



**COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA**  
Provincia di Catania

*Revisione del Piano Regolatore Generale*  
(art. 3 della L.R. n°15 del 30 aprile 1991)

**SCHEMA DI MASSIMA 2016**

**ELENCO ELABORATI**

- Relazione sullo stato di fatto e sulle strategie del piano
- Planimetrie dello studio geologico ed agricolo - forestale - scala 1:10.000
- Planimetria del regime vincolistico sovraordinato - scala 1:5.000
- Planimetria stato di attuazione del P.R.G. - scala 1:5.000
- Planimetria di progetto - scala 1:5.000

25 GEN. 2017

*Il Progettista*  
*Dirigente del Settore Urbanistica*  
*Ing. Mario Santonocito*



## RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO E SULLE STRATEGIE DI PIANO

### 1. PREMESSE

Il vigente P.R.G. è stato approvato con decreto dirigenziale dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 498 del 22.06.2005, dopo un lungo iter iniziato nel 1993 e successiva variante con D.D.G. dell'ARTA n. 950 del 17.09.2009.

La revisione del PRG si rende necessaria poiché dopo cinque anni dall'avvenuta approvazione, si determina la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio avvenuti nel 2010, quindi è necessario revisionare lo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 1 della LR n. 15/1991.

Il Piano Regolatore Generale Comunale rappresenta il principale strumento di base per ogni attività amministrativa comunale e per lo sviluppo economico-sociale della comunità, oltre ad essere indispensabile strumento di tutela ambientale, storica e culturale del territorio. La legislazione urbanistica vigente prende i passi dalla legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, modificata ed integrata poi dalle leggi 6 agosto 1967 n.765, 19 novembre 1968 n.1187, 1° giugno 1971 n.291 e 22 ottobre 1971 n.865, da correlarsi ulteriormente con la legge sulla edificazione dei suoli, la legge 28 gennaio 1977 n.10. Nella Regione Sicilia la pianificazione urbanistica è, altresì, regolata dalle LL. RR. n.71/1978, n.15/1991, n.9/1993, n. 4/1994 e n. 17/1994 nonché da una nutrita serie di decreti a circolari assessoriali che hanno apportato modifiche relative al processo di formazione ed adozione dei piani regolatori generali da parte degli organi consiliari comunali.

L'Amministrazione Comunale, alla luce di quanto sopra, ha proceduto ad avviare l'iter per la Revisione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio, redigendo le preliminari direttive programmatiche, ex art.3 L. R. n.15 del 30/04/1991, propedeutiche all'attività di revisione generale del P.R.G., adottate con delibera del Consiglio Comunale n°17 del 02.05.2012. Collateralmente

L'Amministrazione Comunale ha provveduto a tracciare, per grandi linee, la metodologia di lavoro per la costruzione della nuova dimensione di progettualità del PRG, con la compartecipazione delle categorie sociali e professionali, le associazioni di categoria, le forze politiche, culturali, socio-religiose, imprenditoriali e produttive locali operanti nell'ambito del territorio comunale, che sono intervenute nell'incontro pubblico effettuato in data 28/3/2012.

Il progetto si avvale degli studi di settore predisposti dalla Amministrazione Comunale e precisamente:

- Studio Geologico generale del territorio comunale predisposto dal Prof. Dott. Geol. Vincenzo Ferrara; nello studio geologico sono state individuate le zone a rischio idro-geo-morfo-logico e sismico che sono state precluse a trasformazioni urbanistiche ed altre in cui tali trasformazioni sono soggette a prescrizioni;
- Studio agricolo-forestale del territorio predisposto dal Prof. Dott. Agr. Giovanni Toldonato; nello studio agricolo forestale sono state individuate le aree boschive, ai sensi della L.R. n°16 del 6/4/96, individuate con i criteri di cui al D.P.R.S. del 28/6/2000, per le quali opera anche il vincolo della fascia di rispetto, le aree boscate previste dal D.Lvo n°227 del 18/5/2001, per le quali ne è prevista la tutela ambientale. **E' da evidenziare che lo studio agricolo forestale non è risultato totalmente "coerente" col piano regionale forestale approvato con D.P.R.S. 10/4/2012 e che con la deliberazione del Consiglio Comunale n°37 dell'11/8/2014 se ne è preso atto con le opportune motivazioni.**

Inoltre con la recente deliberazione del Consiglio Comunale n°35 del 27/7/2016 si è proceduto alla approvazione di una revisione dello studio agricolo forestale.

Per la definizione della proposta progettuale ci si è riferiti alle direttive generali per la revisione del PRG approvate dal Consiglio Comunale con delibera n°17 del 02.05.2012.

Per la visualizzazione delle analisi e del progetto sono state utilizzate le cartografie aerofotogrammetriche vettoriali alla scala 1:2.000 edizione 2012 realizzate dal comune di S.G. La Punta.

Successivamente sono stati acquisiti:

- i dati statistici riferenti alla popolazione residente;
- le indicazioni relative a piani attuativi in precedenza adottati;
- notizie e indicazioni relative alle Opere Pubbliche Comunali, in corso di realizzazione.

Si è proceduto alla verifica ed all'aggiornamento della situazione relativa all'analisi dell'attuale stato di fatto dei servizi esistenti.

## 2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DELLO SCHEMA DI MASSIMA

Con la circolare dell'Ass.to reg.le Territorio ed Ambiente n°2 dell'11 luglio 2000 (pubblicata sulla GURS n°44 del 29/9/2000) sono stati puntualizzati i contenuti e gli elaborati dello schema di massima propedeutico alla stesura del P.R.G., che può essere inteso come una sorta di pre-piano, redatto sulla base dei supporti geologico ed agricolo-forestale, della cartografia aggiornata e degli altri elementi, che deve fornire l'Amministrazione, contenenti elaborazioni abbastanza avanzate e proposte sufficientemente definite, tali da mettere il Consiglio Comunale in condizione di scegliere gli ambiti delle Prescrizioni Esecutive in coerenza con le Direttive adottate con delibera del Consiglio Comunale n°17/2012.

Lo schema di massima risulta propedeutico alla redazione del progetto definitivo del P.R.G. e deve risultare conforme alle direttive impartite dal Consiglio Comunale.

Lo schema di massima contiene un'avanzato stato di dettaglio sufficiente a consentire all'organo assembleare comunale di valutare le scelte effettuate.

Il progetto definitivo di P.R.G. risulterà, di conseguenza, un approfondimento dello schema di massima.

### *OBIETTIVI PROGRAMMATICI*

Nelle sopracitate direttive, dopo una sommaria analisi delle problematiche che interessano il territorio comunale, vengono formulate indicazioni che, in coerenza con gli indirizzi regionali di sviluppo economico il P.R.G. , in estrema sintesi possono essere così elencate:

- *Eliminazione delle condizioni di marginalità con opportuni interventi al sistema delle comunicazioni;*
- *Infrastrutturazione che consenta un adeguato standard di vivibilità;*
- *Riorganizzazione delle aree produttive e commerciale con la previsione di servizi e attrezzature, anche di carattere ricettivo;*
- *Valorizzazione dei quartieri con la creazione dei necessari servizi di parcheggi, verde attrezzato e sport;*
- *Raccordo tra il P.R.G. e piano della mobilità, il tutto rivalutando e valorizzando il valore dell'accoglienza di San Giovanni La Punta con particolare riferimento alle connessioni territoriali e attraverso un sistema di trasporti che possa favorire la mobilità collettiva.*

#### *DIRETTIVE GENERALI*

L'Amministrazione con delibera del Consiglio Comunale n°17/2012, ha dettato le direttive generali da seguire per la predisposizione del progetto di revisione del P.R.G. e, segnatamente, le seguenti strategie di settore.

#### *Edilizia residenziale*

Il dimensionamento del PRG potrà essere valutato in un intervallo compreso tra 5000 e 6000 nuovi abitanti nel ventennio, cui cui il 20% per l'edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata e sovvenzionata e la rimanente percentuale dell'80% per l'edilizia residenziale privata.

#### *Attività produttive artigianali*

Per quel che concerne le attività produttive di carattere artigianali o ad esse assimilabili, nonché attrezzature complementari si rimanda alle già espletate specifiche procedure di manifestazione d'interesse che sono già in possesso dell'ente al fine di rispondere alla reale esigenza espressa dalla categoria artigianale, di reperire aree accessibili ed adeguatamente attrezzate per fini produttivi. L'esito della manifestazione d'interesse, peraltro richieste dalle disposizioni di settore, è finalizzata all'acquisizione di elementi utili al dimensionamento di spazi produttivi attrezzati ed eventualmente orientare le scelte redigendo P.I.P. Si precisa, inoltre, che i conteggi derivanti dalla manifestazione d'interesse hanno carattere puramente ricognitivo, in ogni caso si prenderà in considerazione la

superficie destinata a tali aree nel piano precedente, incrementandola da un minimo del 10% fino ad un massimo del 15%.

#### *Attività produttive commerciali*

Per le verifiche e il dimensionamento delle attività commerciali (attività di vicinato, medie e grandi strutture di vendita) si rimanda alle verifiche da effettuare attraverso lo studio commerciale previsto dalla L.R. n. 28 del 22/12/1999 e relativo Decreto di attuazione del 11/07/2000.

Resta comunque l'indicazione di implementare dette attività sviluppando almeno il 10-15% delle superfici già esistenti destinate alle medie e grandi strutture di vendita compatibilmente con le verifiche di settore a carattere sovraordinato. Andrà altresì valorizzato il commercio di vicinato soprattutto nelle aree del centro attraverso l'implementazione di centri commerciali naturali

#### *Attività produttive turistiche*

Per le verifiche e il dimensionamento delle attività turistiche (alberghi, e strutture equiparate) si rimanda alle verifiche da effettuare attraverso i dati provinciali sul turismo, anche in ambito sovracomunale in funzione delle potenzialità e delle vocazioni del territorio.

#### *Attività terziarie e servizi privati di interesse pubblico*

Per le verifiche e il dimensionamento delle attività terziarie e servizi privati di interesse pubblico bisognerà fare riferimento agli studi socio-economici di settore al fine di verificare le possibilità di implementazione nel territorio Puntese.

#### *Il sistema viario e la mobilità*

- Prevedere nodi scambiatori dove poter trovare un misto di compatibilità di funzioni;
- Allocare i più importanti servizi alla scala sopra comunale ed urbana, in prossimità dei principali luoghi di scambio;
- Dotare di parcheggi di uso pubblico, anche quella parte di città densa il cui processo di formazione non ha prodotto tale tipo di

servizio, e favorendo i parcheggi per i residenti laddove gli edifici ne siano sprovvisti;

- Ridurre, con i necessari complementi, l'attuale rete stradale per contribuire al miglioramento funzionale della rete viaria.
- Potenziare il sistema viario preesistente prevedendo arterie di scorrimento aventi anche funzioni di via di fuga per facilitare gli accessi al centro urbano, data la vulnerabilità sismica dei fabbricati. Dovrà, altresì, essere prevista una viabilità di servizio mezzi a monte dell'abitato il tutto in relazione al P.U.T. già in studio.

