della legge urbanistica del 1942, che lo indica come strumento per l'attuazione delle previsioni di piano.

Praticamente, con il modello perequativo utilizzato nel vigente strumento urbanistico, si è data nuova luce ad un vecchio istituto che non ha trovato una diffusione completa in passato probabilmente perché la lottizzazione convenzionata è risultata più adeguata alle esigenze di un modello di crescita espansivo della città, modello espansivo che risulta oggi superato in quanto le pianificazioni contenitive dovrebbero soppiantare le pianificazioni incrementali considerando il suolo una risorsa limitata.

La perequazione estesa costituisce lo sviluppo logico della perequazione attuativa in quanto si tratta di applicare il principio perequativo oltre i limiti imposti dal Comparto interessando l'intero territorio comunale; chiaramente tale meccanismo può avere un suo migliore divenire solo se si predispongono piani perequativi che prevedano la circolazione delle possibilità edificatorie circoscritte ad alcune porzioni del territorio comunale trasformabile.

Il Piano perequativo, dovrebbe prevedere due macrocategorie di fondi: aree di trasformazione ed aree di conservazione.

L'utilizzo del diritto edificatorio che spetta ad un'area non suscettibile di trasformazione secondo le indicazioni del pianificatore potrà avvenire su possibili aree di trasformazione previste nello strumento urbanistico generale.

L'utilità del Piano perequativo, strumento inesistente nel vigente Piano Regolatore, è quella di evitare la frammentazione delle iniziative dei singoli proprietari delle aree non trasformabili (invariabili) che possono individuare, in maniera disordinata, le aree di atterraggio delle capacità insediative previste nelle medesime aree invariabili.

Nel Piano perequativo si potrà quindi ricorrere a forme organizzative dirette a garantire e/o favorire la realizzazione degli obiettivi previsti dalla pianificazione perequativa per il buon governo del territorio ricorrendo a soggetti coordinatori o a Società di trasformazione urbanistica.

Una forma evoluta della perequazione di Comparto, inquadrabile nella perequazione estesa, è quella che prevede che i diritti edificatori siano attribuiti anche ad aree esterne al comparto che può essere così interamente sottoposto ad inedificabilità per consentire la formazione di soddisfacenti aree per servizi.

PRESO ATTO ALTRESÌ CHE:

- I comuni provvedono alla revisione degli strumenti urbanistici per mezzo dei propri uffici tecnici;
- Nel caso di comprovata inadeguatezza degli stessi uffici, i comuni possono conferire incarichi a liberi professionisti;
- Ai sensi della Circolare dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente 3 febbraio 1992, n. 1, prot. n. 5709, l'eventuale inadeguatezza dell'Ufficio dovrà risultare da una nota che documenti l'impossibilità delle singole unità di personale, abilitate per legge alla redazione del P.R.G., ad espletare detto incarico in quanto impegnati in ordinari e nevralgici compiti di istituto;
- Il Comune, pur disponendo di personale abilitato per legge alla redazione della Variante generale in argomento, non è in condizioni, al momento, di incaricare il proprio personale alla progettazione della Variante generale, poiché assorbito totalmente nello svolgimento di ordinari e nevralgici compiti di istituto;
- Per quanto sopra, data la necessità di giungere nel più breve tempo possibile all'adozione della Variante generale al Piano Regolatore Generale (entro un anno dall'approvazione delle presenti direttive), occorre attingere a professionalità esterne al Comune, già formate e dotate di conoscenze informatiche adeguate, in grado di redigere una pianificazione urbanistica;

RITENUTO CHE:

