

REGIONE SICILIANA  
COMUNE DI RAGALNA



# SCHEMA DI MASSIMA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

DICEMBRE 2015

SINDACO: Salvatore Chisari

PROGETTO DEL PIANO: Ufficio del Piano del Comune di Ragalna  
ing. Antonino Scierri (coordinamento generale)

Collaboratori esterni: ing. Domenico Di Bella, arch. Marco Di Perna  
ing. Francesco Dovì, avv. Maria Grazia Giuffrida  
arch. Mario Nicolosi, geol. Giuseppe Pappalardo

Studi specialistici: dott. Giovanni Bonaccorsi (Studio Agricolo)  
Silvoconsulting srl (Studio Forestale)  
dott. Domenico Bella (Studio Geologico)  
arch. Giuseppe Vincenzo Pulvirenti (VAS)

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

Gruppo di lavoro: prof. ing. Paolo La Greca (responsabile scientifico)  
proff. ingg. Fausto Carmelo Nigrelli e Francesco Martinico  
(coordinamento generale)  
ing. Riccardo Privitera, ing. Daniele La Rosa

# RELAZIONE

## **Indice**

<b>Premessa: l'iter di formazione.....</b>	<b>3</b>
<b>Elenco Tavole .....</b>	<b>4</b>

### **Parte I - Analisi urbanistiche**

<b>Inquadramento territoriale.....</b>	<b>6</b>
<b>Uso del suolo.....</b>	<b>6</b>
<b>Crescita urbana .....</b>	<b>7</b>
<b>Morfologie urbane .....</b>	<b>7</b>
<b>Regimi Vincolistici.....</b>	<b>8</b>
<b>Stato di attuazione della pianificazione .....</b>	<b>8</b>
<b>Verifica degli Standard urbanistici.....</b>	<b>8</b>

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

<b>Le direttive generali.....</b>	<b>10</b>
<b>Il meccanismo della perequazione urbanistica .....</b>	<b>18</b>
<b>Andamento demografico .....</b>	<b>20</b>
<b>Attività edilizia .....</b>	<b>23</b>
<b>Stima dei volumi esistenti e degli insediabili .....</b>	<b>23</b>
<b>Ipotesi di dimensionamento .....</b>	<b>25</b>
<b>Lo Scenario Strategico .....</b>	<b>26</b>
<b>Categorie di intervento dello Scenario Strategico .....</b>	<b>32</b>
<b>Previsione di aree a standard e cubature insediabili.....</b>	<b>38</b>
<b>Modalità di attuazione delle scelte di piano.....</b>	<b>40</b>

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

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

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

## **Elenco Tavole**

- 1.1 Inquadramento Territoriale/Sistema Ambientale, Scala 1:150.000
- 1.2 Inquadramento Territoriale/Sistemi Urbani e Mobilità, Scala 1:150.000
  
- 2.1 Analisi Urbanistiche - Uso del Suolo, Scala 1:5.000
- 2.2 Analisi Urbanistiche - Uso Del Suolo, Scala 1:5.000
  
- 3.1 Analisi Urbanistiche – Crescita Urbana, Scala, 1:5.000
- 3.2 Analisi Urbanistiche – Crescita Urbana, Scala, 1:5.000
  
- 4.1 Analisi Urbanistiche – Morfologie Urbane, Scala 1:5.000
- 4.2 Analisi Urbanistiche – Morfologie Urbane, Scala 1:5.000
  
- 5.1 Analisi Urbanistiche – Carta dei Regimi Vincolistici, Scala 1:10.000
- 5.2 Analisi Urbanistiche – Carta dei Regimi Vincolistici, Scala 1:10.000
  
- 6 Analisi Urbanistiche – Ricognizione della Disciplina Urbanistica e Stato di Attuazione della Pianificazione, Scala 1:5.000
  
- 7 Analisi Urbanistiche – Verifica degli Standard Urbanistici, Scala 1:5.000
  
- 8.1 Schema di Massima – Scenario Strategico, Scala 1:10.000
- 8.2 Schema di Massima – Scenario Strategico, Scala 1:10.000

## **Parte I - Analisi urbanistiche**

## **Inquadramento territoriale**

Il Comune di Ragalna è stato istituito comune autonomo nel 1985. Fino ad allora infatti costituiva una frazione del Comune di Paternò.

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

Il territorio comunale, esteso Km<sup>2</sup> 39,23 e ricadente per oltre il 50% all'interno del Parco dell'Etna, è essenzialmente montano e si estende sul versante meridionale dell'Etna da quota 438 a quota 2.845 m slm.

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

Il comune di Ragalna si trova in posizione di margine fra il territorio montano dell'Etna e il comprensorio metropolitano di Catania, immediatamente a nord del comune di Paternò.

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

Le tavole 1.1 e 1.2 rappresentano cartograficamente alla scala 1:150.000 il territorio comunale nel suo contesto di area vasta e ne evidenzia i confini amministrativi, le aree urbanizzate, i principali vincoli sovraordinati (Parchi, Riserve, SIC e ZPS) e le principali infrastrutture di trasporto stradali (autostrade, strade statali e provinciali) e ferroviarie.

## **Uso del suolo**

Le Tavole 2.1 e 2.2 Analisi Urbanistiche – Uso del Suolo, riportano un'analisi dettagliata in scala 1:5.000 degli usi del suolo per l'intero territorio comunale. Gli usi sono articolati nelle categorie Spazi aperti, Spazi edificati (articolati nelle sottocategorie Sistema

della residenza e Sistema del commercio e della produzione), sistema della Mobilità e Sistema delle Attrezzature e dei Servizi (di quartiere e urbano-territoriali).

Per quanto riguarda gli usi del suolo degli Spazi aperti, la fonte utilizzata è stata lo studio Agricolo Forestale. Gli usi del suolo relativi agli Spazi edificati sono invece stati ricavati dalla lettura delle fonti cartografiche (Cartografia ATA0708, scala 1:10.000), delle Ortofoto ATA0708, immagini satellitari disponibili aggiornate al giugno 2014 (fonte: Google Earth) e mediante rilievo diretto.

## **Crescita urbana**

Le tavole 3.1 e 3.2 Analisi Urbanistiche – Crescita Urbana, individuano cartograficamente in scala 1:5.000 le fasi di crescita urbana della struttura insediativa, evidenziando i tessuti presenti al 1928 (fonte: IGM, 1928), al 1964 (fonte: STR, 1964), al 1985 (fonte: Cartografia CTR, 1985), al 1999 (fonte: Cartografia CTR, 1999) ed al 2015 (fonte: Google Earth, 2014 e rilievi diretti).

## **Morfologie urbane**

Le tavole 4.1 e 4.2 Analisi Urbanistiche – Morfologie Urbane, individuano cartograficamente in scala 1:5.000 le categorie morfologiche della struttura insediativa che identificano le specificità dell'insediamento ragalnese:

- Tessuti Storici
  - Di matrice agricola, caratterizzati da edifici isolati con sviluppo prevalentemente ortogonale rispetto alla viabilità, da edifici a schiera o da ville padronali isolate e arretrate rispetto alla viabilità.
- Tessuti moderni e Contemporanei
  - Con edifici isolati, a maglie viarie irregolari e chiuse
  - Con edifici isolati, a villa e/o a schiera e viabilità a 'cul de sac'
  - Edifici e tessuti specialistici.

La tavola è stata redatta sulla base dell'Analisi di Crescita Urbana (sopra descritta), mediante interpretazione delle cartografie storiche ed attraverso rilievi diretti.

## **Regimi Vincolistici**

Le tavole 5.1 e 5.2 Analisi Urbanistiche – Regimi vincolistici, individuano cartograficamente in scala 1:10.000 i vincoli sovraordinati presenti sul territorio comunale. Sono stati riportati i limiti del Parco dell'Etna (articolato in zone A, B, C - Altomontane e pedemontane - e zone D), i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciali (ZPS), i boschi (come da studio Forestale) con le relative fasce di rispetto, le aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi della L. 1497/1939, le aste torrentizie catalogate dal R.D. 1775/33 e relativi vincoli ai sensi della L. 487/85, le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, il centro storico come perimetrato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA ed il vincolo cimiteriale.

## **Stato di attuazione della pianificazione**

La tavola 6 Analisi Urbanistiche – Ricognizione della disciplina urbanistica e stato di attuazione della pianificazione, in scala 1:5.000, individua, sull'elaborato cartografico del Piano Regolatore Generale di Paternò del 1983, le aree a standard e le attrezzature e servizi di interesse generale realizzati in attuazione del vigente Prg, i piani di lottizzazione attuati e quelli in itinere, gli interventi in variante al Prg vigente ed altri interventi diretti.

## **Verifica degli Standard urbanistici**

La tavola 7 Analisi Urbanistiche – Verifica degli Standard urbanistici, in scala 1:5.000, riporta le superfici per ciascuna categoria di standard realizzato in attuazione del Prg (Attrezzature e servizi di Interesse Comune, Parcheggi, Istruzione e Verde), il fabbisogno complessivo come previsto dal D.I. 1444/68 calcolato rispetto alla attuale popolazione residente e le relative quantità ancora necessarie da reperire, espresse anche in termini percentuali.