#### *Le Attrezzature collettive*

- Preferire il sistema perequativo a quello impositivo derivante da vincoli preordinati all'esproprio;
- Potenziare gli impianti per attività sportive, generiche e particolari, anche attraverso la creazione di un campo da golf;
- Potenziare le attività turistico – culturali, strutture ricettive per anziani e diversamente abili, mentre per quanto riguarda le attrezzature scolastiche dovrà verificarsi l'esatto dimensionamento in funzione dello standards di legge;
- Individuazione di aree per la realizzazione di parcheggi;
- creazione di un cimitero per animali.

#### *Gli strumenti economico finanziari*

Per superare il vincolo finanziario derivante dalle limitate risorse pubbliche e dalle difficoltà applicative all'esproprio, dovranno essere impiegati i seguenti nuovi strumenti, quali forme alternative della contrattazione urbanistica tradizionale (convenzioni di lottizzazione, di recupero urbanistico, etc.)

- perequazione urbanistica e soprattutto compensazione urbanistica;
- urbanistica concertata prevista dalla legge 241/1990, che riguardano una concertazione tra pubblico e privato;

## NUOVE DIRETTIVE GENERALI

Con successiva delibera dell'Organo Consiliare n°61 del 3 dicembre 2014 si è proceduto a dettare nuove direttive soltanto per quanto concerne il dimensionamento delle residenze, comportando un ridimensionamento degli abitanti da insediare.

Infatti con la citata delibera si è disposto di procedere alla sola revisione del P.R.G. senza incremento del numero degli abitanti da insediare che rimane, pertanto, fissato pari a quello previsto dal vigente P.R.G. di n°29.100 abitanti all'anno 2022, oltre a quello previsto nella variante al P.R.G., approvata col decreto D.D.G. dell'ARTA n. 950 del 17.09.2009, concernente l'edilizia residenziale pubblica, pari a n°5.200, per un totale complessivo di n°34.300 abitanti nel ventennio 2014-2034. Con la medesima deliberazione è stato, altresì, disposto di non procedere alla reitera dei vincoli espropriativi, già decaduti a seguito della scadenza del termine quinquennale, imposti per l'attuazione dei programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica, al fine di evitare danni erariali all'ente nonché per salvaguardare la redazione del progetto di revisione del P.R.G.

### 3. STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.

Come in premessa ricordato il P.R.G. vigente è stato approvato con decreto dirigenziale dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 498 del 22.06.2005, dopo un lungo iter iniziato nel 1993.

Con decreto D.D.G. dell'ARTA n. 950 del 17.09.2009 è stata approvata la variante al P.R.G. concernente l'edilizia residenziale pubblica che prevedeva un incremento massimo di abitanti pari a n°4.156, oltre a quelli inseriti a seguito di osservazioni di privati accolte dal C.R.U. con voto n°164 del 1/7/2009 e confermate con la deliberazione consiliare n°60 del 12/8/2009.

In effetti, con la presentazione dei progetti in dette aree, è stato riscontrato che il numero di abitanti effettivi derivanti dalla predetta variante alle zone E.P. ammonta precisamente a n°5.200.

L'edificazione nelle zone B risulta quasi del tutto attuata con pochi lotti residui ancora disponibili, mentre nelle zone C vi è ancora una certa disponibilità di lotti. Nelle zone del P.R.G. adibite ad edilizia

residenziale pubblica, convenzionata, sovvenzionata od agevolata, denominate "E.P." l'attuazione risulta in gran parte attuata, mentre nelle nuove zone della variante, denominate "E.P. Var" ed "E.P. var bis", risulta parzialmente attuata, ancorché in tutte le aree risultino presentati progetti.

Per quanto concerne lo stato di attuazione delle opere pubbliche si rimanda al seguente elenco (**Scheda A**).

COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA (totale) - PRG  
SUPERFICI SERVIZI ESISTENTI

Rifer.	SPAZI AD USO PUBBLICO		AREE PER L'ISTRUZIONE		ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	VERDE ATTREZZATO E SPORT		PARCHEGGI
			Publiche	Private		Publiche	Private	
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>								
Se1	Scuola E.Fermi	via Morgioni	12.547					
Se2	Scuola G.Falcone	via Pisa	7.103					
Se3	Scuola Teano	via Teano	5.287					
Se4	Asilo nido via Macello	via Macello	1.856					
Se5	Asilo nido via Mannino	via Soldato Mannino	2.399					
Se6	Scuola Trappeto	via Duca degli Abruzzi	1.468					
Se7	Scuola Dalla Chiesa	via Balatelle	7.327					
Se8	Scuola Pietra dell'Ova	Madonna delle Lacrime	9.595					
Se9	Scuola Raffaello Sanzio	via Raffaello Sanzio	2.447					
Se10	Scuola paritaria S.Giuseppe	via Duca d'Aosta	7.499					
Se11	Scuola paritaria S.Angela Merici	via Roma	2.405					
Sommano mq			59.933	0				
<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>					Publiche	Private		
Ice1	Chiesa Madonna delle Lacrime	via Madonna delle Lacrime	12.821					
Ice2	Chiesa Madonna della Neve	piazza Marconi	213					
Ice3	Chiesa Madonna di Loreto	via Fisichelli	1.096					
Ice4	Chiesa Madonna delle Grazie	piazza Manganelli	214					
Ice5	Ufficio postale	via Macello	1.346					
Ice6	Chiesa San Giuseppe	piazza San Giuseppe	174					
Ice7	Palazzo Municipale ed edifici comunali	piazza Europa	2.101					
Ice8	Ufficio comunali	piazza Padre Allegra G.	198					
Ice9	Chiesa Madre	piazza L. Mangano	1.551					
Ice10	Edificio ecclesiastico compagnia S. Orsola	via della Regione	8.243					
Ice11	Biblioteca comunale	via Madonna delle Lacrime	401					
Ice12	Chiesa San Sebastiano	via Roma	179					
Ice13	Convento Carmelitani	via G. Motta	11.698					
Ice14	Poliambulatorio	via Duca d'Aosta	1.542					
Ice15	Caserma Carabinieri	via Morgioni	2.647					
Ice16	Chiesa Testimoni di Geova	via Morgioni	1.476					
Ice17	Centro di Protezione Civile	via Taormina	11.964					
Ice18	Centro regionale ed Elisoccorso	via Taormina	6.386					
Ice19	Chiesa Sant'Antonio	piazza Sant'Antonio	69					
Ice20	Istituto San'Agata La Verere	via Ravanusa	21.245					
Ice21	O.D.A.	via Piave	6.718					
Ice22	Chiesa San Rocco	piazza Regina Elena	1.545					
Ice23	Chiesa Santa Lucia	via Santa Lucia	209					
Ice24	Attrezzature collettive	via Madonna di Fatima	8.298					
Sommano (mq)					102.333	0		
<b>VERDE ATTREZZATO E SPORT</b>						Publiche	Private	
Ve1	area di verde urbano	via Trapani	1.617					
Ve2	area di verde urbano	via Aurora	622					
Ve3	area di verde urbano	piazza San Giuseppe	640					
Ve4	area di verde urbano	via Pisa	2.079					
Ve5	area di verde urbano	piazza Raddusa	671					
Ve6	area di verde urbano	piazza L. Mangano, Europa, G. Allegra	4.090					
Ve7	area di verde urbano	piazza Don Bosco	1.207					
Ve8	area di verde urbano	via Teano	2.214					
Ve9	pattinodromo	via Assisi	5.945					
Ve10	area di verde urbano zona centro	via IV Novembre	19.406					
Ve11	attrezzatura sportiva	via Morgioni	14.154					
Ve12	area di verde urbano	via Bologna	1.611					
Ve13	Bambinopoli	Via Verdi	2.020					
Ve14	area di verde urbano	piazza Scammacca	3.478					
Ve15	area di verde urbano	traversa di via Fo'	2.740					
Ve16	area di verde urbano	via Salaria	1.003					
Ve17	area di verde urbano	via G. Galilei	791					
Ve18	area attrezzata per lo sport	via Duca d'Aosta	2.790	2.790				
Ve19	area attrezzata per lo sport	piazze Regina Elena e Trappeto	3.382					
Ve20	area di verde urbano	piazza Santa Lucia	808					
Ve21	area di verde urbano	via Soldato Mannino	576					
Ve22	area di verde urbano	via Pantalica	798					
Ve23	area di verde urbano	piazza Bonaccorso	538					
Ve24	area di verde urbano	via Parini	3.494					
Ve25	area attrezzata per lo sport	via Parini	8.749					
Ve26	area di verde urbano	via Copernico	335					
Ve27	area attrezzata per lo sport	via Duca degli Abruzzi	3.864	3.864				
Ve28	area di verde urbano	via Ravanusa	499					
Ve29	area di verde urbano	via delle Sciare	329					
Ve30	area di verde urbano	via Trappeto	67					
Ve31	area di verde urbano	via Montello	713					
Ve32	area di verde urbano	via Soldato Mannino	213					
Ve33	area di verde urbano	via Trappeto	58					
Ve34	area di verde urbano	via Minicucca	308					
Ve35	area di verde urbano	via Balatelle-largo Oceania	927					
Ve36	area di verde urbano	via delle Sciare	80					
Ve37	area di verde urbano	via Minicucca	114					
Ve38	area di verde urbano	via delle Sciare	125					
Ve39	area di verde urbano	via della Regione	550					
Ve40	area di verde urbano	via delle Sciare/Cremona	195					
Ve41	area di verde urbano	via S. D'Acquisto	315					
Ve42	area di verde urbano	via Duca degli Abruzzi-via M.Serao	2.006					
Ve43	area di verde urbano	via Balatelle	373					
Ve44	area di verde urbano	via Fisichelli	367					
Ve45	area di verde urbano	via Campania	406					
Ve46	area di verde urbano	via Cremona	53					
Ve47	area di verde urbano	via Cantone	813					
Ve48	area di verde urbano	via Fo-via Morgioni	561					
Ve49	area di verde urbano	via Massimo D'Azeglio	2.265					
Ve50	area di verde urbano	via delle Sciare	73					
Ve51	area di verde urbano	via Siracusa	367					
Ve52	area di verde urbano	via Scarcella	222					
Ve53	area di verde urbano	via Duca degli Abruzzi	1.284					
Ve54	area di verde urbano	via Fisichelli	193					
Ve55	area di verde urbano	via P.L. Deodato	943					
Ve56	area di verde urbano	via Corsica	208					
Ve57	area di verde urbano	via Maestrale	358					
Ve58	area di verde urbano	via Monza	338					
Ve59	area di verde urbano	via Montegrappa	1.051					