- **I nuovi orientamenti da adottare nella stesura della Variante generale per la revisione del vigente P.R.G. devono essere in linea con le nuove sensibilità indirizzate alla salvaguardia delle peculiarità ambientali, alla tutela architettonica e allo sviluppo sostenibile;**
- **La Variante generale deve essere l'occasione per armonizzare i meccanismi di sviluppo socio-economico con lo sviluppo del territorio;**
- **Nell'ambito della Variante generale occorre:**
 - A) **Prendere atto delle recenti dinamiche urbanistiche e, conseguentemente, dei provvedimenti regionali e comunali di seguito elencati:**
 1. Determina Dirigenziale n. 172 del 17/12/2007, emessa dal Settore "Pianificazione ed Edilizia privata" e depositata presso l'albo pretorio dal 23/12/2007 al 01/01/08, con la quale si sono ratificati gli elaborati di progetto allegati al Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto di approvazione del nuovo strumento urbanistico, secondo quanto indicato all'art. 4 del D. Dir. A.R.T.A. n. 669/07;
 2. Determina Dirigenziale n. 25 del 3 aprile 2008 con la quale si sono disposte le correzioni degli errori testuali riscontrati nella Normativa Tecnica di Attuazione e nella Scheda Norma del Comparto d'Intervento a31 allegati alla Determina Dirigenziale n. 172 del 17 dicembre 2007 e precisamente:
 - a) Nella Scheda Norma del Comparto d'Intervento a31 indicare la funzione residenziale secondaria, così come già espressamente indicata nella Scheda Norma allegata al P.R.G. adottato ed approvato, nonché l'esatta superficie territoriale dell'ambito competente a detto Comparto, pari a mq 210.760;
 - b) Nelle Zone Territoriali Omogenee B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B4a, B4b, B4c, B5a, B5b, B5c, C1, C2, C3, C4, CR1a, CR1b, CR1c, CR1d, togliere, tra le Destinazioni ammesse, l'erronea destinazione 9.4 di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione attinente alle "Attrezzature territoriali di interesse generale - impianti cimiteriali";
 - c) Nel paragrafo inserito al punto 4.3 dell'art. 10 delle Norme Tecniche di attuazione sostituire l'art. 95 con l'esatto art. 96 relativo ai "Parcheggi di pertinenza e di servizio urbano";
 3. Determina Dirigenziale n. 106 del 7 novembre 2008 con la quale si è disposto il ridisegno del perimetro della zona "D", individuata nelle Tavole Normative 3a e 3b del Piano Regolatore Generale in ottemperanza alle disposizioni contenute nel Decreto Dirigenziale n. 621 del 26/05/06 concernente l'approvazione dell'aggiornamento del Piano Regolatore del Consorzio della Provincia di Siracusa per la zona a sud dell'area industriale della Sicilia Orientale (Piano A.S.I.), con l'inclusione dell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 313;

4. Determina Dirigenziale n. 19 del 5 marzo 2009 con la quale si è disposta la correzione dell'errore materiale e grafico riscontrato nel perimetro della zona classificata S3 posta tra via Vanvitelli e via Andrea Palma individuata nella Tavola Normativa 3a allegata alla Determina Dirigenziale n. 172 del 17 dicembre 2007, con la rettifica del confine della zona S3 rispetto al confine della particella 2736 del Foglio 33;
5. Determina Dirigenziale n. 15 del 25 febbraio 2011 con la quale si è disposta la correzione dei seguenti errori materiali e grafici relativi a:
 - a) esclusione dal Comparto d'Intervento "b8q" di porzione d'area censita in Catasto alle particelle 827 e 828, Foglio 23, classificata in "S3", di proprietà del Demanio dello Stato (Consorzio di Bonifica delle Paludi Lisimelie), a favore della confinante z.t.o. "G8" con conseguente correzione dell'ambito territoriale d'intervento sottoposto a Prescrizione Esecutiva (Scheda Norma "b8q");
 - b) inserimento nel vigente P.R.G., di quanto indicato nell'Emendamento 125, approvato sia in seno alla Deliberazione consiliare n. 92 del 27/04/2004 sia in seno al D. Dir. 669/DRU del 3/08/2007, costituenti rispettivamente atti di adozione e di approvazione del Piano Regolatore Generale, attraverso l'esclusione dal Comparto d'Intervento "g15" di porzione d'area censita in Catasto alla particella 212, Foglio 125, classificata in "S3", a favore della confinante z.t.o. "CR1c", con conseguente correzione dell'ambito territoriale d'intervento sottoposto a Prescrizione Esecutiva (Scheda Norma "g15"),
 - c) soppressione delle parole "e viale S. Panagia" dal testo indicato al comma 1, articolo 20 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione relative al "Tessuto edificato ad alta densità - Zona B3.1",
 - d) sostituzione della sigla "CR1c" con la sigla "CR1b" riferita alla zona territoriale omogenea di contrada Tivoli-Cefalino, già compresa tra le zone indicate al comma 1 dell'art. 41 relativo alle "Aree di riordino urbanistico di tipo b - Zona CR1b";
6. D.D.G. del 29/07/2011, n. 589 con il quale è stato apposto il vincolo biennale, prorogato per altri due anni con Decreto del Dirigente Generale del 17 luglio 2013, n. 537 (scadenza luglio 2015), nell'area "Capo Murro di Porco e Penisola della Maddalena", nelle more dell'istituzione della Riserva Naturale Orientata per la quale sono in corso l'esame delle osservazioni;
7. D. A. dell'1/02/2012, n. 98 di adozione del Piano Paesaggistico;
8. Deliberazione consiliare n. 161 del 21 dicembre 2010 e della successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 4 agosto 2011;
9. D.D.G. del 5/12/2012, n. 290 concernente l'approvazione della modifica all'art. 39, punto 5 del R.E.C. adottata con Delibera del Consiglio Comunale di Siracusa n. 38 del 3/04/2012
10. D.A. del 3 aprile 2014, n. 936 concernente l'individuazione dell'area dell'istituendo Parco archeologico di Siracusa, ricadente nel territorio del comune di Siracusa;