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

## Le direttive generali

Il Consiglio Comunale ha approvato in data 31/08/2015 l'aggiornamento e l'integrazione Direttive Generali.

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

1. La revisione del P.R.G. dovrà essere finalizzata prioritariamente al **riequilibrio del territorio** comunale, considerato parte integrante del sistema territoriale etneo,
2. La revisione del P.R.G. dovrà avere precisi obiettivi di **salvaguardia delle risorse territoriali, ambientali e del paesaggio** e della loro diretta connessione con la qualità di vita dei singoli e delle collettività.
3. ambiti da sottoporre ad eventuali procedure di co-pianificazione con i Comuni limitrofi.
4. Il nuovo P.R.G. dovrà contenere strategie mirate al miglioramento della **resilienza del territorio rispetto ai cambiamenti climatici** ed in particolare ai loro effetti indesiderabili in ambito urbano.
5. La pianificazione del territorio dovrà essere basata sulla **tutela e valorizzazione del paesaggio**, la gestione sostenibile delle risorse, la preservazione della biodiversità, con particolare riferimento ai boschi, alle aree agricole (escludendo gli interventi ex art. 22 l.r. 71/78) e ai beni storici isolati e alle loro pertinenze
6. Il nuovo strumento urbanistico dovrà porre al centro dell'attenzione il **sistema insediativo esistente**, considerando la previsione di servizi, ed in particolare del verde, come occasione per puntare con decisione alla qualità dell'insediamento urbano esistente superando il semplice obiettivo del soddisfacimento degli standard di legge.
7. Il piano dovrà affrontare il tema della **ricucitura, del riassetto e del ridisegno dei tessuti urbani esistenti**, soprattutto degli insediamenti a bassa densità dell'espansione dell'ultimo quarantennio, indicando precise strategie di **"densificazione mirata"** di parti della trama insediativa esistente,
8. Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto di **riqualificazione dell'insediamento** al fine di migliorare la qualità urbana nel suo complesso, anche nella prospettiva del potenziamento di funzioni turistiche legate alla fruizione del bosco e della montagna, prevedendo una adeguata rete di collegamenti, di piste ciclabili e di spazi pubblici pedonali al fine di migliorarne la fruibilità e la vivibilità. Sarà necessario: preservare quanto più possibile il suolo da ulteriori edificazioni, tenendo conto delle aree boschive e degli ulteriori elementi territoriali che consentano i loro collegamenti.

9. Il P.R.G. dovrà individuare i **principi di eco-sostenibilità e biocompatibilità del processo edilizio** atti a garantire l'ottimizzazione delle risorse energetiche uso delle energie rinnovabili e dei materiali locali, attraverso forme di compensazione ecologica con sgravi sul costo di costruzione e oneri.
10. La **riqualificazione urbana e ambientale** potrà essere perseguita anche tramite l'individuazione di edifici e/o aree che per le loro caratteristiche architettoniche, sia urbane che ambientali, vengano considerati come "elementi primari" determinanti per il nuovo assetto del Comune, da affrontarsi con concorsi di idee e/o concorsi di progettazione.
11. Per le aree storiche, da perimetrare in base a quanto previsto dalle circolari assessoriali, il P.R.G. dovrà contenere una disciplina di dettaglio da costruire compatibilmente con le analisi di classificazione tipologica delle unità edilizie disponibili
12. Il nuovo P.R.G. dovrà inoltre favorire il **decongestionamento del traffico veicolare urbano**, favorendo, ove possibile, il passaggio a modalità di trasporto sostenibile (mobilità ciclabile e pedonale) e sistemi di trasporto collettivo, per i collegamenti di lunga distanza
13. Il **P.R.G. dovrà essere dimensionato** tenendo conto dell'effettiva disponibilità di alloggi ad oggi non occupati e della presenza degli popolazione stagionale. Sarà indispensabile effettuare una stima il più accurata possibile della volumetria esistente. La previsione di nuova espansione residenziale dovrà essere minima e in ogni caso subordinata al reperimento delle area a standard mancanti e alla attuazione delle strategie di riqualificazione urbana e ambientale
14. Il nuovo P.R.G. dovrà procedere alla **verifica degli standard** di cui al D.M. 1444/68 e prevedere adeguate aree per le attrezzature ed i servizi pubblici che non servano solo a raggiungere le quantità minime di legge, ma siano distribuiti in aree idonee ed in maniera ottimale nel territorio urbano, Dovrà essere evitata l'eccessiva frammentazione delle aree a standard (in particolare del verde e dei servizi).
15. Il P.R.G. dovrà prevedere strategie per soddisfare il fabbisogno di **edilizia convenzionata e sovvenzionata**, evitando le zone monofunzionali
16. Per quanto riguarda le parti di territorio interessate da **abusivismo edilizio**, esclusivamente per gli immobili sanabili, dovrà essere definito l'assetto e la riqualificazione, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 9 c. 5 della L.R. 17/1994.
17. Il P.R.G. dovrà consentire l'insediamento di **attività ricettive e commerciali** compatibilmente con i caratteri degli edifici che dovrebbero ricevere dette attività.

18. Il piano dovrà inoltre tenere conto delle indicazioni contenute nella L.R. 22/12/99 n. 28 per quanto riguarda la **disciplina del commercio**.
19. Particolare attenzione dovrà essere posta allo studio delle **modalità e tecniche di attuazione del P.R.G.** L'attuazione del P.R.G. dovrà essere realizzata attraverso l'individuazione di piccoli comparti edificatori in cui porre in essere processi di perequazione urbanistica.
20. Al fine di costruire le **procedure di perequazione** di cui al punto precedente, il P.R.G. dovrà essere corredato da uno studio economico – estimativo.

In aggiunta e ad integrazione il consiglio comunale ha approvato la relazione dell' UTC che prevede ulteriori 46 punti che qui di seguito si riportano.

#### **VERIFICHE**

- **[01] Verificare residenti – fluttuanti, con calcolo giustificativo.** Più volte sono stati messi in dubbio questi dati che ora si vogliono determinare con precisione e per quanto riguarda i fluttuanti, con elementi giustificativi di supporto. Si potrà così valutare l'incremento residenziale e fluttuante nel periodo di dimensionamento del piano. Nel caso sarebbe possibile tenere conto anche dei dati prelevabili dai servizi ARA e TOSAP;
- **[02] Verificare il fabbisogno abitativo.** Anche questo dato risente delle contestazioni fatte in passato anche dal CRU riguardanti il punto [01];
- **[03] Verificare il rapporto cub./abit. 100 - 120 con valutazioni giustificative.** E' essenziale individuare correttamente tali parametri, valutando le cambiate condizione di vita sociale, rispetto a quanto previsto dall'art.3 D.M. 02/04/1968. Potrebbero valutarsi anche rapporti diversi in funzione delle diverse densità abitative delle varie zone. Sarebbe possibile tenere conto delle zone censuarie e di apposite cartografie se reperibili [ARTA volo 2012 con le "z"];
- **[04] Verificare l'esatta volumetria esistente, dentro e fuori il perimetro urbano.** Tali dati devono essere eseguiti con peculiarità, magari dividendo il territorio in zone di analoga densità edilizia ed eseguendo su alcune scelte a campione controlli dettagliati, al fine di ottenere un risultato quanto più verosimile. Potrebbe essere opportuno anche in questo caso reperire apposite cartografie [ARTA volo 2012 con le "z"];

- **[05] Verificare l'esatta volumetria ammissibile e il numero esatto di nuovi vani.** Di conseguenza anche tale verifica risulta fondamentale, sia per il dimensionamento del piano sia per valutare un minore consumo del territorio da utilizzare per la chiusura di comparti abitativi, individuazione standard ecc.;
- **[06] Verificare interventi edilizi in genere esistenti.** Per una completa disanima dell'esistente, è opportuno verificare la sussistenza di: pozzi, antenne, tralicci elettrici, principali cabine elettriche c.e. 2013-2015, importanti provvedimenti di diniego, impianti pirotecnici, cave ecc;

### **SPECIFICHE**

- **[07] Predisporre il dimensionamento del piano per un periodo temporale di anni venti.** Poi si potranno prevedere le varianti o gli aggiornamenti, con cadenza quinquennale;
- **[08] Predisporre apposita disciplina urbanistica relativa al recupero dell'esistente.** E' stato in passato criticata la mancanza di una disciplina esplicita, al fine di incentivare tale sistema di rinnovazione edilizia – urbanistica a favore di un minore consumo del territorio;
- **[09] Predisporre o meno la perimetrazione del centro civico e relative prescrizioni esecutive;**
- **[10] Attenzionare l'enucleazione delle zone A.** Oltre una più specifica individuazione di zone A-A1-A2, occorre tenere presente le modalità previste dalla circolare ARTA n°3/2000 [indagini, finalizzate: *“alla costruzione delle conoscenze oggettive e sistematiche delle origine e delle trasformazioni della città storica e delle caratteristiche del patrimonio edilizio sotto l'aspetto storico, tipologico, tecnologico, funzionale ed estetico”*]. Nelle previsioni risultano in parte abbassati gli indici di f.f. pari a 0,7 mc/mq [su aree attualmente con indice di f.f. vigente di 1 mc/mq], ma per altre zone non si riscontrano valutazioni circa l'applicabilità dell'art.55 della L.R. 70/1976 come indicato nella Circolare ARTA n°3/2000.