Rifer.	SPAZI AD USO PUBBLICO	AREE PER L'ISTRUZIONE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	VERDE ATTREZZATO E SPORT	PARCHEGGI		
Ve60	area di verde urbano		via Amato	930			
Ve61	area di verde urbano		via Panza	316			
Ve62	area di verde urbano		via Calatafimi	1.075			
Ve63	area di verde urbano		largo Spagna	113			
Ve64	area di verde urbano		via San Basilio	2.068			
Ve65	area di verde urbano		piazza Sant'Antonio	924			
Ve66	area di verde urbano		via Taranto	621			
Ve67	area di verde urbano		via Mongibello	963			
Ve68	area di verde urbano		via G. Verdi	6.347	6.347		
Ve69	area di verde urbano		via Merano	583			
Ve70	area di verde urbano		piazza Italia	735			
Ve71	attrezzatura sportiva		via Monte Bianco	378			
				Sommano (mq)	121.048	13.000	
<b>PARCHEGGI</b>							
					Publici	Privati	
Pe1	Parcheggio		via Trapani		672		
Pe2	Parcheggio		via Aurora		1.111		
Pe3	Parcheggio		via della Regione/via Duca d'Aosta		784		
Pe4	Parcheggio		via Caruso		1.758		
Pe5	Parcheggio		via Pisa		1.728		
Pe6	Parcheggio		via Teano		3.533		
Pe7	Parcheggio		via Assisi		805		
Pe8	Parcheggio		traversa di via Umberto		2.442		
Pe9	Parcheggio		largo Grecia e largo Francia		7.425		
Pe10	Parcheggio		cimitero Trappeto		4.288		
Pe11	Parcheggio		via Morgioni		3.884		
Pe12	Parcheggio		via Bologna		674		
Pe13	Parcheggio		via Bologna		286		
Pe14	Parcheggio		traversa di via Fo		811		
Pe15	Parcheggio		via G. Galilei		595		
Pe16	Parcheggio		via Soldato Mannino		333		
Pe17	Parcheggio		via Pantalica		496		
Pe18	Parcheggio		via Madonna delle Lacrime		1.198		
Pe19	Parcheggio		via Parini		1328		
Pe20	Parcheggio		via Copernico		169		
Pe21	Parcheggio		via M. Serao		916		
Pe22	Parcheggio		via Ravanusa		54		
Pe23	Parcheggio		via delle Sciare		246		
Pe24	Parcheggio		via Trappeto		33		
Pe25	Parcheggio		via Montello		563		
Pe26	Parcheggio		via Soldato Mannino		165		
Pe27	Parcheggio		via Macello		2.297		
Pe28	Parcheggio		via Minicucca		218		
Pe29	Parcheggio		via Balatelle		443		
Pe30	Parcheggio		via delle Sciare		43		
Pe31	Parcheggio		via Minicucca		39		
Pe32	Parcheggio		via delle Sciare		67		
Pe33	Parcheggio		via della Regione		263		
Pe34	Parcheggio		via delle Sciare/Cremona		112		
Pe35	Parcheggio		via S. D'Acquisto		86		
Pe36	Parcheggio		via Duca degli Abruzzi		750		
Pe37	Parcheggio		via Balatelle		174		
Pe38	Parcheggio		via Fisichelli		177		
Pe39	Parcheggio		via Campania		295		
Pe40	Parcheggio		via Cremona		34		
Pe41	Parcheggio		via Cantone		426		
Pe42	Parcheggio		via F. -via Morgioni		93		
Pe43	Parcheggio		via Raffaello Sanzio		949		
Pe44	Parcheggio		via delle Sciare		46		
Pe45	Parcheggio		via Siracusa		217		
Pe46	Parcheggio		via Scarcella		87		
Pe47	Parcheggio		via Duca degli Abruzzi		821		
Pe48	Parcheggio		via Fisichelli		130		
Pe49	Parcheggio		via P.L. Decadato		255		
Pe50	Parcheggio		via Corsica		61		
Pe51	Parcheggio		via Maestrale		62		
Pe52	Parcheggio		via Monza		23		
Pe53	Parcheggio		via Montegrappa		326		
Pe54	Parcheggio		via Amato		387		
Pe55	Parcheggio		via Chieti		399		
Pe56	Parcheggio		via Fiuggi		1.276		
Pe57	Parcheggio		via Ponza		156		
Pe58	Parcheggio		via Calatafimi		459		
Pe59	Parcheggio		largo Spagna		94		
Pe60	Parcheggio		via San Basilio		1.223		
Pe61	Parcheggio		via Verdi		4.205		
Pe62	Parcheggio		via Taranto		508		
Pe63	Parcheggio		via Monaci Mantia		419		
Pe64	Parcheggio		via Parini		217		
					Sommano (mq)	54.134	0
<b>TOTALI SUPERFICI (mq)</b>		59.933	0	102.333	0	121.048	13.000

**TOTALE GENERALE mq. 337.448**

#### 4. STANDARDS URBANISTICI DEL VIGENTE P.R.G.

##### – DEFICIT ATTREZZATURE OPERE URBANIZZAZIONE

La dotazione minima di standards urbanistici stabilita dall'art. 3 del D.M. 1444/68 nel vigente PRG è stata stabilita in 18.00 mq/ab nelle zone residenziali stabili così suddivisa

Aree per l'istruzione:	4,50 mq/ab.
Aree per attrezzature di interesse comune:	2,00 mq/ab.
Aree a verde attrezzato ed allo sport:	9,00 mq/ab.
Aree per parcheggi:	2,50 mq/ab.

Si analizza di seguito lo stato attuale dei singoli servizi esistenti nel territorio del Comune, provvedendo a calcolare sulla base della popolazione insediabile gli standard esistenti, per procedere indi al calcolo del fabbisogno calcolato sulla base delle indicazioni minime ex D.M. 02.04.68 n.1444.

Dal che per ovvia deduzione si individueranno le carenze afferenti alle superfici da reperire al fine del raggiungimento almeno della dotazione minima inderogabile di 18 mq/ab (rapportati alla popolazione teorica insediabile di progetto) per spazi pubblici riservati ai servizi a livello residenziale.

Dalla verifica dei servizi pubblici esistenti è risultato uno standard finale pari a **14,52** mq/abitante in luogo dei 18 mq/ab previsti come misura minima dal D.M. n.1444/68.

In dettaglio il deficit strutturale è il seguente:

- attrezzature scolastiche	- 44.670 mq
- attrezzature collettive	+ 55.843 mq
- verde pubblico	- 88.157 mq
- parcheggi pubblici	- 3.979 mq

Per quanto riguarda le attrezzature scolastiche si rileva che il deficit di mq. 44.670 è soltanto fittizio, in quanto deriva dal mancato adeguamento alle norme tecniche sull'edilizia scolastica previste dal D.M. 18 dicembre 1975 concernente soltanto l'ampiezza minima delle aree in funzione dei tipi di scuola.

In realtà il numero delle scuole e delle aule risulta sufficiente per la popolazione scolastica residente.

Per la dotazione degli standards esistenti ( **vedi Scheda B**).



## COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT).

## PRG

## VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI DI P.R.G.

## totale

Tabella riassuntiva stato di fatto e fabbisogno servizi a livello residenziale  
(Popolazione insediata residente totale- ab. 23.245)

<i>Tipo di servizio</i>	abitanti 23.245 Superf. esistente e standard attuale (mq)	abitanti 23.245 Fabbisogno D.M. 02/04/68 (mq)	abitanti 23.245 Scarto dallo standard (mq)
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	59.933 mq (= 2,58 mq/ab.)	(4,5 mq/ab.) = 104.603 mq	-44.670 mq
ATTR. INTERESSE COMUNE	102.333 mq (= 4,40 mq/ab.)	(2,0 mq/ab.) = 46.490 mq	55.843 mq
VERDE	121.048 mq (= 5,21 mq/ab.)	(9,0 mq/ab.) = 209.205 mq	-88.157 mq
PARCHEGGI	54.134 mq (= 2,33 mq/ab.)	(2,5 mq/ab.) = 58.113 mq	-3.979 mq
<b>TOTALE</b>	<b>337.448 mq (= 14,52 mq/ab)</b>	<b>(18,0 mq/ab.) = 418.410 mq</b>	<b>-80.962 mq</b>

In conclusione il deficit degli standards, riferito alla popolazione in atto residente, pari a circa ha. 13,68, verrà ridistribuito equamente a tutte le nuove aree di espansione, per cui il fabbisogno totale delle aree di cui al D.M. 1444/68 verrà recuperato attraverso i nuovi servizi di progetto e la cessione prevista in applicazione del sistema della perequazione urbanistica.

## 5. DATI DEMOGRAFICI E FABBISOGNO ABITATIVO.

### *Calcoli demografici del vigente P.R.G.*

Secondo i dati ISTAT nel 2001 la popolazione residente ammontava a 20.850 unità, cioè 1.98% della popolazione provinciale, con una densità di 1.961 abitanti per km<sup>2</sup>, in tal senso si evidenzia la consistenza di densità di popolazione del comune.

Negli anni che vanno tra il 1961 e il 2001 la popolazione residente ha subito una fortissima crescita demografica passando dai 4.884 abitanti nel 1961, ai 7.446 nel 1971, ai 13.762 nel 1981 e ai 18.858 nel 1991 fino ad arrivare ai 20.850 abitanti nel 2001 con incrementi di percentuale 52.5% tra il 1961 e il 1971 al 84.8% tra il 1971 e il 1981 e al 37% tra il 1981 e il 1991 fino ad arrivare al 10.6% tra il 1991 e il 2001.

Dati ISTAT:	Incremento percentuale	
- Popolazione nel 1961:	4.884 abitanti;	----
- Popolazione nel 1971:	7.446 abitanti;	52,5 %
- Popolazione nel 1981:	13.762 abitanti;	84,8 %
- Popolazione nel 1991:	18.858 abitanti;	37,0 %
- Popolazione nel 2001:	20.850 abitanti;	10,6 %

La forte crescita demografica non è un fenomeno che si è manifestato nell'intera regione; questo dato è rilevabile dal confronto dei dati comunali con quelli regionali.

Analizzando il movimento naturale e migratorio della popolazione residente tra il 1981 e il 2001 si rileva che l'anno in cui si registra il maggior numero di popolazione residente è il 2001 con 20.850 unità

Inoltre si rileva un consistente numero di trasferimenti da altri comuni,

mentre risultano pressoché irrilevanti i trasferimenti all'estero e le iscrizioni dall'estero tra il 1981 e il 2001.