B) Valutare:

1. gli impatti derivanti dall'attuazione del vigente Piano Regolatore Generale per eliminare o mitigare gli eventuali effetti negativi, ciò al fine di identificare e definire i reali bisogni della Città unitamente ai programmi di intervento;
2. le segnalazioni dei cittadini pervenute per mezzo di istanze depositate in atti presso il Settore "Pianificazione ed Edilizia privata" affinché si promuovano, ove possibile, quelle soluzioni tendenti a modificare le Prescrizioni Esecutive afferenti gli ambiti sottoposti a Comparti di Intervento, tenendo conto delle oggettive problematiche emerse in seno all'attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
3. le segnalazioni prodotte da cittadini, Enti, Uffici, Circoscrizioni a seguito del riscontro di problematiche emerse in seno all'attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;

C) Predisporre interventi che condizionino favorevolmente lo sviluppo economico e sociale del territorio con riferimento a:

1. Infrastrutture

Considerato che le carenze infrastrutturali hanno contribuito alla perdita dell'identità della città, favorendone il suo progressivo isolamento, si ritiene necessario individuare quelle opere che permettano un salto di qualità.

Il sistema infrastrutturale dovrà definire ambiti sempre più ampi ed articolati, dalla scala cittadina a quella territoriale, dove attuare interventi strategici, le cui risorse andranno reperite con il concorso di finanziamenti comunitari o altri fondi attivabili nel tempo.

La Variante generale al Piano Regolatore Generale dovrà costituire un'opportunità di sviluppo di un modello infrastrutturale che l'Amministrazione intende perseguire, con la creazione di una mobilità alternativa ai sistemi tradizionali di collegamento e con il potenziamento delle piste ciclabili urbane e la creazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali che dovranno costituire uno dei punti qualificanti la nuova rete infrastrutturale interna.

2. Edilizia sociale

Altra priorità d'intervento è data dalla necessità che la Variante Generale al P.R.G. introduca nel territorio una nuova politica di edilizia residenziale pubblica.

In particolare gli alloggi, nuovi e/o da riqualificare, dovranno essere concepiti nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, anche con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, e saranno destinati prevalentemente a:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede.

La nuova politica dell'Amministrazione comunale per la riduzione del disagio abitativo dovrà prevedere lo strumento del social housing volto a quelle fasce di popolazione che, pur non rientrando nei criteri di accesso alle liste dell'edilizia pubblica, non sono comunque in grado di sostenere i costi per l'acquisto o l'affitto di una casa a prezzi ordinari.

Anche in questo caso lo strumento dovrà essere funzionale all'esigenza di evitare la perdita di cittadini residenti.

3. Edilizia sostenibile e di qualità.

Tra gli obiettivi strategici, la ricerca di un'edilizia di "qualità" rappresenta uno degli aspetti qualificanti della Variante al P.R.G. che dovrà disciplinare, anche con l'individuazione di uno specifico sistema incentivante-premiante, quelle soluzioni progettuali finalizzate al risparmio di energia, delle risorse idriche, di una miglior gestione dei rifiuti urbani, di materiali ecologici e riciclabili.

Pertanto nella Variante generale si dovrà prevedere, per le diverse zone del territorio comunale, l'utilizzo di sistemi di compensazione degli oneri concessori per favorire l'innovazione nelle costruzioni attraverso l'uso di tecniche antisismiche innovative e di interventi di ingegneria naturalistica nonché l'uso di materiali eco-compatibili al fine di adottare principi di efficienza energetica e innovazione tecnologica, che apportino alla collettività vantaggi energetici ed ambientali;

4. Sistema delle opere pubbliche a scala urbana e territoriale.

L'elaborazione della Variante al P.R.G. dovrà comportare la preventiva ricognizione delle opere pubbliche a grande scala territoriale, attraverso l'analisi dei bisogni di attrezzature d'interesse collettivo.