Tra l'altro è opportuno valutare se la classificazione di alcune di queste zone sia più idonea con una tipologia B satura anzi che A2 [v. tavoli di lavoro]. E' opportuna la reperibilità di una carta storica della Provincia del 1967 circa, col censimento degli edifici storici, o di altra cartografia ancora più antica.

- **[11] Riordinare le zone sorte abusivamente.** Occorre fare riferimento all'art.9 della L.R. 17/94 e dell'art.35 comma 9 della L.47/85, valutare l'esatta applicazione della norma, ove possibile usare lo strumento della monetizzazione, escludendo in ogni caso quei manufatti che non godono e/o non rientrano nei casi di ammissibilità di sanatoria amministrativa;
- **[12] Valutare il dimensionamento degli standard e realizzazione, scomputo monetizzazione o altro, di riqualificazione tenendo conto delle zone e diversa loro peculiarità:**
  - *sorte completamente o quasi, con agglomerati abusivi;*
  - *sorte con agglomerati in parte abusivi ma che erano edificabili sino al 1977 [PRG di Paternò redatto nel 1970 e approvato dal Comune di Paternò nel 1974, dall'Assessorato regionale con D.A.n°234/75].*
  - *Di quelle invece che continuavano ad essere edificabili regolarmente dal 1977 [anno di approvazione dell'attuale PRG da parte del Consiglio comunale di Paternò] e fino al 1983 anno di approvazione da parte dell'Assessorato regionale "vecchio PRG di Paternò" [di cui uno stralcio nel 1985 è divenuto PRG di Ragalna, ancora oggi vigente]. L'Assessorato infatti in quella data col Decreto d'approvazione, stralcio tutta la zona a nord di Piazza Cisterna [ampiamente edificabile], imponendo la zona agricola per carenza progettuale nella pianificazione.*  
*Altresì era stato ipotizzata una destinazione agricola di riqualificazione urbanistica [tipo Eriq1 ed Eriq2] con colorazioni simile alle zone agricole [valutazione ripresa anche dal Commissario ad Acta], per far rilevare più in evidenza le caratteristiche urbanistiche di dette zone, su cui si poteva prevedere, dopo l'individuazione degli standard e ad urbanizzazione avvenuta, solo minime incidenze differenziate di edificazione, con relative norme d'attuazione differenziate.*  
*Per la terza tipologia potrebbe anche confermarsi la destinazione C2.*  
*E' opportuno anche valutare il contenuto della circolare ARTA del maggio 2014;*
- **[13] Individuare gli agglomerati abusivi di cui la zona C2 [v. schema di massima giugno 2013] in zona E0:**
- **[14] Chiarire come viene ripartito il costo delle opere di urbanizzazione al fine del rilascio delle concessioni edilizie art.4 comma 2 L.R. 15/91 [ove individuate];**
- **[15] Attenzionare e aggiornare R.E. e N.T.A.;**

- **[16] *Mantenere le zone a verde dello schema di massima 2007;***
- **[17] *Attezionare nella zonizzazione, con riferimento alla L.R. n°16/96 e s. m. ed i., le destinazioni salvaguardate ove è previsto il divieto di applicazione degli artt.1-2-3 della stessa legge.*** Si fa riferimento alla salvaguardia di quelle zone che godono di deroga alla presenza di individuazione di aree boschive.
- **[18] *Si ritiene opportuno verificare l'applicabilità dell'art. 129 della L.R. 4/2003.*** Per i Comuni penalizzati dalla copertura dei Boschi, per i quali è possibile aumentare gli indici di fabbr. previsti dall'art.10 comma 3 bis della L.R. 16/96 e s. m. ed i..
- **[19] *Verificare la salvaguardia della suscettività edificatoria.*** Occorre salvaguardare le zone residenziali, già esistenti e libere [fermo restando l'ottica giustificata di previsione della conservazione dell'esistente e dello storico tessuto urbano], magari per i lotti al di sopra dei 400-500 mq di estensione.  
La zona può indicarsi come Bcs zona residenziale di conservazione del tessuto esistente e sua integrazione con precise caratteristiche tipologiche e costruttive, con la cura di dare più continuità al tessuto esistente.

#### **DIMENSIONAMENTO**

- **[20] *Rivalutare gli standard.*** E' opportuno rivedere e ridurre quelle previsioni puntuali sparse un po' su tutto il territorio [verde e parcheggi], tenendo conto della tipologia urbanistica di Ragalna. Al fine anche di ridurre le spese troppo onerose per la pubblica amministrazione relativi agli indennizzi di esproprio. E' importante poter valutare il ridimensionamento degli standard, riconducendoli ove possibile a quelli del 2007, e valutando per i fluttuanti quelli strettamente necessari a partire per le aree a parcheggio 2,5 mc/abit, da correlare ai residenti e dedicare ai fluttuanti una verifica delle aree a servizio di edifici e servizi di fruizione pubblica particolarmente sensibili;
- **[21] *Rivalutare la viabilità minore e quella di collegamento con i paesi limitrofi;***
- **[22] *Individuare lotti minimi*** In zona "C" e nelle zone di applicazione dell'art.22 della L.R. 71/78 e s. m. ed i., della L.440/200 art.2-3, Delibera di G.M. n°67/2004;
- **[23] *Confermare o rivalutare:***  
I 400 posti per le zone CT, supportandoli con apposito studio, il dimensionamento dei parcheggi con capacità non inferiore a 500 mq, il fronte massimo zone residenziali 18 mt.

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

#### **NUOVI PREVISIONI**

- **[25] Inserire un Parco sub-urbano zona "Treccia dell'acqua";**
- **[26] Inserire un Parco sub-urbano zona "Rosario";**
- **[27] Occorre valutare l'opportunità di individuare un area per alloggi sociali per "disagiati";**
- **[28] Aggiornare il Piano commerciale;**[ultima versione risale al 2007];
- **[29] Inserire un'Area PIP;**
- **[30] Inserire opere prioritarie del programma triennale oo.pp.;**

#### **NORME E VINCOLI**

- **[31] Inserire le norme di cui all'art.42 L.R.n°7 del 19/05/2003 e s. m. ed i..** Riguardo la possibilità di edificare in zona fascia boschiva per il privato e per la pubblica amministrazione; Si ritiene concentrare l'applicazione della norma nelle zone esterne all'Ente Parco dell'Etna;
- **[32] Provvedere alla ripermimetrazione del vincolo cimiteriale;**
- **[33] Inserire i boschi "italiani";** In essi sarà possibile mantenere un indice basso di edificazione, 0.03 o 0.01 mc/mq ai fini agricoli ambientali, previo acquisizione parere della Soprintendenza e/o di altri Enti che vigilano nella zona;
- **[34] Ratificare boschi "siciliani";** Occorre solo una verifica incrociata tra lo schema di massima giugno 2013 e l'accertamento tecnico congiunto;
- **[35] Inserire il PAI, DP Regione Sicilia n°169 del 05/06/2014;**
- **[36] Provvedere all'aggiornamento ed integrazione con quanto richiesto dall'ufficio del Genio civile di Catania e dall'Ente Parco dell'Etna,** [sul prg definitivo trasmesso dal Commissario ad Acta];
- **[37] Provvedere alle valutazioni preliminari sugli:**
  - strumenti di perequazione urbanistica;
  - strumenti di valutazione e applicazione trasferimento di suscettività;
  - strumenti attuati per la DIA relativamente alle nuove costruzioni;
  - strumenti di sviluppo efficienza energetica, bioedilizia;



- strumenti di sviluppo per l'artigianato, il commercio per la vocazione agricola;
- strumenti di incentivazione, con premialità;
- **[38] Franchigia sulla quota del piano di campagna.** Valutare la possibilità di inserire la norma nei casi di costruzioni privi di interrato o seminterrato.