L'elevatissimo aumento della popolazione si può rilevare in diagramma con tutta evidenza. Questa fortissima crescita demografica deve attribuirsi all'estrema vicinanza dell'area metropolitana di Catania di cui il comune di San Giovanni La Punta è divenuto vera e propria conurbazione.

Il vigente PRG presupponeva, quali proiezioni demografiche nel ventennio 2002-2022, calcolato sulla base dell'incremento medio annuo di crescita della popolazione pari all'1,13% nel quinquennio 1995-2000, pari a n°27.067 abitanti nel 2022, con una popolazione da insediare pari a n°5.447 abitanti in venti anni.

Il PRG in definitiva prevede una popolazione effettiva da insediare nel ventennio 2002-2022 pari a n° 7.480 abitanti per una popolazione complessiva di n°29.100 abitanti all'anno 2022.

- *Analisi dell'andamento demografico dal 2001 ad oggi e stima del fabbisogno residenziale.*

Analizzando i dati annuali relativi all'andamento demografico della popolazione residente del Comune di San Giovanni La Punta dal 2001 fino ad oggi si nota un aumento progressivo, con una tendenza pressoché costante della popolazione residente.

Dall'istogramma seguente si può notare l'andamento demografico in esame:

Dati ISTAT:	Incremento percentuale
- Popolazione nel 2001: 20.850 abitanti;	----
- Popolazione nel 2011: 22.054 abitanti;	5,8 %
- Popolazione nel 2012: 22.182 abitanti;	0,6 %
- Popolazione nel 2013: 22.227 abitanti;	0,2 %
- Popolazione al 1/9/2014: 22.752 abitanti.	2,4 %

Tale situazione comporta un incremento annuo medio di crescita, nel periodo dal 2001 ad oggi) pari al 2,25 %, superiore alla stima prevista dal PRG vigente (pari all'1,13%).

Tenendo conto del predetto trend di crescita si ottiene la seguente previsione degli abitanti nel periodo dal 2017 al 2037.

$$\text{Ab. 2037} = 22.752 (1+2,25/100)^{20} = 35.505 \text{ abitanti}$$

- *Stima del fabbisogno residenziale e dimensionamento del P.R.G..*

Il PRG in definitiva prevede una popolazione effettiva da insediare nel ventennio 2002-2022 pari a n° 7.480 abitanti per una popolazione complessiva di n°29.100 abitanti all'anno 2022.

Inoltre con il decreto D.D.G. dell'ARTA n. 950 del 17.09.2009, con il quale è stata approvata la variante al P.R.G. concernente l'edilizia residenziale pubblica, il numero complessivo degli abitanti da insediare, ammonterebbe a n°5.200, comprensivo, tuttavia, sia di una quota di abitanti (circa 600) da computare tra i residenti perchè afferente ad aree già attuate, sia di una quota relativa ad aree E.P. allo stato attuale non approvate e/o convenzionate, il tutto per come evincibile dal seguente prospetto:

<b>Totale abitanti E.P. var/ EP var-bis originariamente previsti ex D.D.G. dell'ARTA n. 950 del 17.09.2009</b>	<b>5.200</b>
<i>di cui in E.P.var/ EPvar-bis non approvate e/o convenzionate</i>	<b>-1.780</b>
<i>di cui in E.P.var/ EPvar-bis già attuate (residenti)</i>	<b>-600</b>
<b>Abitanti complessivi in EPvar/EPvar-bis =5.200 -1.780 -600=</b>	<b>2.820</b>

**Pertanto nel presente progetto di revisione del P.R.G. si è inteso riconfermare la popolazione totale di n°29.100 abitanti prevista dall'attuale P.R.G oltre alla quota (2.820) dell'annessa variante relativa alle aree di Edilizia Residenziale Pubblica già approvate e/o convenzionate, per un totale complessivo di 31.920 abitanti.**

In definitiva la popolazione potenzialmente da insediare nel periodo di validità del Piano risulta pari a n°8.675 abitanti (31.920 – 23.245), comprensivi della volumetria ancora insediabile e/o recuperabile nelle zone libere del vigente P.R.G., precisamente nelle zone "A", "B", "C", "Ep" (Edilizia residenziale pubblica) e "C.R." (zone di recupero urbanistico oggetto di piani di recupero ex legge n°47/85), nonché nelle nuove zone di

edilizia residenziale pubblica "Ep. Var" ed "Ep var-bis", già approvate e/o convenzionate allo stato attuale, aggiunte col decreto di variante D.D.G. n. 950/2009.

Si è inoltre tenuto conto delle finalità indicate all'art.1 della L.R. n°71/78, che prescrive la riduzione del consumo di territorio, tramite la valorizzazione e il potenziamento del patrimonio insediativo e infrastrutturale esistente, ciò al fine della sostenibilità delle previsioni, riducendo l'impiego di elevate risorse economiche per la realizzazione dei servizi e delle urbanizzazioni.

*In definitiva il dimensionamento del piano, afferente la residenza, è il seguente:*

Popolazione residente attuale (2016)	n° 23.245 abitanti
- Popolazione da insediare nel ventennio di validità del Piano	n° 8.675 abitanti

così distinta:

- Popolazione ancora da insediare nel P.R.G. vigente:

- Insediabile nelle zone "A" e "B"	n° 150 abitanti
- Insediabile nelle zone "C" e "C.R."	n° 2.750 abitanti
- Insediabile nelle zone "E.P.var-E.P.var.bis"	n° 2.280 abitanti
- Insediabile nelle zone "E.P."	n° 650 abitanti
- Da insediare in nuove aree	<u>n° 2.305 abitanti</u>

Sommano n° 8.675 abitanti

totale popolazione n° 31.920 abitanti

## 6. VINCOLI TERRITORIALI

Tutto il territorio comunale risulta gravato dai seguenti vincoli:

- a) Vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", giusto D.A. 29.8.1978, per il quale è competente la Soprintendenza per i BB. AA. CC. di Catania;
- b) Vincolo sismico di seconda categoria, di cui alla legge 2/2/1974 n°64, imposto con il decreto del ministero LL.PP. del 23.9.1981, per il quale è competente l'Ufficio del Genio Civile di Catania, su tutto il territorio comunale col grado di sismicità S=9;
- c) Vincoli boschivi relativi alla L. 431/85 (Galasso);

Nello studio agricolo forestale sono state individuate le seguenti aree:

- aree boscate, ex art.16 della L.R. n°16/96 e s.m.i., e relative fasce di rispetto;
- aree boscate, di cui al D.Lvo n°227/2001, dichiarate di interesse paesaggistico dal D.Lvo n°157/2006 e D.Lvo n°63/2008;
- aree interessate da colture specializzate, ex art. 2 della L.R. n°71/78, che non possono essere destinate ad usi extra agricoli.

**Si fa presente che lo studio agricolo forestale, che è stato predisposto sulla base di rilievi effettuati di concerto con la Soprintendenza ai BB.CC. di Catania e con l'Ispektorato Ripartimentale delle Foreste ed i Catania, non risulta coerente con il Piano Forestale Regionale 2009-1013 approvato con il *Decreto del Presidente della Regione Siciliana del 10 aprile 2012, pubblicato sulla GURS n°20 del 18/5/2012*, e che di ciò se ne è preso atto con apposita deliberazione del Consiglio Comunale n°37 dell'11 agosto 2014. Inoltre con la recente deliberazione del Consiglio Comunale n°35 del 27/7/2016 si è proceduto alla approvazione di una revisione dello studio agricolo forestale.**

- d) Vincoli relativi alle aree di rispetto dei pozzi per attingimento idrico per uso potabile (art. 56 del D.P.R. 236/88).

Nel territorio comunale si riscontra la presenza di pozzi ad uso idropotabile

per i quali si applicano le aree di rispetto previste dal del D.P.R. 24.5.1988 n. 236, come sostituiti con l'art. 21 del D.L.vo 11.5.1999 n. 152.

e) Vincoli relativi alla presenza di elettrodotti di proprietà dell'Enel o delle Ferrovie dello Stato;

f) Vincoli derivanti dagli studi geologici (faglie ed aree instabili);

g) Vincoli derivanti da strade extraurbane ed autostrade (D.Lgs. n°285 del 30/4/1992, codice della strada e Art.26 del D.P.R. n°495 del 16/12/1992, regolamento di attuazione).

Il territorio comunale risulta attraversato da due tronchi autostradali, la A18 Catania Messina, in prossimità della barriera di San Gregorio, di proprietà del Consorzio Autostrade (C.A.S.), e il raccordo autostradale diramazione est denominato Viale Mediterraneo, di proprietà dell'Anas, per i quali si applica una fascia di rispetto pari a metri 60.

Inoltre nel territorio sono presenti alcune strade comunali aventi natura extraurbana, quali la Catira-S.Lucia, la via Monaci Mantia ed altre strade previste nel P.R.G., per le quali si applicano le fasce di rispetto previste dal Codice della strada, a seconda che ricadano all'interno od all'esterno del centro abitato.

Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, il Comune ha provveduto, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.04.1992 n° 285 – Nuovo Codice della Strada – con deliberazione di G.C. n°47 del 31.05.2011, a delimitare il "centro abitato" così come definito dall'art. 3 punto 8) del medesimo D.Lgs. 285/92.

A seguito di detta nuova perimetrazione alcuni tratti dei predetti tronchi autostradali sono stati ricompresi all'interno del perimetro del centro abitato per cui, sentiti il C.A.S. e l'A.N.A.S., si è provveduto per detti "tratti interni al centro abitato" ad una riduzione delle fasce di rispetto da 60 a metri 30.

h) Fascia di rispetto cimiteriale

(art. 338 T.U.L.L.S. 1265/1934, art. 57 Regolamento n° 285 del 10.09.1990)  
L'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n° 1265 del 27.07.1934, istituisce, al primo comma, una fascia di rispetto di metri 200 intorno ai cimiteri.

Con appositi decreti dell'Assessorato Regionale per la Sanità, le due aree di rispetto dei cimiteri del Centro e di Trappeto sono state ridotte a metri 50.

## 7. RUOLO ECONOMICO E PRODUTTIVO DEL TERRITORIO

### Settore primario - Agricoltura, allevamento, attività estrattive

Sul territorio di San Giovanni La Punta non esiste il latifondo impiegato per attività agricole, tranne alcuni episodi di colture specializzate irrigue (uliveti); il territorio è caratterizzato dall'esistenza di piccoli appezzamenti di terreno spesso lasciati incolti o coltivati a livello familiare, quasi amatoriale.