La preventiva ricognizione dell'esistente dovrà consentire ai progettisti di individuare all'interno della programmazione comunale nuove aree in cui insediare attrezzature di interesse collettivo.

5. Sistema dell'edilizia scolastica.

Un ruolo fondamentale nel sistema dell'edilizia scolastica è rappresentato dall'ottimizzazione degli spazi per rispondere in maniera adeguata alla domanda della collettività.

Per l'edilizia scolastica di primo e secondo grado occorrerà procedere ad una ricognizione delle strutture scolastiche esistenti che siano funzionali alle prospettive di sviluppo del territorio, al fine di comprendere le esigenze della popolazione scolastica cittadina, anche in accordo con gli altri Enti competenti.

6. Sistema del verde urbano.

Per il sistema del verde urbano cittadino l'Amministrazione ritiene che debba essere programmata una scelta che valorizzi e sviluppi le aree verdi a servizio dei quartieri cittadini.

7. Sistema degli impianti sportivi.

In seno alla Variante generale si dovrà meglio prevedere la localizzazione degli impianti sportivi a carattere sia comunale che territoriale con la possibilità di rivalutare il patrimonio esistente, ivi incluso la Cittadella dello Sport.

La valutazione dovrà tenere conto, in particolare, della fattibilità urbanistico/sociale relativa alla creazione anche di nuovi insediamenti sportivi che rappresentino il contenitore di una serie di nuove attrezzature sportive che andranno ad inserirsi nelle zone più prossime alla città urbanizzata rivedendo anche la zona da destinare al nuovo Stadio della città.

8. Perequazione.

Il P.R.G. potrà individuare le aree oggetto di trasformazione urbana ove applicare il modello perequativo in grado di contemperare le esigenze pubbliche e private.

Occorre rivedere il modello perequativo ristretto e la perequazione estesa (cfr. punto 9).

D) Far convergere nel processo di pianificazione;

1. Le norme in materia di inquinamento acustico tenendo conto degli studi già acquisiti dall'Amministrazione Comunale;
2. Il Piano della Mobilità e Piano Urbano del Traffico, tenendo conto degli studi già acquisiti dall'Amministrazione Comunale e della necessità di individuare delle aree da destinare alla stazione degli autobus;
3. I progetti già redatti nell'ambito dei programmi di riqualificazione urbana;

E) Acquisire:

1. La revisione dello Studio sul fabbisogno residenziale e non residenziale con l'identificazione e la definizione dei reali bisogni della Città, tenendo conto dei dati dell'ultimo censimento del 2011 e delle proiezioni derivanti per comparazione con i precedenti dati del censimento del 2001
2. L'aggiornamento, ove ritenuto necessario, dei rilievi aerofotogrammetrici in scala 1:10.000, 1:2.000, tenuto conto che quelli utilizzati per la redazione del vigente P.R.G. risalgono al 2002 e non riportano le modificazioni territoriali derivanti dalle dinamiche urbanistiche già approvate;
3. L'aggiornamento dello studio geologico-idrologico-idraulico, per l'acquisizione del preventivo parere dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, comprensivo degli allegati previsti ai sensi di legge, con particolare riguardo a quanto indicato nella Circolare ARTA n. 1 del 14 gennaio 2014 con riferimento alla microzonazione sismica, che tenga conto anche di quanto indicato nelle norme generali riportate nelle rispettive relazioni generali dei piani stralcio di bacini per l'assetto idrogeologico (P.A.I.), ed, in particolare, dei bacini (090) Cassibile, (091) Anapo, (092) Area territoriale tra il bacino del Fiume San Leonardo e il bacino del fiume Anapo;
4. L'aggiornamento dello studio agricolo-forestale forestale con gli allegati previsti ai sensi di legge;
5. Lo Studio sulle emergenze archeologiche, architettoniche e storico artistiche che necessitano di tutela, conservazione e valorizzazione con l'individuazione delle opportune fasce di rispetto;
6. Lo Studio per la Valutazione di Incidenza Ambientale ex art. 5 DPR 357/97 con riferimento agli ambiti interessati dalle zone SIC e ZPS;
7. Lo Studio per la Valutazione Ambientale Strategica tenendo conto delle disposizioni di legge e della Deliberazione di Giunta Regionale n. 200 del 10/06/2009;

VISTO:

1. la Legge Urbanistica Nazionale;
2. la Legge Regionale 71/78;
3. il D.P.R. n. 380 del 6/06/2001;
4. il D.P.R. n. 327 dell'8/06/2001;
5. il D.Dir. ARTA n. 669 del 3 agosto 2007;
6. il D. Dir. ARTA n. 898 del 23 ottobre 2007;
7. il D. Dir. ARTA n. 1214 del 21 dicembre 2007,
8. la Determina Dirigenziale n. 172 del 17 dicembre 2007;
9. la Determina Dirigenziale n. 25 del 3 aprile 2008;
10. la Determina Dirigenziale n. 106 del 7 novembre 2008;
11. la Determina Dirigenziale n. 19 del 5 marzo 2009;

12. la Determina Dirigenziale n. 15 del 25 febbraio 2011
13. il D.L.vo. 152/2006 e ss.mm.ii.;
14. la Deliberazione di Giunta Regionale n. 200 del 10 giugno 2009;
15. la deliberazione consiliare n. 161 del 21 dicembre 2010;
16. la deliberazione consiliare n. 118 del 4 agosto 2011;
17. il D.D.G. n. 589 del 29 luglio 2011;
18. il D. A. 01/02/2012, n 98;
19. il D.A. 3 aprile 2014, n. 936
20. l'art. 102 della L. R. 16 aprile 2003, n. 4;
21. i Decreti di approvazione dei piani stralcio di bacini per l'assetto idrogeologico (P.A.I.);
22. le disposizioni di legge sull'inquinamento acustico
23. le disposizioni di legge sul PUC (Piano di Urbanistica Commerciale), PUM-PUT (Piano della mobilità e del traffico), PUDM (Piano di utilizzo del demanio marittimo) ed i connessi procedimenti intrapresi dall'Amministrazione;
24. gli atti depositati presso questo Comune;

PER LE RAGIONI ESPOSTE IN PARTE MOTIVA, SI PROPONE AL CONSIGLIO la deliberazione del seguente DISPOSITIVO:

1. APPROVARE le seguenti direttive di carattere generale:

A) La Variante generale dovrà contenere tutte quelle azioni tendenti a:

- a) Rilanciare lo sviluppo economico del territorio comunale;
- b) Mitigare il rischio idrogeologico e sismico;
- c) Limitare al minimo l'antropizzazione del territorio;
- d) Privilegiare il recupero e la trasformazione dell'esistente rispetto ai nuovi insediamenti, con la possibilità di prevedere incentivazioni, in termini di cubatura, per gli interventi di adeguamento sismico ed il miglioramento della qualità energetica degli edifici;
- e) Individuare le vocazioni economico-sociali del territorio e creare le condizioni perché queste siano sviluppate per il benessere collettivo;
- f) Sviluppare la cultura del mare e della campagna, come elementi caratterizzanti ed identificativi della città e privilegiare la vocazione turistica della città, prevedendo la destinazione e lo sviluppo di infrastrutture alberghiere o comunque ricettive per i turisti recuperando anche il patrimonio esistente;
- g) Ridurre l'uso generalizzato della perequazione ristretta e della perequazione urbanistica estesa;
- h) Regolamentare l'attività edilizia con grande attenzione alla qualità architettonica;
- i) Valutare le nuove esigenze di qualità e decoro di spazi e servizi, sia pubblici che privati;
- j) Concepire le connessioni funzionali (viabilità principali) in termini di collegamenti necessari per garantire la raggiungibilità dei vari luoghi, interni ed esterni alla città per la buona e corretta fruibilità e percorribilità dei luoghi;
- k) Predisporre lo studio approfondito delle aree urbane che si attestano attorno agli assi di Corso Umberto e Viale Zecchino, del nucleo storico della Borgata S. Lucia e di Cassibile, nonché dell'area dei Pantanelli, ivi compresa la Riserva Naturale Orientata del Ciane e Saline di Siracusa, pur se, ai sensi dell'art. 102 della L.R. 16 aprile 2003, n. 4, non è più obbligatoria la contestuale adozione del Piano Regolatore Generale e delle relative Prescrizioni Esecutive;
- l) Coordinare lo strumento urbanistico con la recente programmazione comunale delle opere pubbliche;
- m) Armonizzare la pianificazione urbanistica con la sistemazione degli ambiti portuali del Porto di Levante (marmoreo) e del Porto Grande al fine di riordinare e riqualificare i relativi water-front;
- n) Rendere il Regolamento Edilizio ancora più chiaro e accessibile;
- o) Prevedere l'Accordo Procedimentale quale strumento negoziale attraverso il quale l'Amministrazione Comunale può concordare con i soggetti attuatori gli obiettivi e gli interventi necessari per il raggiungimento dell'interesse collettivo;