#### **ALTRO**

- **[39] Istanze attività produttive.** *Perventue* a seguito di manifesto murale e pubblicazione all'Albo pretorio e al sito del Comune, di apposito avviso, per l'incentivazione delle attività produttive in genere;
- **[40] Istanze private.** *Pervenute* anche se non in maniera rituale;
- **[41] Indicazioni scaturenti dai consigli comunali aperti.** Tenere conto;
- **[42] Via di fuga incendi.** Valutare possibilità e necessità;
- **[43] Zone ZPS.** Individuazione;
- **[44] Spazi per collocazione nuovi impianti telecomunicazioni.** Individuazione;
- **[45] Area per randagismo.** Individuazione;
- **[46] Verifica e/o predisposizione del perimetro urbano L.765/67 e perimetrazione viabilità interna C. della S.;**

## **Il meccanismo della perequazione urbanistica**

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

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

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

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

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

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

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

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

## Andamento demografico

La seguente tabella riporta i dati della popolazione residente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione	Variazione	Variazione	Numero	Media componenti
		residente	assoluta	percentuale	Famiglie	per famiglia
1981	25-ott	2025				
1991		2591	566	21,8%		
2001	31-dic	3100	-	-	-	-
2002	31-dic	3103	3	+0,10%	-	-
2003	31-dic	3133	30	+0,97%	1,294	2,42
2004	31-dic	3187	54	+1,72%	1,326	2,40
2005	31-dic	3316	129	+4,05%	1,382	2,40
2006	31-dic	3421	105	+3,17%	1,482	2,31
2007	31-dic	3468	47	+1,37%	1,513	2,29
2008	31-dic	3580	112	+3,23%	1,573	2,28
2009	31-dic	3580	0	0,00%	1,605	2,23
2010	31-dic	3649	69	+1,93%	1,657	2,20
2011	31-dic	3678	29	+0,79%	1,68	2,19
2012	31-dic	3682	4	+0,11%	1,696	2,17
2013	31-dic	3808	126	+3,42%	1,755	2,17
2014	31-dic	3856	48	+1,26%	1,763	2,19
pop 2014		3856				
pop 1981		2025				
Variazione % totale		90,4%				
Variazione % annuale		2,7%				
Variazione popolazione annuale		55				

(Fonte ISTAT per i dati di Popolazione)

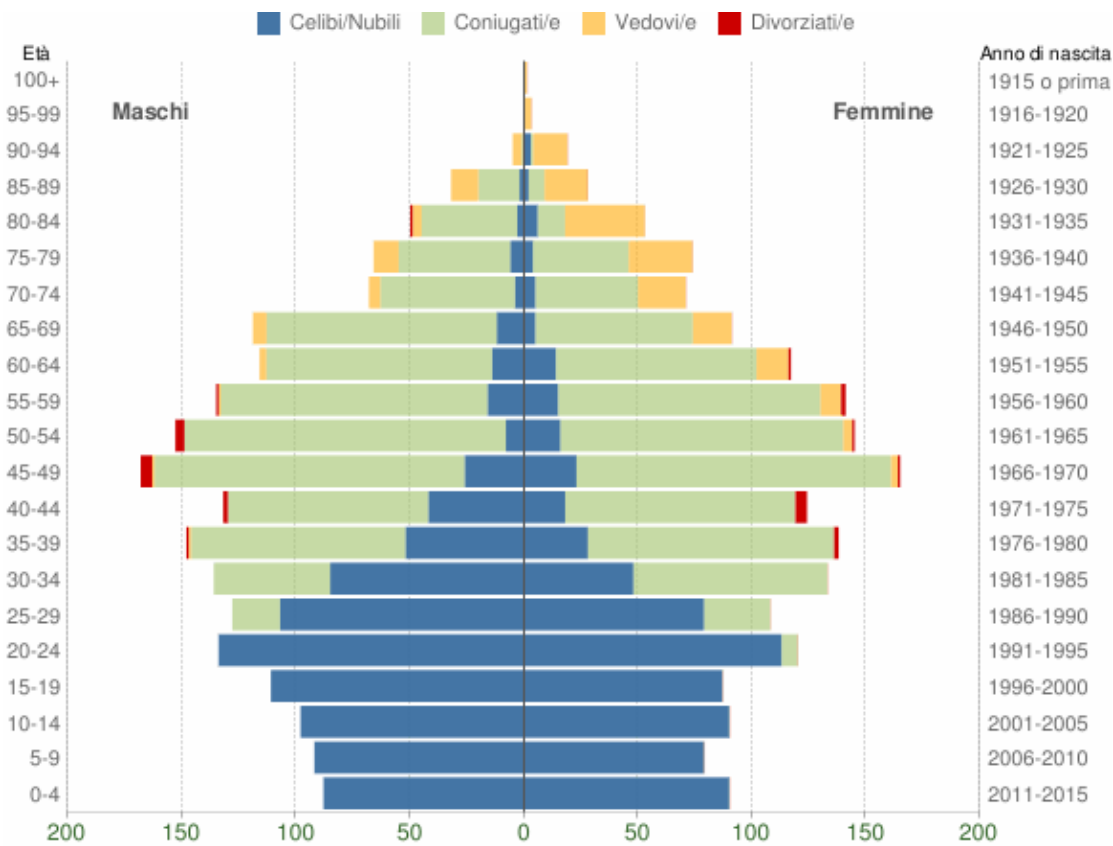
Per quanto riguarda la stima abitanti fluttuanti questa è stata effettuata dall' Ufficio del Piano, sulla base di diversi parametri che includono i consumi idrici e la raccolta dei rifiuti e la variazione dei volumi di vendita presso alcuni esercizi commerciali. Da questo studio si desume una stima di abitanti fluttuanti variabili da 11.000 a 15.000 unità. Il valore medio è pertanto pari a 13.000 unità

Ipotizzando che il valore di incremento medio annuo di 55 abitanti si mantenga costante nel periodo 2015 – 2035, l'incremento complessivo di residenti sarebbe pari a 1.100 abitanti circa.

I dati elaborati da Tuttitalia consentono di fornire ulteriori informazioni demografiche.

La piramide d'età redatta con i dati 1 gennaio 2015 mostra che la fascia d'età più presente è quella compresa tra i 45 e i 49 anni e che anche le fasce comprese tra 35 e 60

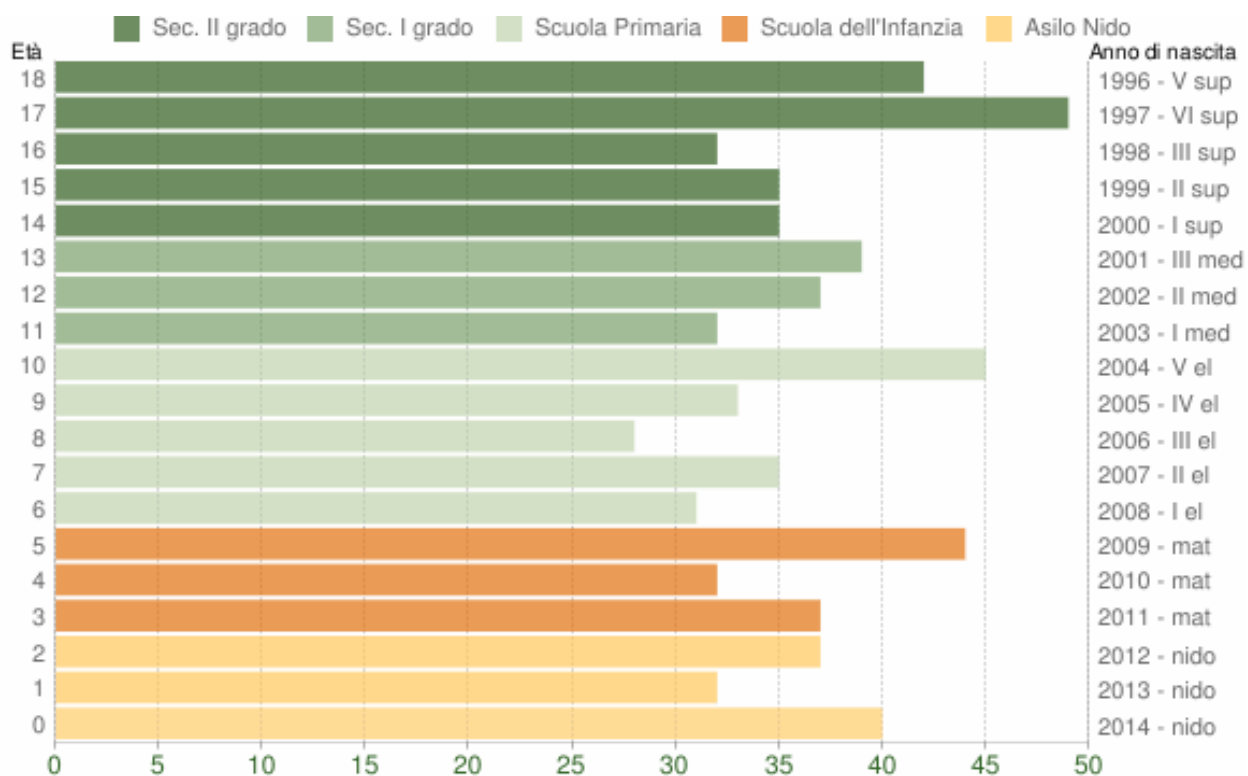
anni sono rappresentate in maniera significativa. In evidente riduzione la popolazione delle fasce più giovani.



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2015

COMUNE DI RAGALNA (CT) - Dati ISTAT 1° gennaio 2015 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Per quanto riguarda la popolazione scolastica il grafico in basso riporta l'utenza potenziale per l'anno scolastico 2015/2016 evidenziando con colori diversi i differenti cicli scolastici (asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di I e II grado).



Popolazione per età scolastica - 2015

COMUNE DI RAGALNA (CT) - Dati ISTAT 1° gennaio 2015 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

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



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2015

COMUNE DI RAGALNA (CT) - Dati ISTAT 1° gennaio 2015 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

## Attività edilizia

La ricognizione delle Concessioni edilizie a destinazione residenziale condotta dall'Ufficio del Piano ha evidenziato i dati riportati nella tabella seguente.