Il P.R.G. prevede pertanto, al fine di incentivare l'utilizzo agricolo dei suoli, la possibilità di realizzare delle strutture edilizie poste ad esclusivo servizio dell'agricoltura previa realizzazione dell'impianto delle colture.

### Artigianato e commercio

Nell'ambito delle attività lavorative diffuse nel territorio l'artigianato soprattutto il commercio hanno assunto una valenza importante.

Dai rilevamenti diretti si evince infatti, che le attività più diffuse sono:

- a) servizi alle persone: barbieri, parrucchieri, edicole, etc.);
- b) attività di riparazione di automezzi (meccanici, elettrauti);
- c) studi professionali;
- d) esercizi di vicinato non alimentari (abbigliamento, calzaturifici etc.);
- e) esercizi di vicinato alimentari;
- f) vendita automobili.

Le licenze comunali sono in costante aumento, come risulta dai dati forniti dal S.U.A.P., passando da n°183 nell'anno 2011, a n°225 nell'anno 2012 e a n°251 nell'anno 2013.

L'aumento delle attività dipende anche dalla realizzazione del svincolo autostradale denominato "Paesi Etnei" che garantisce un immediato collegamento con Catania e gli altri comuni della fascia pedemontana.

Il sistema edilizio produttivo, in atto poco incisivo, si prevede in crescita per l'imminente attuazione dell'area per insediamenti produttivi (P.I.P) da parte del Comune, localizzata in zona strategica.

Infine il tessuto edilizio degli insediamenti commerciali è quello che più di ogni altro ha avuto una impennata nel territorio, saturando di

fatto tutte le aree previste dal P.R.G..

Per tale motivo il P.R.G. prevede una maggiore dotazione di aree artigianali e commerciali, in considerazione dell'effettivo aumento della domanda da parte degli operatori economici.

#### Il terziario

Il PRG deve prioritariamente rafforzare ed integrare le politiche di sviluppo già avviate, attraverso ulteriori iniziative rivolte al settore produttivo legato al terziario ed ai servizi di interesse pubblico per un riequilibrio di funzioni e per consolidare definitivamente il crescente ruolo di motore dell'economia locale, e punto di riferimento dei comuni metropolitanati posti a monte di Catania.

Il piano prevede, pertanto, che alcune aree, poste a ridosso dello svincolo autostradale, vengano destinate ad attività terziarie, quali servizi bancari, assicurativi, finanziari, marketing e di comunicazione.

#### Le zone Turistiche

Le zone turistico alberghiere del vigente P.R.G. sono rimaste totalmente inattuate, e a causa della crisi nel settore e in quanto questo comune non possiede una specifica vocazione turistica, per cui si è valutata l'opportunità di modificare la specifica destinazione di dette aree, cercando alternative di più facile attuazione.

Andranno valorizzate forme di turismo compatibile con specifici orientamenti, quali turismo rurale, agriturismo, bed and breakfast.

#### Le residenze

Come disposto dalle nuove direttive programmatiche si è proceduto soltanto ad una redistribuzione nel territorio delle aree edificabili, riducendo quelle per edilizia residenziale pubblica in atto non più utilizzabili per la decorrenza del termine quinquennale per la dichiarazione della pubblica utilità, in zone prossime all'abitato di immediata urbanizzazione.

### Le attrezzature di interesse collettivo

Le aree all'uso destinate dal P.R.G. sono rimaste in gran parte inattuate, anche per la carenza di fondi pubblici, il che ha indotto l'Amm.ne Comunale a procedere alla loro dismissione ai sensi della legge n°133/2008.

### Il sistema viario

Il sistema viario esistente a San Giovanni La Punta si può inquadrare secondo l'importanza ed il ruolo assolto, nelle categorie sotto indicate:

1. Viabilità di interesse nazionale
2. Viabilità di interesse intercomunale
3. Viabilità di interesse comunale
4. Viabilità di interesse agricolo, produttivo e commerciale

#### - Viabilità di interesse nazionale

Il territorio comunale risulta attraversato da due tronchi autostradali, la 18 Catania Messina, in prossimità della barriera di San Gregorio, di proprietà del Consorzio Autostrade (C.A.S.), e il raccordo autostradale diramazione est denominato Viale Mediterraneo, di proprietà dell'Anas.

#### - Viabilità di interesse intercomunale

La viabilità di interesse intercomunale e cioè di collegamento con i comuni limitrofi dell'area metropolitana è essenzialmente costituita da strade poste ai confini con i comuni di Tremestieri Etneo (vie Minicucca, Puleo e S.Caterina), Pedara (via Trigona), Trecastagni (via Nebrodi), Acibonaccorsi (via Bottazzi), Viagrande (via del Serbatoio), Valverde (via Verdina) e San Gregorio (vie Gelatusi e Pirandello).

#### - Viabilità di interesse comunale

La viabilità di interesse comunale è rappresentata sostanzialmente dalle strade di maggiore importanza a servizio del traffico interno che si sviluppa tra i vari ambiti residenziali e produttivi ed il centro, con l'onere di disimpegnare le principali funzioni connesse alla vita quotidiana della popolazione.

Si tratta essenzialmente del reticolo viario riconducibile alla localizzazione delle principali funzioni residenziale, amministrativa, di servizio, produttiva, sociale e ricreative, le scuole, gli uffici pubblici, le banche, i collegamenti con l'autostrada e il collegamento con i comuni limitrofi.

Di notevole rilievo è il fatto che alcune strade interne svolgono una funzione di mero passaggio del flusso veicolare dei pendolari dei paesi della fascia pedemontana (Pedara, Trecastagni, Viagrande) attraverso il centro del paese; detta analisi risulta dettagliatamente riprodotta dal redigendo Piano Urbano del Traffico (P.U.T.).

In particolare la via della Regione, costruita inizialmente quale circonvallazione del paese, in atto risulta caotica in quanto asservita a numerose attività commerciali ed artigianali e priva di spazi a parcheggio.

- Viabilità di interesse agricolo, produttivo e commerciale

Come già specificato precedentemente, la maggior parte degli insediamenti di tipo produttivo industriale, artigianale e marcatamente commerciale sono ubicati lungo la strada denominata "Catira-S.Lucia, che fungendo da circonvallazione est, collega i comuni di valle con quelli pedemontani, oltre che innestarsi sullo svincolo autostradale.

Detta strada costituisce una parte dell'anello esterno al paese che, nelle previsioni del P.R.G., dovrebbe mitigare il congestionamento veicolare del centro urbano.

Sulle strade che una volta erano a servizio dell'agricoltura sono nati negli agglomerati abusivi di tipo residenziale, formati da case prevalentemente adibite a residenza fissa e/o stagionale.

## 8. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E CONSIDERAZIONI PROGETTUALI.

L'analisi dei servizi necessari alla popolazione residente e insediabile nel ventennio di validità del Piano, viene pertanto verificata per n° 34.252 abitanti e viene riferita al disposto del D.M. n°1444 del 02/04/1968 che ha stabilito la dotazione minima di 18 mq per abitante così ripartita:

*a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;*

*b) mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;*

*c) mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;*

*d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree -in casi speciali- potranno essere distribuite su diversi livelli.*

Pertanto la superficie complessiva da reperire è la seguente:

$31.920 \text{ ab.} \times 18 \text{ mq/ab.} = \text{mq. } 574.560. \text{ (57,5 ha)}$

Tale superficie viene distribuita, ai sensi del citato D.M. 1444/68, come appresso indicato **(Scheda C)**.

### Aree per attrezzature pubbliche

Dall'esame della scheda "C" si evince che la dotazione di nuove aree per infrastrutture è pari a 33,7 ettari così distribuita:

- attrezzature scolastiche	- 8,3 ha ( deficit strutturale)
- attrezzature collettive	+ 3,8 ha (maggiore dello standards)
- verde pubblico	- 16,6 ha ( deficit strutturale)
- parcheggi pubblici	- 2,6 ha ( deficit strutturale)

-----  
Somma il DEFICIT - 23,7 ha

Il piano di massima del P.R.G. prevede una nuova dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a circa 39 ettari, di cui 23 ha previsti in regime vincolistico ed ha 16 previsti in regime perequativo all'interno delle aree risorsa.

Tale dotazione risulta maggiore del deficit strutturale di 23,7 ha e, quindi, rispetta il minimo inderogabile di 18 mq/ab (rapportati alla popolazione teorica insediabile di progetto) per spazi pubblici riservati ai servizi a livello residenziale.

Come evincibile dalla tabella a seguire, a fronte dei dati anagrafici 2016 che rilevano una popolazione residente pari a 23.245 abitanti, si è valutato in 31.920 il totale degli abitanti complessivamente insediabili nel periodo di validità del Piano.

Ammontano a 8.675, pertanto, i nuovi abitanti da insediare nel medesimo periodo, di cui circa 2.300 quelli relativi alle aree di espansione che definiremo "aree risorsa" in applicazione del sistema perequativo posto a base del Piano.

<b>Popolazione insediata al 2016</b>	<b>23.245</b>
Popolazione da insediare in Zone A+B	150
Popolazione da insediare in Zone C+CR	2.750
Popolazione da insediare in Zone EP var e EP var bis	2.820
Popolazione da insediare in Zone EP	650
Popolazione da insediare in altre aree	2.305
<b>Totale popolazione insediabile nel periodo di validità del Piano</b>	<b>31.920</b>

Si è individuata, infatti, una superficie complessiva da sottoporre al sistema perequativo, e pertanto definita "aree risorsa", di approssimativamente 58 ettari.

Area Risorsa	Superficie territoriale(mq)	Superficie territoriale Ha
1	20.907	2,09
2	25.800	2,58
3	5.991	0,60
4	39.899	3,99
5	4.563	0,46
6	13.989	1,40
7	18.435	1,84
8	12.008	1,20
9	102.838	10,28
10	29.294	2,93
11	7.411	0,74
12	8.458	0,85
13	9.510	0,95
14	22.792	2,28
15	32.844	3,28
16	7.225	0,72
17	15.629	1,56
18	11.994	1,20
19	11.324	1,13
20	14.602	1,46
21	13.070	1,31
22	18.218	1,82
23	15.213	1,52
24	15.047	1,50
25	27.534	2,75
26	25.964	2,60
27	25.034	2,50
28	26.483	2,65
	<b>582.076</b>	<b>58,21</b>

Si rappresenta che, ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 10 agosto 2016 n. 16, ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Porzioni di territorio, ove urbanisticamente motivato, potranno essere, inoltre, trattate come progetti unitari perequati.

In prima approssimazione è possibile, inoltre, stabilire in circa il 28%

la percentuale complessiva di cessione perequativa (di cui circa l'8% per la viabilità e le attrezzature di lottizzazione sinteticamente definite aree per urbanizzazione).

Aree risorsa	<b>mq. 582.076</b>
Aree da cedere per servizi (582.076 x 0,20)	<b>mq. 116.415</b>
Aree per urbanizzazione (582.076 x 0,08)	<b>mq. 46.566</b>
Superficie fondiaria (582.065 - 116.415 - 46.566)	<b>mq. 419.095</b>

Come si è calcolato in precedenza, gli abitanti insediabili nelle aree di espansione, nel periodo di validità del Piano, sono circa 2.300.

Il valore che, pertanto, si ritiene, in prima approssimazione, da porre a base del dimensionamento del Piano quale indice territoriale medio può essere stimato in 0,40 mc/mq per le aree risorsa.

Considerando, inoltre, un'incidenza del volume lordo medio per abitante di 100 mc/abit, per scelta tipologica in relazione agli insediamenti, si ha:

Aree risorsa	
Superficie territoriale	<b>mq. 582.076</b>
Volume territoriale insediabile (mq. 582.076 x 0,40 mc/mq)	<b>mc. 232.830</b>
Abitanti insediabili (mc. 232.830: 100 mc/ab)	<b>Ab. 2.328</b>
Abitanti insediabili per ettaro (2.328/58,2 ab/ha)	<b>Ab. 40</b>

Il dato degli abitanti insediabili nelle aree risorsa è paragonabile a quello determinato in precedenza, relativo all'incremento nel periodo di validità del Piano, valori che, come abbiamo visto si attestano intorno ai 2.300 abitanti. In sede di pianificazione definitiva saranno determinati, in funzione delle effettive peculiarità delle varie aree risorsa individuate, i plafond perequativi per ognuna di esse e, in conseguenza, i valori definitivi della popolazione da insediare.

Sulla base delle considerazioni sopra espone, il rapporto territoriale medio (calcolato come rapporto tra gli abitanti insediabili nelle aree risorsa e la relativa superficie territoriale) si attesta a circa 40 abitanti per ettaro.

Inoltre dall'applicazione del metodo perequativo si acquisiranno al patrimonio comunale quasi 116.000 mq ( $582.076 \times 0,20$ ) che permetteranno, conseguentemente, il soddisfacimento delle superfici a standard.

In definitiva l'applicazione del principio perequativo attraverso l'individuazione di più "aree risorsa", intese equivalenti alle zone C previste dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444, in ognuna delle quali si è imposto un rapporto di cessione come sopra specificato, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, garantirà non solo gli standard di cui al D.M. n.1444/68 per i nuovi abitanti insediabili, bensì di colmare il deficit urbanistico esistente senza vincolare ulteriormente aree private e imporre, aggiuntivamente, all'Amministrazione Comunale l'onere di impegnare i prossimi bilanci per reperire le somme occorrenti a garantire l'espropriazione di tali aree.

Gli abitanti insediabili nel periodo di validità del Piano, come è stato precedentemente calcolato, ammontano infatti a 31.920 unità. Pertanto la superficie complessiva da reperire per assicurare un rapporto ab./servizi almeno di 18,00 mq/ab è la seguente:  $31.920 \text{ ab.} \times 18 \text{ mq/ab.} = \text{mq. } 574.560$ . Tale superficie dovrà essere distribuita nella qualità suggerita agli artt. 3 e 4 del D.I. 1444/68 come sotto indicato.

COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT).

PRG

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI DI P.R.G.

totale

Tabella riassuntiva stato di fatto e fabbisogno servizi a livello residenziale  
(Popolazione insediabile totale- ab. 31.920)

<i>Tipo di servizio</i>	abitanti 31.920 Superf. esistente e standard attuale (mq)	abitanti 31.920 Fabbisogno D.M. 02/04/68 (mq)	abitanti 31.920 Scarto dallo standard (mq)
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	59.933 mq (= 1,88 mq/ab.)	(4,5 mq/ab.) = 143.640 mq	-83.707 mq
ATTR. INTERESSE COMUNE	102.333 mq (= 3,21 mq/ab.)	(2,0 mq/ab.) = 63.840 mq	38.493 mq
VERDE	121.048 mq (= 3,79 mq/ab.)	(9,0 mq/ab.) = 287.280 mq	-166.232 mq
PARCHEGGI	54.134 mq (= 1,70 mq/ab.)	(2,5 mq/ab.) = 79.800 mq	-25.666 mq
<b>TOTALE</b>	<b>337.448 mq (= 10,57 mq/ab)</b>	<b>(18,0 mq/ab.) = 574.560 mq</b>	<b>-237.112 mq</b>

In definitiva, non considerando il saldo positivo delle attrezzature di interesse collettivo, si perviene ad un fabbisogno complessivo per servizi di mq.(83.707+166.232+25.666)=mq. 275.605, che verrà recuperato attraverso i nuovi servizi di progetto (ivi compresi quelli contemplati dal Piano Triennale OO.PP.e negli eventuali Progetti unitari perequati) e la cessione prevista nelle "aree risorsa" che, come precedentemente stimato, risulta di oltre 11 ettari.

Zone schema di massima 2015	Area (mq)
Centro storico	368.275
Centro urbano consolidato	2.571.160
Nuove zone d'insediamento residenziale (pubbliche e/o private)	715.320
Aree di riqualificazione urbanistica	998.520
Aree di edilizia residenziale pubbliche convenzionate e/o approvate	435.650
Aree di recupero urbanistico (lottizzazioni abusive)	982.957
Zone d'insediamento speciali esistenti (artigianali, commerciali, industriali)	413.915
Nuove zone d'insediamento speciali (artigianali, commerciali, industriali)	556.717
Attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico esistenti	430.743
Nuove attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico	588.167
Area cimiteriale	35.318

**Sommano 8.096.742 mq**

*(COMPRESIVA DELLE AREE PER LA VIABILITÀ)*

Zone PRG vigente	Area (mq)	
<b>A</b>	439.336	
A - Aree di interesse storico-ambientale	439.336	
<b>B</b>	701.781	
B.1 - Aree residenziali di completamento	394.318	
B.2 - Aree residenziali di completamento	307.463	
<b>C</b>	2.740.805	
C.1 - Aree residenziali di espansione	508.711	
C.2 - Aree residenziali di espansione	409.974	
C.3 - Aree residenziali di espansione	42.169	
C.4 - Aree residenziali di espansione	231.909	
C.R.-Aree residenziali di Riordino Urbanistico	98.694	
C.R.-Aree residenziali di Riordino Urbanistico. Piani di recupero approvati	832.204	
E.P.- Aree residenziali per edilizia pubblica e sovvenzionata	166.013	
E.P./Var - Aree residenziali per edilizia pubblica e sovvenzionata	287.724	
E.P./Var/bis - Aree residenziali per edilizia pubblica e sovvenzionata	163.408	
<b>Cimitero</b>	19.967	
C.C.- Aree cimiteriali	19.967	
<b>D</b>	615.392	
D.1 - Aree per insediamenti produttivi	241.197	262.016
D.2 - Aree per insediamenti produttivi	20.820	
G.1 - Aree per insediamenti commerciali	185.151	195.469
G.2 - Aree per insediamenti commerciali	10.319	
T.1 - Aree turistico-alberghiere	143.111	157.907
T.2 - Aree turistico-alberghiere	14.796	
<b>Servizi</b>	1.069.481	
A.C.- Aree per attrezzature di interesse comune	204.045	
A.S.- Aree per attrezzature dell'istruzione	202.537	
P - Aree per parcheggi	169.341	
Spazi distributore carburante	345	
V.A.- Aree di verde attrezzato	314.676	
V.P.- Aree di verde privato	42.020	
V.S.- Aree di verde per arredo urbano o stradale	42.950	
V.U.- Parco suburbano	93.567	

A+B+C+D+Servizi **5.586.763** mq

(ESCLUSO AREE PER LA VIABILITÀ)

Zone schema di massima 2016		Area (mq)
Zone A	Zone A1 - Il Centro storico	304.018
	Zone A2 - Le aree di interesse storico - ambientale	130.008
Zone B	Zone B - Le aree residenziali consolidate	883.310
	Zone C - Le aree residenziali di completamento	1.418.918
Zone C, C.R., EP, Ar	Zone C.R. - Le aree residenziali di riordino edilizio	999.332
	Zone ERP - Le aree di Edilizia Residenziale Pubblica approvate e/o convenzionate	435.145
	Zone Ar - Le aree risorsa residenziali perequate	582.076
	Zone D - Le aree per gli insediamenti produttivi e commerciali esistenti e/o di completamento	400.805
Zone D - T	Zone Dp - Le nuove aree per gli insediamenti produttivi e commerciali	297.079
	Zone Te - Le aree turistico-alberghiere esistenti	32.744
	Zone Tp - Le nuove aree turistico-alberghiere	39.812
Servizi- attrezzature pubbliche esistenti	Se, Ice, Ve, Pe - Attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico esistenti	337.448
Vc - Aree di verde attrezzato privato esistenti	Vc - Aree di verde attrezzato privato esistenti	24.706
	Ige - Attrezzature di interesse generale esistenti	106.034
	Ds - Distributori di carburante	28.992
Servizi- attrezzature pubbliche di progetto	Sp - Attrezzature scolastiche di progetto	6.262
	Icp - Attrezzature di interesse collettivo di progetto	23.082
	Vp - Aree di verde di tutela, verde attrezzato o di arredo urbano di progetto*	190.735
	Ip - Parcheggi di progetto	10.818
Icp - Attrezzature di interesse collettivo di progetto -private*	Icp - Attrezzature di interesse collettivo di progetto -private*	17.039
	Vpp - Aree di verde privato	91.282
Aree cimiteriali	Aree cimiteriali	35.318
<b>Sommario</b>		<b>6.395.579</b> mq
		(al lordo della viabilità esistente)

\* aree di verde di tutela

64.798 mq (boschi ex D.Lgs. 227/01)