2. APPROVARE le seguenti direttive di carattere specifico riguardanti:

A) **Gli strumenti di progettazione sostenibile**

Adottare e promuovere le agevolazioni fiscali (riduzione degli oneri di urbanizzazione), gli incentivi di maggiorazione della superficie o volumetria edificabile al fine di incrementare il recupero del patrimonio edilizio esistente da attuare attraverso interventi progettuali ad alta qualità energetico-ambientale che prevedano l'uso di sistemi e componenti di edilizia eco-biocompatibile;

B) **La città da recuperare**

1. Limitare il consumo di suolo non urbanizzato attraverso il recupero delle aree ed il riuso di edifici dismessi e/o sottoutilizzati o sottratti alla fruizione dei cittadini da asservire per la creazione di nuove centralità per attrezzature e servizi;
2. Favorire il turismo e l'agriturismo con la previsione di apposite zone di espansione con edificazione estensiva e bassi indici di urbanizzazione;
3. Mantenere la complessità delle preesistenti geometrie e giaciture di carattere ambientale o storico ed assecondare la conformazione geomorfologica del terreno;
4. Incrementare le superfici verdi e favorire la rinaturalizzazione e la formazione di corridoi ecologici, anche con l'obbligo di previsione di giardini pensili e verticali per i nuovi fabbricati e per la ristrutturazione o il rifacimento della sola facciata per gli esistenti, anche tramite l'utilizzo della compensazione ecologica preventiva;
5. Rimappare gli spazi aperti con una o più rappresentazioni che lascino in secondo piano gli edifici e illustrino la caratterizzazione formale degli spazi aperti (es: migliorare l'arredo urbano, incrementare il ruolo delle architetture a zero cubatura; ripensare lo spazio pubblico stradale), anche in sinergia con i piani di Protezione Civile relativamente al reperimento di aree di primo sfollamento e di soccorso;
6. Contribuire alla costituzione di un sistema di verde urbano che risulti realmente fruibile, connesso agli insediamenti e non puramente normativo (es: il verde deve essere parte integrante del progetto, sia nelle parti botaniche sia in quelle pavimentate o d'arredo);
7. Integrare le funzioni assegnate alle aree per servizi destinati al verde con quelle compatibili ma riconducibili alle attività di reddito, al fine di poter creare i presupposti urbanistici per una migliore gestione del verde attrezzato;
8. Individuare le possibili soluzioni urbane anche attraverso l'uso di incentivi per l'allocazione di attività commerciali ed aree mercatali, per la riqualificazione delle zone di contrada Mazzarona, di contrada Santa Panagia Palazzo, comprendendo quelle di primo impianto destinate agli alloggi popolari, per il conseguimento di uno standard qualitativo che contrasti efficacemente con l'odierno appellativo loro dato di "quartieri dormitorio";
9. Rivedere il quadro delle destinazioni funzionali attribuiti dal vigente P.R.G. alle zone territoriali omogenee CR1b di Cassibile;
10. Incrementare gli indici assegnati dal vigente P.R.G. alle zone CR1c, ripristinando l'indice espresso dai precedenti Piani Particolareggiati di Recupero (0,40 mc/mq) redatti ai sensi della L. R. 37/85, per il recupero di oneri utili al miglioramento ambientale delle zone già antropizzate presenti lungo la fascia costiera;
11. Individuare aree per il social housing, IACP da attuare secondo la regolamentazione regionale, che consentano la riqualificazione urbana dei sistemi urbani di riferimento anche attraverso:
 - il riconoscimento di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti come misura premiale;
 - la delocalizzazione delle relative volumetrie;
 - l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso per il recupero, a scopo residenziale, delle volumetrie preesistenti.