Concessioni Edilizie (dal 2000 al 2015)

Z.T.O.	mc realizzati	standard abitativo reale mc/ab	abitanti insediabili	ab/anno
B	24810,09	120	206,75	12,92
C	13600	150	90,67	5,67
E1-Fleres	24200	120	201,67	12,60
E1	4645,44	150	30,97	1,94
<b>TOTALE</b>	<b>67.255,53</b>		<b>530,05</b>	<b>33,13</b>

Il confronto fra i dati relativi all'andamento demografico della popolazione residente (55 nuovi abitanti residenti ogni anno) e il numero di abitanti (residenti o fluttuanti) insediabili nei volumi assentiti da concessioni edilizie rilasciate nel periodo 2000-2015 (circa 33 abitanti residenti o fluttuanti ogni anno) consente di affermare che ogni anno 22 nuovi residenti/fluttuanti si insediano all'interno del patrimonio edilizio esistente. Pertanto assumendo che tutti i volumi di nuova costruzione siano stati occupati da residenti questi rappresenterebbero una quota pari al 60% dell'incremento demografico annuo. Da tale ipotesi discende la considerazione che la quota rimanente, pari al 40% circa dei nuovi residenti si è insediata nel patrimonio edilizio esistente. Tale stima tuttavia va considerata con cautela in quanto una parte delle nuove volumetrie potrebbe essere stata utilizzata per accogliere popolazione fluttuante.

## Stima dei volumi esistenti e degli insediabili

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

La stima dei volumi esistenti è stata condotta attraverso l'elaborazione dei dati ricavati dal DTM (Modello Digitale del Terreno) e DSM (Modello Digitale delle Superfici), forniti dall'Assessorato Territorio e Ambiente.

La metodologia utilizzata ha ricavato le altezze dei singoli edifici sottraendo i valori delle z contenute nei due modelli sopra citati. E' stato quindi ottenuto un valore medio per le altezze degli edifici e quindi il relativo valore complessivo di volumetria, moltiplicando il

valore medio delle altezze per le superfici cartografiche di tutti gli edifici civili (codici B001 della CTR ATA0708 aggiornata).

Il valore risultante da tale stima è pari ad una volumetria complessiva, attualmente presente sul territorio comunale, esclusivamente per gli edifici civili, pari a circa **2.730.000 (due milioni settecento trentamila) mc.**

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

Per procedere alla valutazione della capacità insediativa della volumetria stimata si è valutato in un percentuale compresa tra il 3% e il 4% la quota del patrimonio edilizio inutilizzabile e non recuperabile o inesistente a causa di errori cartografici.

Lo standard abitativo utilizzato è pari al 135 mc/ab. Tale valore è stato calcolato considerando la media di fatto degli standard per i diversi tipi edilizi presenti nel territorio ed in particolare:

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

Ciò ha consentito di stimare il numero totale di abitanti insediabili nel patrimonio edilizio esistente all'interno dell'intervallo 19.400 – 19.600 abitanti.



## **Ipotesi di dimensionamento**

Sulla scorta di quanto indicato nei precedenti paragrafi il numero massimo di abitanti che il territorio di Ragalna potrebbe accogliere nel ventennio (2016 - 2036) può essere stimato come pari a:

$$\text{Residenti} + \text{Incremento residenti} + \text{Valore massimo fluttuanti} = 3.856 + 1.100 + 15.000 = \mathbf{19.956 \text{ abitanti totali.}}$$

Gli abitanti che si dovrebbero insediare nelle nuove volumetrie, calcolati per differenza rispetto ai due valori di capacità insediativa del patrimonio esistente saranno compresi nell'intervallo:

- Abitanti minimi:  $19.956 - 19.600 = 356$
- Abitanti massimi:  $19.956 - 19.400 = 556$ .

## Lo Scenario Strategico

Il territorio di Ragalna ricade per buona parte all'interno del perimetro della zona dell'Etna inclusa dall'Unesco nella Lista del Patrimonio Mondiale. Questo riconoscimento sancisce, a livello planetario, l'importanza di questo luogo la cui integrità è affidata in modo rilevante alla comunità che vive in questo territorio. Per contro, questa comunità può trarre vantaggi non trascurabili dalla fatto di essere affidataria di questo bene. È questa la grande sfida che la comunità di Ragalna deve affrontare anche attraverso il Piano regolatore. L'esperienza da parte dei visitatori del paesaggio e dell'ambiente Etneo, devono essere oggetto di una azione concertata dalle autorità ai diversi livelli come esplicitamente raccomandato dall'Unesco, al punto 7 del provvedimento di inclusione nella World Heritage List che indica esplicitamente la necessità di includere attrezzature per l'educazione ambientale e l'ecoturismo nella zona del Parco<sup>1</sup>.

Valorizzare il territorio significa anche puntare sulla qualità delle produzioni agricole di eccellenza. Il territorio comunale è infatti incluso nella areale delle produzioni DOP "Ciliegia dell'Etna", "Olio Monte Etna" e "Ficodindia". Il recente avvio della costituzione del Presidio Slow Food "Antiche mele dell'Etna" si muove nella stessa direzione.

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

La struttura insediativa di Ragalna si caratterizza storicamente per la mancanza di un sistema urbano consolidato e denso. La componenti naturale e agricola costituiscono ancora oggi la cifra dominante del territorio ragalnese e la sua principale qualità da salvaguardare e valorizzare.

La componente naturale si sostanzia quindi soprattutto nella presenza del Vulcano. Esso costituisce non solo l'elemento iconico dominante del territorio ma rappresenta un fondamentale riferimento dell'identità della comunità, ragalnese. La sua fruizione potrà costituire una componente molto più rilevante dell'economia del territorio ragalnese, che

---

<sup>1</sup> Si riporta qui di seguito uno stralcio del documento ufficiale dell' Unesco. [...] *Also recommends the park, regional and national authorities work together with relevant funding and technical partners in order to enhance the visitor experience of the property. This should include improvements to the environmental education and ecotourism facilities in the property, and tourism facilities in the buffer zone and wider park area.* (Si raccomanda inoltre che il parco e le autorità regionali e nazionali, con adeguate risorse e coinvolgendo partner tecnici, lavorino assieme per migliorare la qualità dell'esperienza vissuta dai visitatori nella zona designata. Questo dovrebbero includere interventi di miglioramento delle attrezzature per l'educazione ambientale e l'ecoturismo nell'area designata, in quella di protezione e nella altre zone del parco).

fino ad oggi non è stata considerata adeguatamente come porta di accesso alle parti sommitali del Vulcano.

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

La notevole crescita dell'insediamento, conseguenza della grande diffusione delle seconde case, avvenuta soprattutto nel periodo fino agli Anni 1980, non ha modificato in modo sostanziale le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali che costituiscono l'elemento identitario principale del territorio.

È tuttavia evidente che i fenomeni di consumo di suolo dovuti alla grande crescita dell'insediamento di seconde case, assieme alla marginalizzazione del ruolo della produzione agricola, hanno avuto un impatto considerevole sull'ambiente e il paesaggio del territorio ragalnese e che appare indispensabile porre un limite ad un modello di sviluppo che ha prevalso per oltre un quarantennio. Gli anni del grande sviluppo insediativo sono stati quelli in cui il territorio ha perduto il ruolo agricolo che lo connotava storicamente per assumerne uno nuovo, quello di luogo per la villeggiatura degli abitanti di Paternò. Il recupero della dimensione identitaria della comunità ragalnese deve pertanto trovare riscontro nelle scelte di governo del territorio. Le Direttive Generali approvate indicano chiaramente che forme moderne e sostenibili di agricoltura e turismo rappresentano l'obiettivo del Piano.

Una tutela attiva ed economicamente sostenibile del paesaggio e dell'ambiente non è solo di beneficio per gli abitanti che in essa vivono ma contribuisce in modo sostanziale a fornire una gamma di *servizi ecosistemici* (ad esempio la produzione di risorse alimentari, il mantenimento di elevate qualità dell'aria, la ricarica delle falde acquifere e la regolazione del clima) indispensabili per riconvertire l'uso del territorio verso forme più avanzate, rispetto a quanto è avvenuto in un recente passato.

Nella prospettiva di puntare verso forme di sviluppo innovative e sostenibili, la grande quantità di patrimonio edilizio presente nel territorio può diventare funzionale a questo processo. Le scelte del presente Piano sono infatti finalizzate ad incentivare la riconversione di parte di questo patrimonio dalla condizione attuale, di un uso per periodi limitati dell'anno da parte dei proprietari degli immobili provenienti in maggior parte dai comuni limitrofi e da quelli dell'Area Metropolitana, verso forme di residenza temporanea per forme di turismo anche alternativo. Con questo termine si intendono sia forme di turismo di tipo escursionistico (a piedi, in bicicletta a cavallo o con gli sci da fondo o da alpinismo) che indirizzate ad attrarre giovani famiglie o anziani che possono godere delle

straordinaria qualità del territorio ragalnese, dei prodotti dell'agricoltura e delle condizioni climatiche particolarmente favorevoli, soprattutto nelle stagioni estive.

In queste direzioni si sono mosse le direttive generali approvate nell' Agosto del 2015 che indicano chiaramente la necessità di puntare verso forme di sviluppo più consone alle caratteristiche fisiografiche e identitarie del territorio.

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

Secondo questa logica lo schema di massima definirà un passaggio progressivo di funzioni e attività, articolato nelle seguenti macro-categorie:

- Naturale (Parco dell'Etna)
- Agricolo – Ambientale
- Urbano

Sono categorie che si possono, in prima approssimazione, fare corrispondere ad una grande sezione territoriale che può immaginarsi in senso longitudinale dalla sommità del territorio comunale posta alla quota 2.845 (Monte Frumento Supino), al confine meridionale segnato dalla SP 4/II.

Questa prima articolazione richiede un successivo affinamento nella parte centrale del territorio comunale nella quale si localizza l'insediamento urbano. Procedendo, anche in questo caso, secondo un'ideale linea di sezione trasversale in direzione est-ovest le macro-categorie di uso del suolo vedono alternarsi una condizione rurale – naturale poi urbana con un nucleo centrale ancora naturale e poi ancora urbano per tornare naturale e rurale (fig. 1).

Siamo in presenza di una struttura insediativa che presenta una peculiarità, probabilmente unica nel territorio siciliano, che è il risultato di un processo insediativo che ha sostanzialmente saltato la fasi canoniche di sviluppo urbano, tipiche dei centri minori del territorio rurale siciliano, con la formazione di un centro compatto, generato da processi storici di natura molto varia e che si è successivamente sviluppato per successive espansioni generate, a partire da impianti su schemi a griglia o radiocentrici e più raramente a partire da un nucleo iniziale lineare che tuttavia si è successivamente addensato in una struttura urbana compatta. Totalmente differente è invece la genesi del sistema insediativo ragalnese che si caratterizza, inizialmente, per piccoli nuclei ad andamento lineare lungo la viabilità storica ma che tuttavia non evolvono mai in una

struttura compatta anche quando il processo di crescita produce successive saturazioni dell'impianto originale.

Il nucleo centrale del sistema insediativo è infatti, in buona parte ancora non costruito, e corrisponde all'alveo del torrente Rosario e alle zone ad esso limitrofe. Esso appare ancora leggibile nella sua condizione di porzione agricola e boscata del territorio seppure con notevoli variazioni nelle qualità e ampiezza.

Il vero "centro storico" di Ragalna è costituito quindi dall'insieme delle zone naturali e agricole con la dotazione di patrimonio edilizio in esso a servizio dell'attività agricola. Esso rappresenta pertanto il vero nucleo identitario del territorio.

Questa struttura deve quindi diventare oggetto di una forma di tutela e valorizzazione analoga a quelle che interessano i centri storici degli insediamenti nati e sviluppati secondo modalità prima accennate. Essa è stata denominata "Dorsale Verde" e costituisce il punto focale dell'assetto insediativo (Fig. 2). Questa modalità di intervento è stata tuttavia interpretata in modo aperto e flessibile al fine di garantire non solo la tutela dell'elemento identitario ma anche l'acquisizione delle aree da destinare a servizi e a verde, assieme a limitati inserimenti di zone da destinare ad usi residenziali. Questo criterio può garantire il raggiungimento di diversi obiettivi coerenti con le indicazioni dettate dalle direttive Generali come più specificatamente dettagliato nel successivo paragrafo.

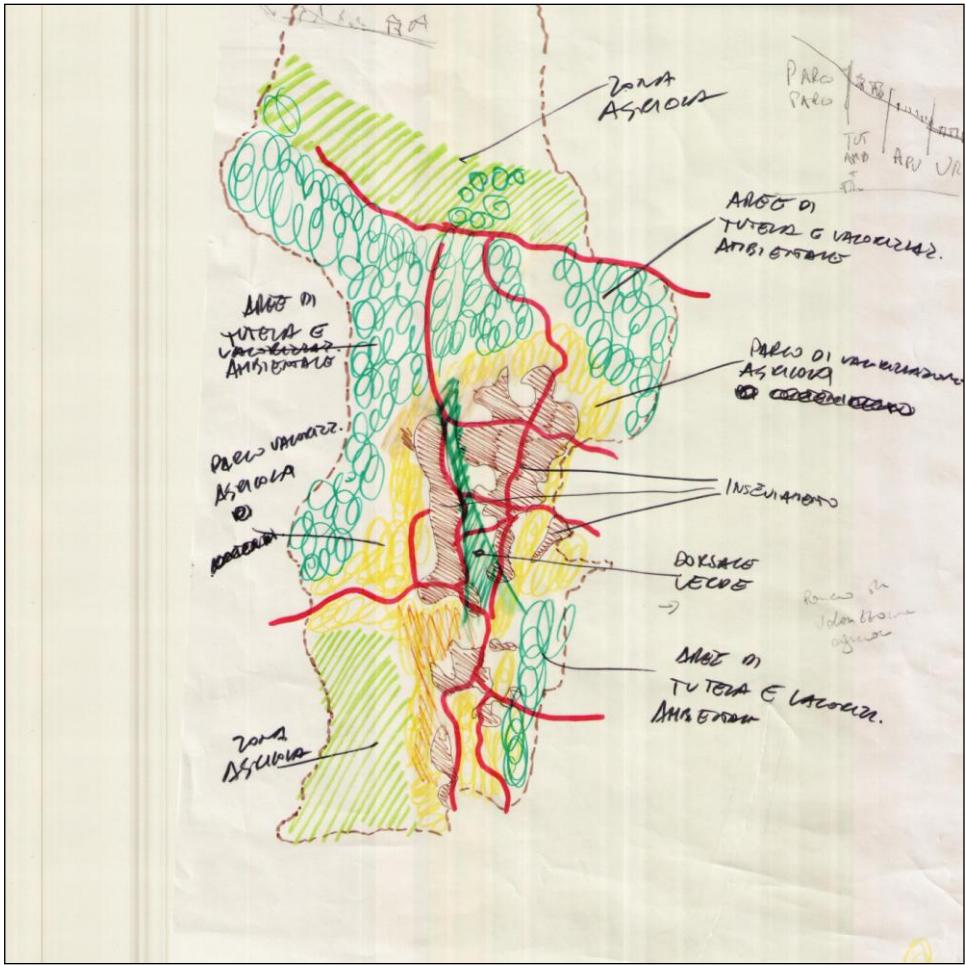


Fig. 1 – Articolazione schematica del territorio comunale

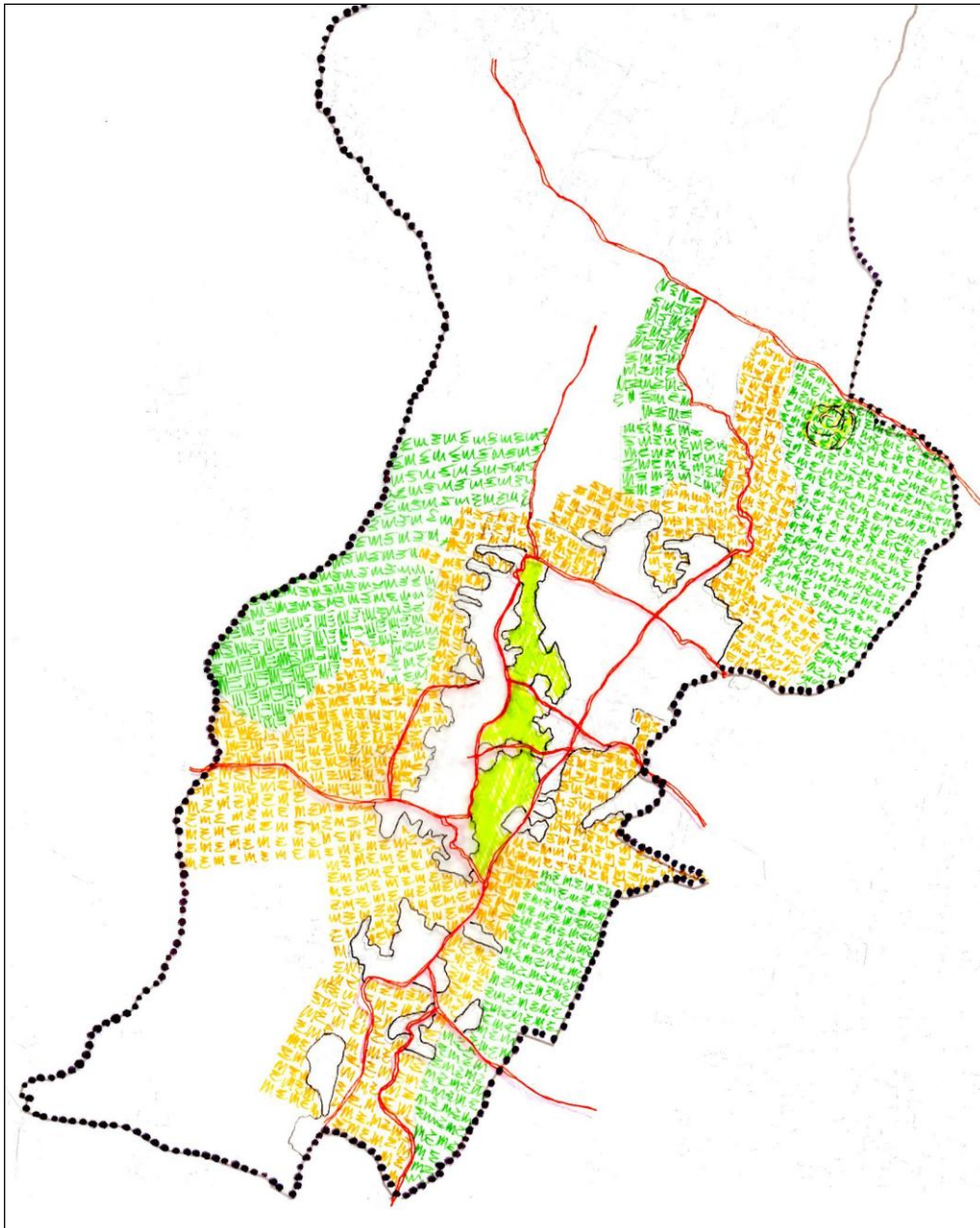


Fig. 2 - Individuazione schematica della "Dorsale Verde"

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

Le indicazioni contenute nella tavola n. 8.1 e 8.2 “Scenario strategico” sono da intendersi come elementi strutturali del sistema territoriale. La loro perimetrazione è ancora generica in quanto effettuata in base ad un criterio di prevalenza morfologico-funzionale e pertanto le singole categorie non coprono l'intero territorio comunale. La normativa d'uso dettagliata verrà precisata in sede di definizione delle tavole di zonizzazione del Prg alla scala 1:10.000 e 1:2.000. Le indicazioni relative agli usi e attività previste in ciascuna zona sono da intendersi come indicazioni generali che verranno approfondite nella successive fase di redazione del Prg. Esse potranno pertanto subire alcune variazioni che tuttavia non incideranno sui criteri e principi generali descritti nel presente paragrafo.

### *1. Zone del Parco dell' Etna*

Sono costituite dalle zone A, B, C (pedemontana e altomontana) e D di cui al DPRS 17 marzo 1987. La zona A del Parco é dal 2013, inclusa nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità dell' Unesco.

#### *Usi e Attività*

In esse prevalgono le indicazioni normative del parco ad esclusione della zona D che verrà normata in fase di redazione del Prg. La presenza del Parco dell'Etna costituisce la principale risorsa del territorio Ragalnese e pertanto dovranno essere previste nel Prg interventi mirati a rafforzare le relazioni territoriali con le aree più pregiate del Parco, da co-pianificare con l'ente Gestore.

### *2. Zona di tutela e valorizzazione ambientale*

Zone prevalentemente boscate, ad arbusteto o agricole abbandonate, ricadenti anche al di fuori dei limiti del parco dell'Etna. Esse si caratterizzano per livelli minimi di trasformazione antropica e di presenza di manufatti edilizi. Esse comprendono in prevalenza le aree boscate classificate come tali ai sensi delle normative vigenti.

#### *Usi e Attività*

Per le porzioni ricadenti all'interno del perimetro del Parco dell'Etna, prevalgono le indicazioni normative del parco. Al di fuori di tali limiti, le attività prevalenti sono quelle della tutela ambientale ma sono comunque consentite la ripresa delle attività agricole abbandonate e tutte quelle attività di valorizzazione e fruizione del patrimonio agricolo e



ambientale, da esercitare prevalentemente nei manufatti edilizi esistenti. Saranno consentiti limitati ampliamenti di tali manufatti per il perseguimento delle finalità di conduzione del fondo e di valorizzazione delle produzioni agricole e per la fruizione turistica. Gli usi proposti in questa zona sono coerenti con i punti 2 e 8 delle Direttive Generali.

Il Prg individuerà, all'interno di tale zone i percorsi storici abbandonati da recuperare e rendere accessibili al fine di garantire la fruizione turistica ed escursionistica del territorio favorendo al contempo modalità di trasporto sostenibile (Punto 12 delle Direttive Generali).

In sede di redazione del Prg verrà valutata la possibilità di deroga al divieto di nuove costruzioni di all' art. 10 c. 3bis della Lr. 16/1996, in ottemperanza a quanto indicato dalla punto 31/Utc delle Direttive Generali.

### *3. Zona di valorizzazione agricola*

È rappresentata dalle aree agricole ancora attive e, in parte, da quelle abbandonate. Tra queste zone quelle particolarmente rilevanti ai fini della definizione delle strategie del Piano sono localizzate in prossimità delle zone urbanizzate.

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

#### *Usi e attività*

In questa zona oltre alle attività agricole si possono svolgere le attività di valorizzazione a fini turistico ricettivi e insediare strutture agrituristiche con indici che verranno definiti dal Prg tenendo in considerazione incrementi consentiti dalle normative vigenti (Punto 2 delle Direttive Generali). Il Prg indicherà il lotto minimo di intervento.

In particolare tali funzioni comprendono:

- la produzione di beni e servizi secondari (strutture turistico-ricettive, educazione ambientale, terapie alternative, vendita diretta di prodotti biologici di elevata qualità);

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

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

Il Prg individuerà, anche all'interno di tale zone, i percorsi storici abbandonati da recuperare e rendere accessibili al fine di garantire la fruizione turistica ed escursionistica del territorio (Punto 8 delle Direttive Generali), favorendo al contempo modalità di trasporto sostenibile (Punto 12 delle Direttive Generali).

#### 4. *Dorsale Verde*

Costituisce l'elemento centrale, a sviluppo prevalentemente lineare, all'interno della zona urbanizzata che segue l'andamento del torrente Rosario e le zone ad esso adiacenti. Esso è approssimativamente racchiuso in una struttura, a fuso compresa tra le vie Rosario Canfarella e Cavaliere (SP 154) che prosegue a valle in adiacenza alla via Paternò e a monte in un settore compreso tra le vie Mollachina e Ardizzone. Il ruolo strategico di questa parte del territorio comunale a partire dal ruolo identitario da esso rappresentato e descritto nel precedente paragrafo, è dato dalla convergenza di diversi fattori. In esso infatti si collocano già alcune delle attrezzature comunali esistenti. La parte centrale di questo sistema, rappresentata dalle aree adiacenti alla sede del municipio, compresa tra le Vie Paternò, Dottor Giuffrida e Madonna del Carmelo, dove sono presenti anche un palmento storico sede di un'enoteca, il museo, un'attrezzatura sanitaria, un parcheggio e una piccola area a verde pubblico, costituirà il fulcro di questo sistema. Inoltre, tale zona rappresenta un elemento fondamentale per la riduzione del rischio idraulico, derivante dalla presenza di un torrente chiaramente individuato sia nel PAI che nello studio Geologico. La pericolosità del torrente è confermata dagli eventi di piena del 15/10/1951, registrati anche dall' Archivio Piene del CNR. (scheda n. 1100020). Nonostante sia trascorso parecchio tempo da tali eventi, è assolutamente opportuno utilizzare nelle scelte

d'uso del suolo un approccio improntato al principio di precauzione, come peraltro chiaramente indicato dallo Studio Geologico, anche al fine di considerare le conseguenze derivanti dal cambiamento climatico.

### *Usi e attività*

All'interno della Dorsale verde verranno concentrate le principali attrezzature a standard di progetto, con particolare riferimento al verde e ai parcheggi, in conformità a quanto previsto dal punto 14 delle Direttive Generali. Esso comprende anche la porzione principale del parco territoriale che costituirà l'elemento centrale della strategia di valorizzazione paesaggistica e turistica (Punti 6 e 8 delle Direttive Generali). L'attuazione di questa previsione avverrà attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica (Punti 19 e 20 delle Direttive Generali) e pertanto alcune porzioni dell'area indicata nelle tavole dello Scenario Strategico, poste prevalentemente in adiacenza all'attuale tessuto urbano sfrangiato, costituiranno zone di concentrazione volumetrica secondo il meccanismo delle perequazione urbanistica descritto al paragrafo precedente. La tipologia delle aree a verde si caratterizzerà per la prevalenza di aree ad elevata copertura vegetale e permeabilità limitando al minimo le superfici coperte e i corpi edilizi. La zona adiacente la sede municipale sarà considerata come "elemento primario" la cui progettazione sarà oggetto di (punto 10 delle direttive generali).

### *5. Aree urbanizzate*

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti di tipo residenziale che costituiscono un tessuto anche se minimamente aggregato (cfr. Tav. n. 2.1 e 2.2 - Uso del Suolo e 4.1-4.2 Morfologie Urbane) che non ricadono all'interno di zone di Tutela e Valorizzazione ambientale. Per quest'ultime vigono i principi e le categorie di intervento di cui alle rispettive zone di appartenenza.

Nella tavole dello scenario strategico sono distinte in due sottocategorie:

- ambiti urbanizzati a prevalente carattere storico;
- ambiti urbanizzati moderni e contemporanei;

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

### *Usi e attività*

Per tali aree, prevalentemente destinate alle attività residenziali, si individueranno in fase di definizione del Prg le possibilità edificatorie, distinte in funzione delle due sottocategorie

rappresentate, In particolare, all'interno delle zone classificate come "Ambiti urbanizzati a prevalente carattere storico" verranno individuati gli edifici o i tessuti per i quali l'intervento sarà limitato alle categorie del Restauro e del Risanamento conservativo. Per gli altri edifici, e per gli eventuali lotti interclusi saranno consentite le categorie di intervento della demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e le nuove costruzioni, definendo in dettaglio gli indici urbanistici, anche al fine di ottemperare al raggiungimento della finalità di "ricucitura", "riassetto" e "densificazione mirata" come previsto dal punto 7 delle Direttive Generali.

Nelle zone classificate come "Ambiti urbanizzati moderni e contemporanei", di norma saranno sempre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione. All'interno di questa sottocategoria, sono stati individuati, in prima approssimazione, mediante un simbolo, gli ambiti (denominati in legenda "Ambiti della ricucitura/densificazione") nei quali saranno consentite anche nuove costruzioni e ampliamenti, sempre al fine di ottemperare a quanto indicato al punto 7 delle Direttive Generali. In fase di definizione del Prg, in funzione degli approfondimenti conoscitivi che verranno effettuati tali ambiti potranno essere variati.

Nelle Aree Urbanizzate sarà sempre consentita la demolizione degli edifici che non presentano alcuna caratteristica di pregio storico e/o ambientale, la cui ricostruzione potrà essere incentivata volumetricamente, a condizione di adottare criteri progettuali mirati al superamento dei valori minimi individuati dalle normative sismiche ed energetiche. La quantificazione di queste premialità sarà definita in sede di redazione del Prg. Sarà inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di attività turistiche, ricettive, socio-assistenziali nel rispetto delle normative di settore.

#### *6. Connessioni trasversali*

Rappresentano delle porzioni di territorio a prevalente sviluppo lineare la cui finalità è quella di garantire le connessioni ecologiche e paesaggistiche (visuali). Sono rappresentate con un simbolo lineare poiché l'ampiezza effettiva sarà definita in sede di redazione del Prg.

#### *Usi e attività*

È una zona in cui, di norma, sarà limitata la realizzazione di manufatti che possano limitare le condizioni di continuità ecologica e paesaggistica. All'interno di tali zone saranno previste percorsi ciclopeditoni, per garantire la fruizione degli ambiti di tutela e valorizzazione ambientale e agricola.

## *7. Linee d'impluvio*

Derivano dallo studio geologico e costituiscono elementi invarianti dell'assetto territoriale da assoggettare a una regola di salvaguardia finalizzata alla riduzione dei rischi derivanti dagli effetti del cambiamento climatico. Esse contribuiscono, inoltre, alla costituzione di una rete ecologica. Sono rappresentate con un simbolo lineare poiché l'ampiezza effettiva sarà definita in sede di redazione del Prg.

### *Usi e attività*

All'interno della fascia di rispetto, la cui ampiezza verrà definita in dettaglio nelle tavole di Zonizzazione del Prg e che sarà non inferiore al minimo di legge previsto dal Regio decreto 25 luglio 1904 n. 523 , "Testo unico sulle opere idrauliche", sarà vietata la realizzazione di manufatti e opere che possano ostacolare il deflusso delle acque meteoriche.

## *8. Attrezzatura per la valorizzazione territoriale "Zona Municipio"*

È il complesso denominato "Villaggio San Francesco", realizzato negli anni quaranta come struttura religiosa a fini assistenziali. È una zona attualmente in stato di abbandono ma che costituisce un'importante risorsa per la valorizzazione del paesaggio.

### *Usi e attività*

In sede di definizione del Prg verranno individuate delle categorie generali d'uso del bene al fine di garantirne un effettivo recupero e valorizzazione. Le norme di dettaglio terranno conto dei vincoli derivanti dalla presenza dei boschi e detteranno regole progettuali mirate a garantire elevate condizioni di sostenibilità.

## *9. Interventi da Piano Triennale OO PP*

Sono riportati in modo schematico le principali attrezzature, servizi e aree a standard incluse nel Piano Triennale che verranno inseriti nelle tavole di Zonizzazione del Prg.

## *10. Nuove infrastrutture stradali*

Sono riportati in modo schematico alcuni percorsi viari non inclusi nel piano triennale e che costituiscono vie di accesso in caso di eventi calamitosi. In sede di definizione del Prg verrà individuato il tracciato definitivo e definite le caratteristiche da rispettare nella definizione del progetto mirate a ridurre l'interferenza con l'ambiente circostante.

## *11. Piste ciclabili*

La tavola riporta una prima ipotesi di individuazione di piste ciclabili o ciclo escursionistiche che verranno maggiormente approfondite e ampliate nel Prg. In particolare, si riporta una prima individuazione, approssimata, di una pista intercomunale che potrà essere sviluppata sul sedime delle tubazioni interrato dell'acquedotto Etneo e la cui realizzazione sarà concordata con l'ente gestore dello stesso e con gli altri comuni interessati.

Il tracciato è particolarmente adeguato dal punto di vista altimetrico e potrà prevedere anche adeguate connessioni trasversali, da realizzarsi anche a cura di privati. Data la possibile estensione del tracciato, la realizzazione di questa infrastruttura costituisce un'interessante possibilità per incentivare lo svolgimento di una attività turistico ricreativa che sta riscuotendo un notevole successo in Europa e che registra già con alcuni esempi importanti anche in Italia (ed esempio la Pista Ciclabile del Parco Costiero del Ponente Ligure o ciclovia dell'acquedotto Pugliese). Gli esempi già consolidati dimostrano come queste infrastrutture costituiscano importanti occasioni di sviluppo economico, dovute al sorgere di un indotto rappresentato da molteplici attività nel settore turistico ricettivo, soprattutto quando presentano sviluppi planimetrici di notevole lunghezza.

## **Previsione di aree a standard e cubature insediabili**

Gli obiettivi di riqualificazione e salvaguardia del paesaggio e dell'identità dell'insediamento, già oggetto del voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica del 29/07/2005 con il quale veniva restituita la proposta di Prg per la sua rielaborazione totale, richiedono un'interpretazione del concetto di standard che superi una visione meramente quantitativa.

In questa prospettiva, la presente proposta di schema di massima ha definito un'ipotesi che contempera il rispetto degli obblighi di legge e il perseguimento degli obiettivi delineati dalle Direttive Generali approvate e che si collega in modo sostanziale all'ipotesi di dimensionamento del Prg.

Poiché infatti il patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale è di dimensioni tali da poter garantire l'assorbimento di una popolazione pari a quasi a quattro volte la popolazione residente ipotizzata nel ventennio, considerato l'elevato livello di incertezza di qualsiasi previsione relativa a dinamiche insediative di lungo periodo, un'ipotesi plausibile

è che la previsione di nuove volumetrie sia quella che consente, attraverso il meccanismo perequativo, di acquisire le aree pubbliche necessarie senza il ricorso all'esproprio.

La previsione di area a standard è indicata nella seguente tabella:

STANDARD PREVISTO				STANDARD ESISTENTE	STANDARD DA REPERIRE
	mq/ab	abitanti	sup. (mq)	sup. (mq)	sup. (mq)
verde	3 + 6	residenti	34.704,00	8.873,11	25.830,89
istruzione	4	residenti	15.424,00	11.415,53	4.008,47
parcheggi	3,5	residenti	13.496,00	14.876,99	1.380,99
interesse comune	1,5	residenti	5.784,00	15.465,22	9.681,22
verde (ambientale e turistico)	12	fluttuanti medi	156.000,00		156.000,00
parcheggi (uso turistico)	1	fluttuanti medi	13.000,00		13.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>238.408,00</b>	<b>50.630,84</b>	<b>198.839,36</b>

Lo standard riferito ai residenti è quello discendente dall'applicazione del DM 1444/68 per comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, pari a 12 mq/ab di cui 4 da destinare ad attrezzature per la scuola dell'obbligo. Rispetto al minimo di legge, è stata aumentata la quota destinata verde, in ragione degli obiettivi strategici del piano. Analogamente, si è previsto di applicare a un numero medio di fluttuanti (13.000) una previsione di aree per realizzare dei parchi destinati alla tutela dell'ambiente e della fruizione turistica e dei parcheggi, funzionali all'uso turistico. Tali previsioni contribuiranno a rafforzare la destinazione turistico ricettiva del territorio in conformità a quanto previsto dalle Direttive Generali.

Pertanto sulla base di una prima ipotesi economico estimativa, il fabbisogno di nuove volumetrie residenziali necessarie ad acquisire le aree a standard (derivanti sia dagli obblighi di legge che dagli obiettivi di qualità territoriale e di sviluppo economico a fini turistici) si può stimare come ricadente all'interno dell'intervallo:

Volumetria Massima = 81.800 mc

Volumetria Minima = 58.400 mc

Tali valori consentono l'insediamento degli abitanti stimati al 2036, in base alle ipotesi, indicate nei precedenti paragrafi, di distribuzione di tali abitanti tra patrimonio esistente e nuove costruzioni.

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

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

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

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

In sede di definizione del Prg si individueranno le aree particolarmente interessate da costruzioni oggetto di sanatoria edilizia al fine di individuare criteri e norme per il loro recupero individuando nelle norme di attuazione criteri e modalità di intervento finalizzate al recupero.

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

Gli obblighi normativi relativi ad edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata verranno assolti senza indicare specifiche territoriali.