Numero	Tipo	Denominazione	Abitanti	Già residenti	Stato	Destinazione Schema di massima	Note
1	E.P. Var	Building Area	140	0 eliminata		Area riqualificazione urbanistica	
2	E.P. Var	Prometeo	112	0 in corso di realizzazione		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
3	E.P. Var_bis	CEM	480	0 inattuata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da eliminare
4	E.P. Var	Giada-Waza-Bancai-E.T.	365	0 progetto approvato_da convenzionare		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
5	E.P. Var	La concordia + Felicia	133	0 convenzionata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
6	E.P. Var	Edil Trade (oggi RE.CO.GE.)	197	0 da approvare e convenzionare		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
7	E.P. Var	Santa Lucia + Pax et Concordia	115	0 approvata da convenzionare		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
8	E.P. Var	Alice	153	0 convenzionata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
9	E.P. Var	Panacea	101	0 convenzionata e concessionata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
10	E.P. Var_bis	Orizzonte 82	420	0 eliminata-rigetto in corso		Area agricola	
11	E.P. Var	Orion- La Tana- E.T. - IPP	410	56 già attuata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
12	E.P. Var	Orione	73	0 convenzionata e ultimata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
13	E.P. Var	Mazzini	138	138 già attuata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
14	E.P. Var	Puntese 83	250	0 eliminata-denegata		Nuove zone d'insediamento residenziale (Ar24)	
15	E.P. Var	Hiram	83	0 ultimata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
16	E.P. Var_bis	Il guscio-Tivoli 77- Mimosa d'Oro - Corinzia-La Rocca	454	0 convenzionata ed in corso di realizzazione		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
17	E.P. Var	La Spelonca (Via S.Basilio)	222	222 già attuata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
18	E.P. Var_bis	Quadrifoglio Alfa (Mannino)	107	107 già attuata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
19	E.P. Var	La Spelonca (Via Lazio)	190	0 convenzionata ed in corso di realizzazione		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
20	E.P. Var	Biocasa - Bionanda - Corso	340	0 eliminata-denegata		Nuove zone d'insediamento speciali	
21	E.P. Var_bis	Adriana 86/3, già ESIT (Via Duca degli Abruzzi)	80	0 convenzionata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
22	E.P. Var	Sigence	111	0 convenzionata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
23	E.P. Var	Quadrifoglio Alfa - Le Tre Querce	299	0 ultimata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare
24	E.P. Var_bis	Massimino	150	0 eliminata-denegata		Nuove zone d'insediamento residenziale (Ar40)	
25	E.P. Var	Adriana 86/3 (Cerca)	77	77 già attuata		Area di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata e/o approvata	da confermare

600

Totale abitanti originariamente previsti 5.200  
in E.P. eliminate o da eliminare 1.780  
in EP già attuate (residenti) 600

Abitanti complessivi in EP var/EP varbis = 5.200 - 1.780 - 600 = 2.820

<i>Popolazione insediata al 2016</i>	<b>23.245</b>
Popolazione da insediare in Zona A+B	150
Popolazione da insediare in Zona C+CR	2.750
Popolazione da insediare in Zona EP var e EP var bis	2.820
Popolazione da insediare in Zona EP	650
Popolazione da insediare in Aree risorsa	2.305
<b>totale popolazione insediabile al 2036</b>	<b>31.920</b>

**Verifica articolo 16, terzo comma, della legge regionale 71 del 1978**

L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa del periodo considerato.

Abitanti da insediare 2016-2036	(31.920-23.245)=	<b>8.675</b>
Minimo	40%	3.470
Massimo	70%	6.073
Popolazione da insediare in Zona EP var e EP var bis	2.820	
Popolazione da insediare in Zona EP	650	
	<u>3.470</u>	
		40%

## 9. COMPATIBILITA' DEL PIANO CON LE DIRETTIVE E CON GLI STUDI AGRICOLO-FORESTALE E GEOLOGICO.

L'art. 3, comma 11°, della legge regionale 30 aprile 1991 n°15, dispone che le previsioni dei piani regolatori generali comunali devono essere compatibili con gli studi agricolo-forestali da effettuare, da parte di laureati in scienze agrarie e forestali, ai sensi del quinto comma dell'articolo 2 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, e con le prescrizioni dell'articolo 15, lettera e, della legge regionale 16 giugno 1976, n. 78, che i comuni sono tenuti ad eseguire nell'ambito del proprio territorio.

Inoltre l'art.5 della L.R. 11/4/1981 n°65, dispone che la formazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi deve essere compatibile con gli studi geologici che i comuni sono tenuti ad effettuare nel territorio interessato.

Per quanto sopra esposto il progetto di massima del P.R.G. risulta compatibile con i predetti studi.

## 10. LA PEREQUAZIONE NEL PIANO URBANISTICO.

Nella progettazione urbanistica, fino ad anni recenti, era molto diffusa la prassi di reiterare i vincoli espropriativi in scadenza, soprattutto perché i Comuni quasi sempre non disponevano, e non dispongono neanche oggi, dei mezzi finanziari per poter realizzare le opere pubbliche previste.

I più recenti pronunciamenti della Corte Costituzionale (dalla sentenza del 20 maggio 1999, n. 179) rivestono importanza essenziale nella redazione della rielaborazione dei P.R.G., relativamente ai vincoli espropriativi e alla loro reiterazione, infatti, secondo la Corte, i vincoli espropriativi o di inedificabilità debbono essere delimitati nel tempo dalla legge statale o regionale, in modo non irragionevole e non arbitrario e, una volta delimitati, non debbono superare quel limite temporale, che diventa il limite di sopportabilità del vincolo da parte del titolare del bene.

La Corte Costituzionale ha stabilito, pertanto, che la reiterazione dei

vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione è indennizzabile: l'obbligo specifico di indennizzo deve sorgere una volta superato il primo periodo di ordinaria durata temporanea del vincolo, quale determinata dal legislatore entro limiti non irragionevoli, riconducibili alla normale sopportabilità del peso gravante in modo particolare sul singolo proprietario.

In sostanza, la Corte non ha stabilito come debba essere determinata la misura dell'indennizzo, ma ha soltanto accennato all'esigenza della sua commisurazione al sacrificio subito, consistente nella diminuzione del valore di mercato del bene; rispetto alla destinazione giuridica precedente lo strumento urbanistico generale o la variante che ha imposto il vincolo. Per il resto, la Corte ha demandato al legislatore di esercitare le scelte tra misure risarcitorie, indennitarie e, in taluni casi, tra misure alternative riparatorie anche in forma specifica, mediante offerta ed assegnazione di altre aree, idonee alle esigenze del soggetto che ha diritto ad un ristoro, ovvero mediante altri sistemi compensativi che penalizzano i soggetti interessati dalle scelte urbanistiche incidenti su beni determinati.

Il testo unico sulle espropriazioni (di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e successive modificazioni: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità") disciplina negli articoli da 8 a 12 i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio in modo sistematico, fissando di regola una quinquennale entro la quale deve intervenire la dichiarazione di pubblica utilità, la L.R. n.7/02, all'art.36 ha recepito tale norma in Sicilia.

Se entro il periodo indicato non interviene la dichiarazione di pubblica utilità, si ha la decadenza automatica del vincolo preordinato all'esproprio, e sul bene sono consentiti gli interventi in conformità alle prescrizioni di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", con il conseguente obbligo per il Comune della nuova pianificazione e, qualora ciò non avvenga, con la possibilità per il proprietario dell'area interessata di promuovere gli interventi sostitutivi della Regione o dell'ente locale al quale sia stata conferita la funzione.

Ora, il testo unico sull'espropriazione, all'art. 9, comma 4, precisa

che il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero di una variante, e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard urbanistici.

L'art. 39 del testo unico sull'espropriazione prevede, "in attesa di un'organica risistemazione della materia", la corresponsione al proprietario di un'indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto.

L'adunanza generale del Consiglio di Stato, nell'esprimere il proprio parere su quello che sarebbe divenuto l'art. 39 del testo unico sull'espropriazione, aveva osservato che, commisurando l'indennità all'entità del danno effettivamente prodotto e considerando che fino all'espropriazione l'area continua ad essere utilizzata dal proprietario, si addossava a quest'ultimo l'onere di dimostrare il danno effettivamente subito a causa della reiterazione del vincolo.

Il comma 2 dell'art. 39 in esame dispone che, in mancanza di previsione della corresponsione dell'indennità negli atti di imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, l'autorità che ha disposto la reiterazione del vincolo è tenuta a liquidare l'indennità, entro il termine di due mesi dalla data in cui abbia ricevuto la documentata domanda di pagamento, ed a corrisponderla entro i successivi trenta giorni, decorsi i quali sono dovuti anche gli interessi legali.

Al riguardo, l'adunanza generale (nel citato parere) aveva sottolineato che la disposizione evita la pronuncia di annullamento del provvedimento di reiterazione del vincolo in caso di mancata previsione dell'indennizzo. Infatti, come già segnalato in precedenza dall'adunanza plenaria del Consiglio di Stato (sentenza 22 dicembre 1999 n. 24), la mancata previsione dell'indennizzo comporta l'annullamento degli atti che hanno reiterato il vincolo non integralmente o nella parte in cui hanno inciso sul bene, ma soltanto nella parte in cui l'indennizzo non sia stato previsto.

Ciò perché l'indennizzo è dovuto direttamente per legge.

L'attuale piano regolatore generale di San Giovanni La Punta,

coerentemente con i dettami dell'urbanistica tradizionale, si fonda sulla "politica dei vincoli" preordinati all'esproprio, capillarmente distribuiti sul territorio anche su aree estese, in totale affrancamento dai costi generali del progetto urbano.

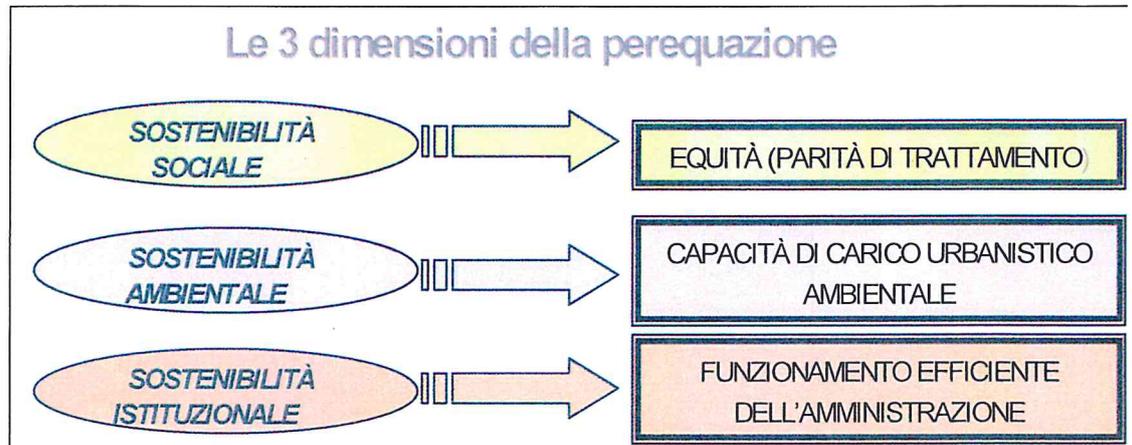
Pertanto, dopo anni di tale indirizzo dottrinale, ed in assenza di un'adeguata norma sul regime dei suoli, le previsioni urbanistiche discendenti dalla "politica dei vincoli" si prestano a creare le condizioni per lo sviluppo di un mercato immobiliare distorto che si fonderebbe sull'acquisizione a basso prezzo di terreni suscettibili di diventare edificabili con i prossimi strumenti urbanistici a fronte di una precedente destinazione pubblica che non ha avuto - come era facile prevedere - una pratica attuazione. E ciò appare ancora più probabile quando, come nel caso di San Giovanni La Punta, il regime vincolistico è esteso ed individua diffuse quanto economicamente improbabili espropriabilità per destinazioni collettive, per colmare deficit urbanistici consolidati anche a causa, negli anni trascorsi, del dilagare del fenomeno dell'abusivismo, che unitamente alle limitate risorse finanziarie pubbliche oggi disponibili, non è possibile perseguire.

L'applicazione diffusa della "politica dei vincoli" appare, quindi, come l'utilizzazione di uno strumento giuridico coercitivo che trova la sua giustificazione soltanto di fronte ad effettive esigenze di realizzazione pubblica e di attendibilità finanziaria delle correlative previsioni attuative. Ciò in particolare in un piano che è appunto chiamato a gestire un territorio che è già fortemente antropizzato e nel quale la legittima aspettativa da parte delle proprietà di un'utilizzazione economica e produttiva delle aree, anche se non edificatoria, è certamente indiscutibile.

Per ottenere nel territorio di San Giovanni La Punta la massima riqualificazione del territorio ed un'effettiva realizzazione delle ampie previsioni pubbliche, deve perseguirsi, senza riserve, una redistribuzione dei vantaggi edificatori ed insieme dei carichi conseguenti, con criteri che devono considerarsi inscindibili da un regime immobiliare perequativo.

La diffusione della cosiddetta perequazione urbanistica è stata promossa, ed ormai consolidata nella dottrina urbanistica, dal documento congressuale dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, che dal 1995 evidenzia

come l'obiettivo generale di un piano comunale debba essere quello di realizzare il principio d'eguaglianza fra i cittadini, in altre parole, quello di programmare un'evoluzione urbana e territoriale la cui qualità sia disponibile per tutti; strumentale a tale obiettivo è di realizzare il principio di perequazione fra le proprietà immobiliari coinvolte nella trasformazione urbana.

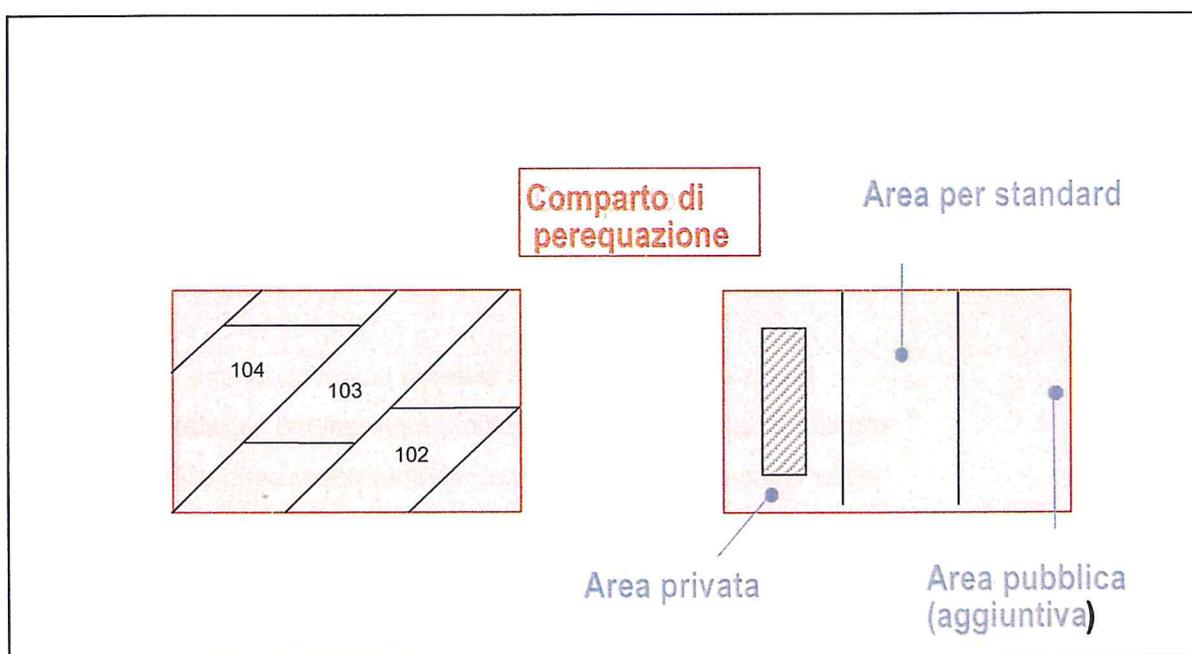


Nel mutato scenario del sistema vincolistico, che, come appresso meglio specificato, ha la sua ultima espressione legislativa nel più recente "testo unico sull'espropriazione", diventa necessario abbandonare il criterio dell'esproprio generalizzato per adottare quello delle regole generalizzate. Occorre, quindi, che il piano comunale definisca potenzialità edificatorie uguali su tutte le aree di trasformazione che si trovano nella stessa condizione urbanistico-giuridica, e chieda in cambio alle proprietà – operanti solidamente, perché vincolate in comparti obbligatori – la stessa quota di aree, di opere realizzate e di contributi finanziari. In questo modo il piano urbanistico si adegua alla mutata concezione del ruolo dello Stato: non più lo Stato operatore, che attraverso il Comune procede all'urbanizzazione delle aree, poi cedute agli utilizzatori privati, ma lo Stato regolatore, che attraverso il Comune fissa le regole perequate per la trasformazione delle aree, sulle quali interverranno operatori e utilizzatori privati.

La revisione generale del piano urbanistico fisserà, dunque, le regole di perequazione da applicare nelle zone della trasformazione urbana, proposte per interi comparti; l'onere dell'attuazione e della realizzazione di

gran parte delle attrezzature toccherà agli operatori privati, restando a carico degli operatori pubblici gli oneri per la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture. L'attuazione del piano urbanistico affidata alle regole perequate nelle zone di trasformazione ridurrà di molto il ricorso agli espropri, che resterà comunque inevitabile, in particolari circostanze, per realizzare singole opere pubbliche.

Il principio perequativo diventa pertanto idoneo a risolvere due questioni: la fattibilità e l'equità del piano urbanistico.



La sua attuazione avviene attraverso l'individuazione dei suoli omogenei per caratteristiche di fatto e di diritto, la loro classificazione in categorie e classi, e infine l'attribuzione ai suoli della stessa categoria (destinazione) e classe (qualità) del medesimo indice di edificabilità. Alla base di ciò sta l'assunto che il valore fondiario sia funzione della capacità edificatoria dei suoli urbani, ossia dei diritti edificatori loro attribuiti.

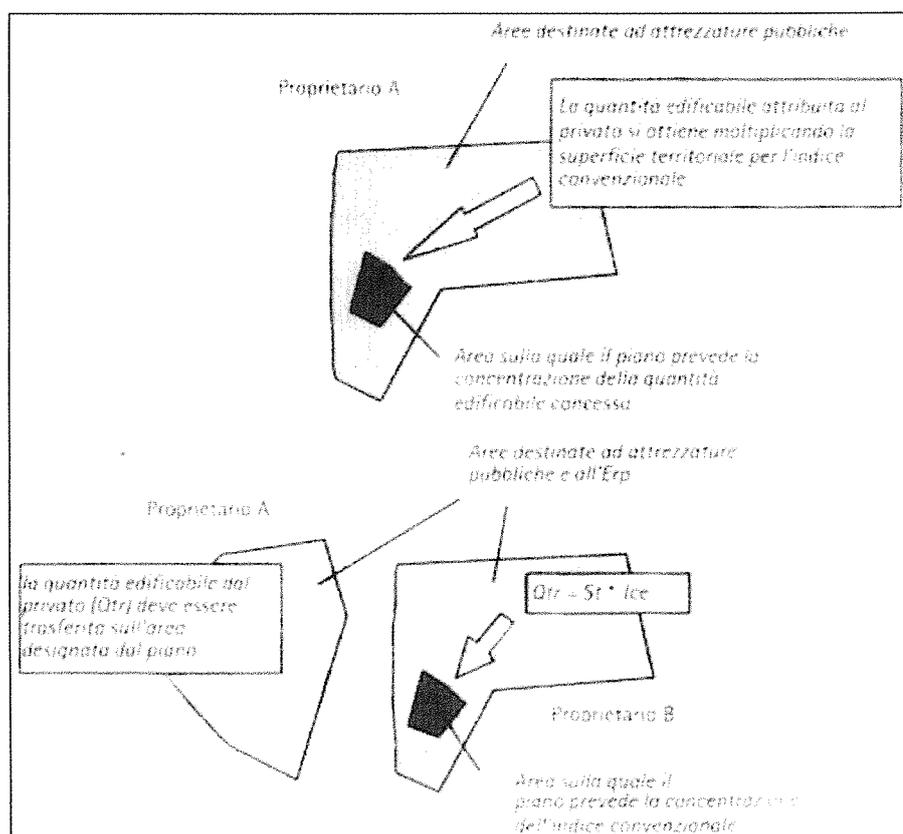
La perequazione urbanistica è attuata attraverso due ulteriori passaggi: l'individuazione del comparto urbanistico, che abbiamo definito "area risorsa", ossia l'ambito urbano che aggrega i diritti edificatori da utilizzare per realizzare una trasformazione concepita unitariamente, e la

scelta al suo interno dei suoli sui quali devono essere concentrati i diritti edificatori.

La prima attività è svolta tenendo conto della struttura proprietaria dei suoli urbani: questa deve risultare tale da consentire che avvengano le negoziazioni funzionali alla concentrazione dei diritti edificatori nei suoli selezionati.

La seconda attività è invece eseguita con riferimento ai criteri propri della progettazione urbana.

La prima definirà le quantità, la seconda la qualità del disegno urbano.



## INDICE

1. PREMESSE
2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DELLO SCHEMA DI MASSIMA
3. STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.
4. STANDARDS URBANISTICI DEL VIGENTE P.R.G.  
DEFICIT ATTREZZATURE OPERE URBANIZZAZIONE
5. DATI DEMOGRAFICI E FABBISOGNO ABITATIVO.
6. VINCOLI TERRITORIALI
7. RUOLO ECONOMICO E PRODUTTIVO DEL TERRITORIO
8. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E CONSIDERAZIONI PROGETTUALI.
9. COMPATIBILITA' DEL PIANO CON LE DIRETTIVE E CON GLI STUDI  
AGRICOLO-FORESTALE E GEOLOGICO.
10. LA PEREQUAZIONE NEL PIANO URBANISTICO.