C) **La qualità urbana**

1. Disciplinare le emissioni del rumore in base a norme generali esistenti con l'uso di particolari isolanti acustici, differenziando le aree residenziali e/o ospedaliere, e le aree con attività rumorose;
2. Ricercare una valorizzazione reciproca tra progetto e contesto, ed esaltare i profili architettonici ed urbanistici, privilegiando ed esaltando la qualità progettuale;
3. Progettare spazi pubblici verificando la loro effettiva fruibilità, privilegiando la fruizione dei meno favoriti (bambini, anziani, diversamente abili, persone in difficoltà o a mobilità ridotta) e la predisposizione di percorsi che possano essere utilizzati indistintamente da tutti i cittadini;

D) Le infrastrutture, i servizi e i trasporti

1. Fissare precise scelte relative alla politica dei servizi, garantendo la dotazione necessaria di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
2. Individuare un'area per le Attrezzature Fieristiche non presenti nel territorio;
3. Creare nuove viabilità o ampliare, ove possibile, quelle esistenti al fine di urbanizzare correttamente ogni zona, con speciale riguardo alla zona di contrada Carrozzeri ed agli ingressi NORD e SUD della città;
4. Individuare un percorso alternativo costituente il bypass alla circolazione nel centro abitato di Cassibile;
5. Ristudiare la viabilità perimetrale alla Frazione di Belvedere;
6. Rivedere la viabilità del territorio tenendo conto delle risultanze dei procedimenti amministrativi intrapresi per l'acquisizioni per usucapione dei tracciati viari preesistenti;
7. Utilizzare il mare anche per il trasporto urbano;
8. Individuare aree in prossimità degli assi di penetrazione al sistema urbano funzionali all'allocatione di "logistic-center" attrezzati allo scopo di supportare la distribuzione delle merci all'interno della città con il decremento dei flussi circolatori;
9. Individuare aree nei pressi delle stazioni ferroviarie di Santa Teresa Longarini e Fontane Bianche per l'interscambio dei vettori di trasporto;
10. Recuperare il fronte a mare (waterfront) all'interno del Porto Grande e quello che a levante va da Ortigia sino alla rada di Santa Panagia per migliorare la qualità urbana e promuovere lo sviluppo economico;
11. Individuare un nuovo sistema urbano per il riuso delle aree centrali precedentemente adibite alle infrastrutture ferroviarie, attualmente non utilizzate.

3. DISPORRE nell'ambito della redazione della Variante generale al Piano Regolatore Generale:

1. La valutazione delle istanze pervenute e non esitate per l'opportuna modifica degli ambiti sottoposti a Comparti di Intervento, tenendo conto delle oggettive problematiche emerse in seno all'attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
2. La valutazione delle varianti richieste e delle segnalazioni prodotte dai cittadini, Enti, Uffici, Circoscrizioni tenendo conto delle oggettive problematiche emerse in seno all'attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
3. La revisione dello studio sul fabbisogno residenziale e non residenziale con l'identificazione e la definizione dei reali bisogni della Città, tenendo conto dei dati dell'ultimo censimento del 2011 e delle proiezioni derivanti per comparazione con i precedenti dati del censimento del 2001
4. L'aggiornamento, se ritenuto necessario, dei rilievi aerofotogrammetrici in scala 1:10.000, 1:2.000 secondo il livello di pianificazione che s'intenderà redigere, tenuto conto che quelli utilizzati per la redazione del vigente P.R.G. risalgono al 2002 e non riportano le modificazioni territoriali derivanti dalle dinamiche urbanistiche già approvate;
5. L'aggiornamento dello studio geologico-idrologico-idraulico, per l'acquisizione del preventivo parere dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, comprensivo degli allegati previsti ai sensi di legge, con particolare riguardo a quanto indicato nella Circolare ARTA n. 1 del 14 gennaio 2014 con riferimento alla microzonazione sismica, che tenga conto anche di quanto indicato nelle norme generali riportate nelle rispettive relazioni generali dei piani stralcio di bacini per l'assetto idrogeologico (P.A.I.), ed, in particolare, dei bacini (090) Cassibile, (091) Anapo, (092) Area territoriale tra il bacino del Fiume San Leonardo e il bacino del fiume Anapo;
6. L'aggiornamento dello studio agricolo-forestale forestale con gli allegati previsti ai sensi di legge;
7. Lo Studio sulle emergenze archeologiche, architettoniche e storico artistiche che necessitano di tutela, conservazione e valorizzazione con l'individuazione delle opportune fasce di rispetto;
8. lo Studio per la Valutazione Ambientale Strategica, unitamente allo Studio per la Valutazione di Incidenza Ambientale ex art. 5 DPR 357/97 con riferimento agli ambiti interessati dalle zone SIC e ZPS, tenendo conto delle disposizioni di legge e della Deliberazione di Giunta Regionale n. 200 del 10/06/2009;
9. Lo Studio sul paesaggio e l'ambiente che tenga conto di quanto decretato:

1. D.D.G. n. 589 del 29/07/2011 con il quale è stato apposto il vincolo biennale, prorogato per altri due anni con Decreto del Dirigente Generale del 17 luglio 2013 (scadenza luglio 2015), nell'area "Capo Murro di Porco e Penisola della Maddalena", nelle more dell'istituzione della Riserva Naturale Orientata per la quale sono in corso l'esame delle osservazioni;
2. D. A. 01/02/2012, n 98 con il quale viene adottato il Piano Paesaggistico;
3. della deliberazione consiliare n. 161 del 21 dicembre 2010 e delle successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 118 del 4 agosto 2011;
4. D.A. 3 aprile 2014, n. 936 concernente l'individuazione dell'area dell'istituendo Parco archeologico di Siracusa, ricadente nel territorio del comune di Siracusa;

4. DISPORRE ALTRESÌ,

con separato provvedimento esecutivo:

1. L'affidamento dell'incarico di redazione della Variante generale per la revisione del Piano Regolatore Generale ad un Gruppo di lavoro, da costituire ai sensi dell'art. 29 del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi, composto da:
 - **Responsabile Unico del Procedimento, individuato nella figura del Dirigente del Settore Pianificazione ed Edilizia privata;**
 - **un Urbanista**, esterno all'Ente, già redattore di significativi Piani Urbanistici presso altri Comuni d'Italia, con funzione di Coordinatore del Gruppo di Lavoro;
 - **uno storico della Città e del Territorio** per la produzione dello Studio sulle emergenze archeologiche, architettoniche e storico artistiche che necessitano di tutela, conservazione e valorizzazione con l'individuazione delle opportune fasce di rispetto e dello Studio sul paesaggio e l'ambiente che tenga conto di quanto decretato:
 1. D.D.G. n. 589 del 29/07/2011 con il quale è stato apposto il vincolo biennale, prorogato per altri due anni con Decreto del Dirigente Generale del 17 luglio 2013 (scadenza luglio 2015), nell'area "Capo Murro di Porco e Penisola della Maddalena", nelle more dell'istituzione della Riserva Naturale Orientata per la quale sono in corso l'esame delle osservazioni;
 2. D. A. 01/02/2012, n 98 con il quale viene adottato il Piano Paesaggistico;
 3. Deliberazione consiliare n. 161 del 21 dicembre 2010 e delle successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 118 del 4 agosto 2011;
 4. D.A. 3 aprile 2014, n. 936 concernente l'individuazione dell'area dell'istituendo Parco archeologico di Siracusa, ricadente nel territorio del comune di Siracusa;
 - **n. 2 ingegneri/architetti**, esterni all'Ente;
 - **n. 2 geometri** esterni all'Ente;
 - **n. 2 agronomi** esterni all'Ente;
 - **n. 1 geologo** esterno all'Ente;
 - **n. 4 disegnatori in ambiente CAD/GIS** esterni all'Ente;
 - **un funzionario addetto alla Comunicazione e alle attività di Segreteria, interno all'Ente**, posto alle dirette dipendenze dell'Assessore all'Urbanistica;
 - **l'Ufficio del Sistema Informativo Territoriale Regionale**, istituito su disposizione regionale e dotato di personale interno all'Ente opportunamente formato (n. 2 componenti), con l'incarico di gestione delle procedure informatiche e del connesso coordinamento;
2. L'individuazione delle risorse necessarie per la redazione della Variante Generale per la Revisione del Piano Regolatore Generale da adottare entro un anno dalla presente deliberazione.

5. DARE ATTO CHE LA DELIBERAZIONE DI CUI ALLA PRESENTE PROPOSTA:

1. verrà notificata formalmente al Responsabile del Procedimento;
2. verrà pubblicata in copia all'albo pretorio comunale per giorni 15 consecutivi, ai sensi dell'art.11 comma 1° - della L.R. n. 44 del 3.12.1991;
3. non è soggetta a controllo preventivo di legittimità e diventerà esecutiva dopo il decimo giorno dalla relativa pubblicazione, ai sensi dell'art. 12 della citata L.R. n. 44/1991.

ALLEGATI

LA PRESENTE PROPOSTA CONSTA DI N. FOGLI FIN QUI.

Siracusa, 01.07.2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (_____)

firma: _____

L'ASSESSORE RELATORE (Prof. Paolo GIAN SIRACUSA)

firma: _____

ALLEGATO " " ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE. N. _____

DEL _____

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE