

**Al Signor Sindaco di Grotte**

**Al Presidente del Consiglio Comunale di Grotte**

**Ai Consiglieri Comunali**

**Ai Componenti della I Commissione Consiliare Urbanistica**

**Ai Tecnici Progettisti del PRG**

**OGGETTO: STUDIO, ANALISI E INDIVIDUAZIONE DELLE CRITICITA' SULLO SCHEMA DI MASSIMA DEL PRG DEL COMUNE DI GROTTESSE IN FASE DI ADOZIONE.**

#### **Premessa**

I Tecnici del Comune di Grotte, venuti a conoscenza della **“Revisione Generale del Piano Regolatore Generale”** con un nuovo schema di massima in fase di adozione, si sono riuniti in diverse occasioni per analizzare e studiare le tavole di zonizzazione, le norme di attuazione, il regolamento edilizio e la relazione, al fine di potere capire meglio le strategie di pianificazione intraprese per la nuova conformazione urbanistica del territorio grottese.

Durante i diversi incontri, tramite fasi di analisi e studio degli elaborati tecnici e grafici sia alla scala 1:2.000 sia alla scala 1:10.000, **sono emerse molte criticità** che di seguito verranno meglio esplicitate, per ogni zona territoriale, ad iniziare dal centro storico.

## Zona A - Centro Storico

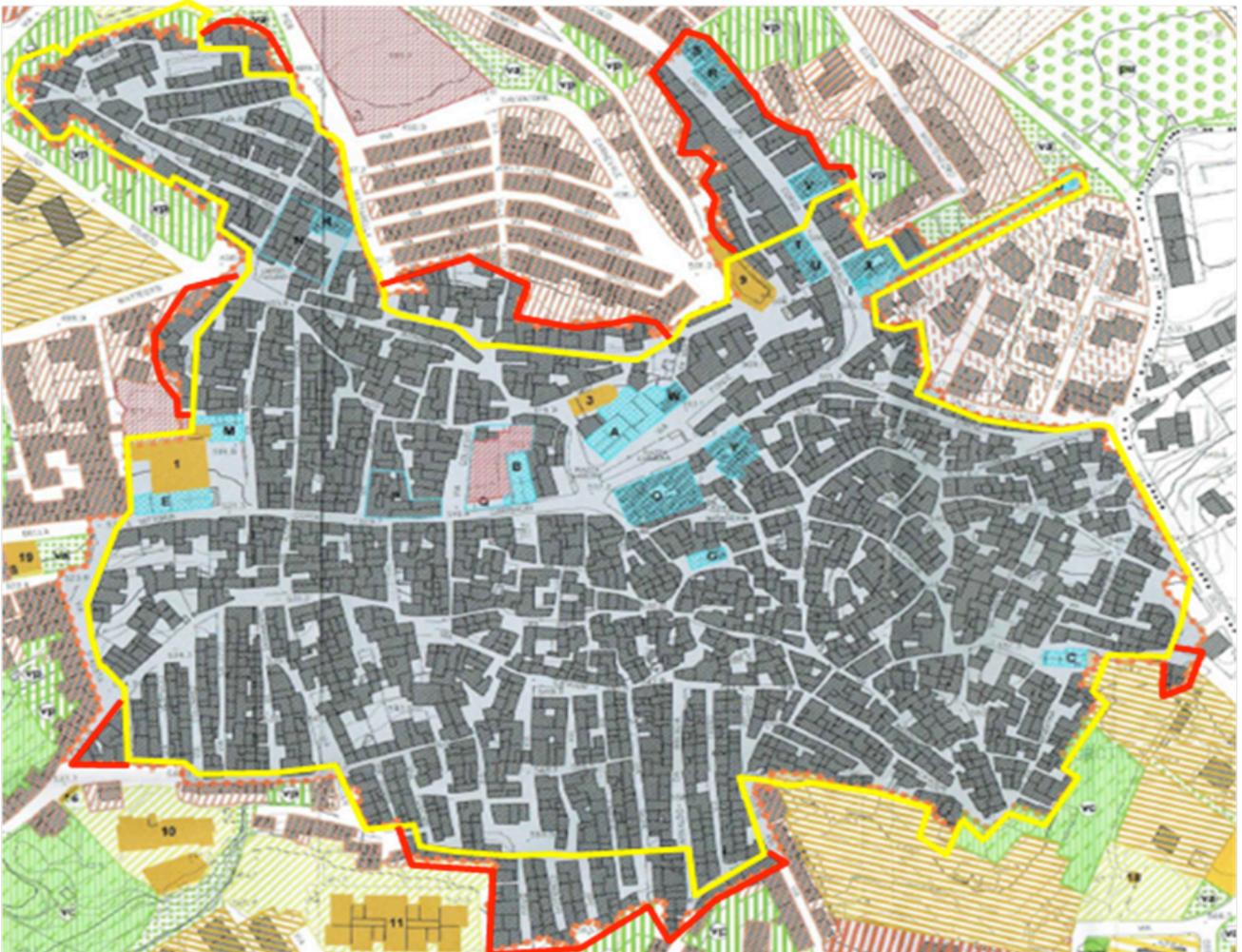
La anomalia che emerge riguarda il **perimetro del centro storico**.

L'area del centro storico, **risulta in diversi punti essere stata ampliata** rispetto a quella indicata nel PRG vigente, includendo alcune attuali Zone B in buona parte già edificate: detta zona è caratterizzate da edifici con struttura intelaiata in cemento armato con ampliamento di volumetria e aumento di altezze secondo gli standards indicati nella zona B e con caratteristiche tecniche e costruttive, che nulla hanno a che vedere con edifici di carattere storico, monumentale o architettonico che caratterizzano di solito i centri storici.

Occorre precisare che il Piano Paesaggistico è di orientamento, in regime di attuazione e salvaguardia dal 2013 e non ancora approvato (art. 6 Norme Tecniche: efficacia del P.P.).

Si nota altresì come l'area dell'ex "**Collegio di Maria**" è stata destinata a **PARCHEGGIO** (considerata l'orografia della zona, non si capisce se a raso o a più livelli). Destinazione alquanto insolita in un'area del centro storico, quindi con carattere monumentale e di pregio architettonico e urbanistico, dove inoltre insiste già una destinazione nel vigente PRG ad "attrezzatura di carattere collettivo" con già un progetto esecutivo inserito nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

 Zona B vigente con proposta di trasformazione in zona A



Rilievo fotografico di alcuni tra i fabbricati ricostruiti poiché situati nell'attuale Zona B (con aumento di volume ed altezze). **Edifici ricadenti in Zona A nello schema di Piano elaborato.**





L'Area dell' "ex Collegio di Maria" attualmente usata abusivamente come parcheggio urbano attualmente con destinazione nel PRG vigente come "area attrezzatura a carattere collettivo" con progetto esecutivo inserito nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, viene di fatto **proposta e vincolata la destinata a PARCHEGGIO.**

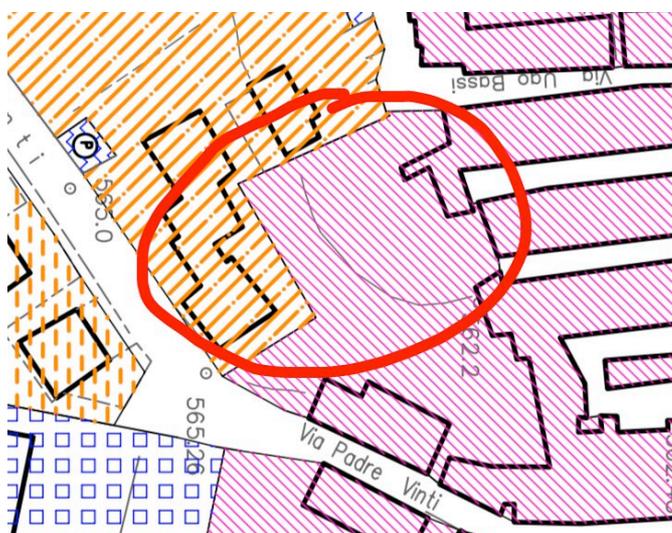
### Zona B1 e B2– Tessuto Urbano Esistente

Nelle zone B1 individuate nello schema di massima, emerge la trasformazione di numerosissime aree in zone a verde: **VC** (verde complementare) e **VP** (verde di pertinenza), **inserirle in maniera discriminatoria e prive di alcuna motivazione.**

Tali aree nella attuale zona B sono destinate a zone a verde in violazione al DM 2 Aprile 1968, con una applicazione di **inedificabilità assoluta**, contro le condizioni di zona omogenea B prevista nello stesso DM, trattandosi di fatto di zone vincolate a verde a tempo indeterminato senza previsione di espropri.

All'interno della stessa zona B1, a valle della Via Madonna delle Grazie, è indicata una ampia **zona B4** caratterizzata da edifici in stato di abusivismo. **Scelta, quest'ultima, assolutamente infondata ed arbitraria.**

Nella zona B2 sempre a valle della Via Madonna delle Grazie è stata, forse "erroneamente", indicata un'area di solo terreno come zona B4 (fabbricati abusivi).



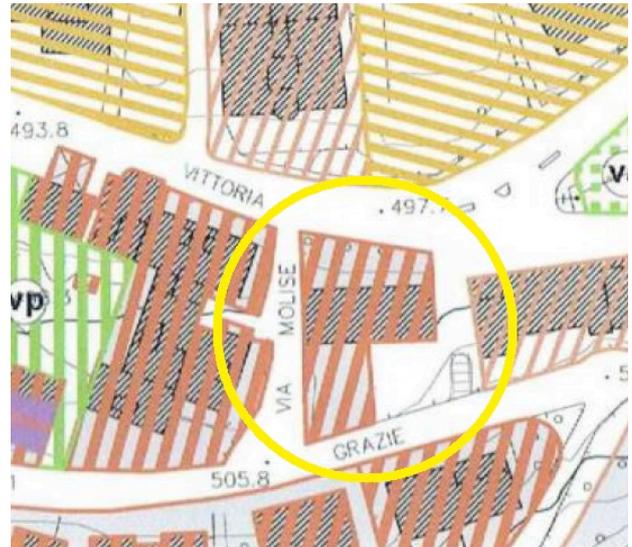
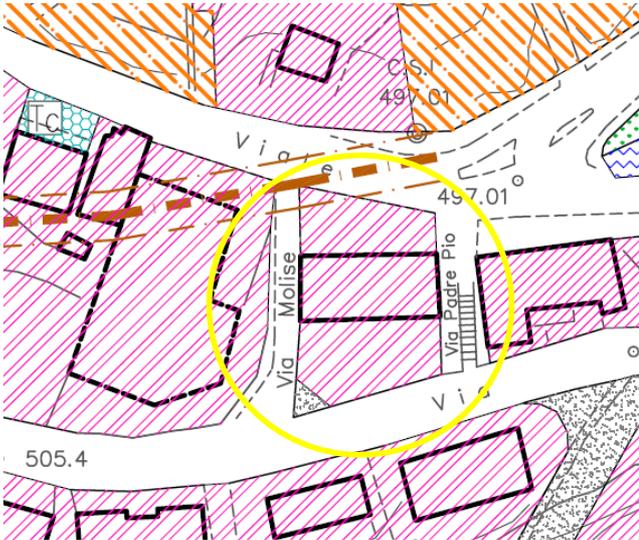
PRG Vigente – Zona B



Previsione Schema PRG – Zona Verde di Pertinenza

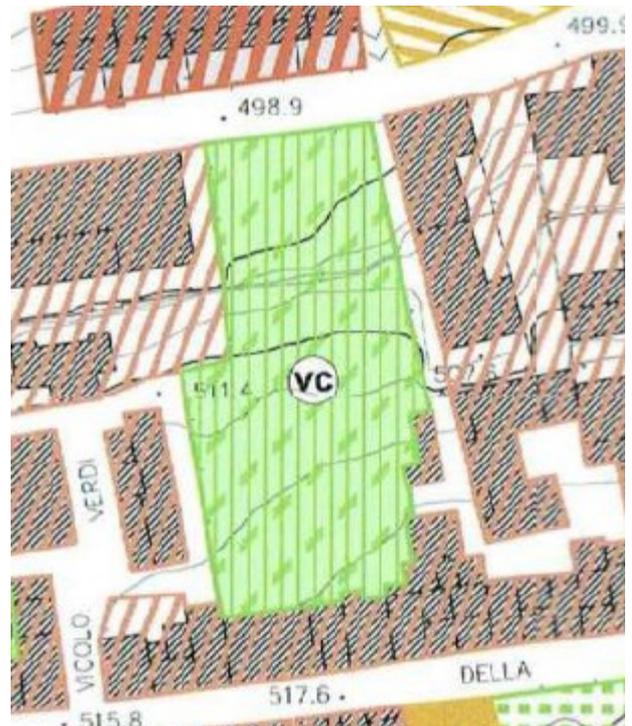
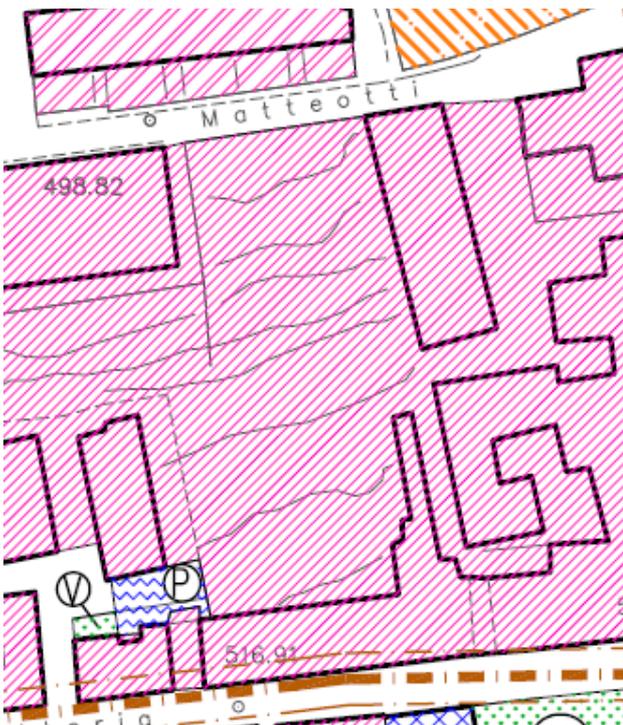


**Zona B1** - Proposta di trasformazione in zona a Verde di Pertinenza (Vp) in maniera discriminatoria.



**PRG Vigente – Zona B2**

**Previsione Schema PRG – Zona B2 + ???**

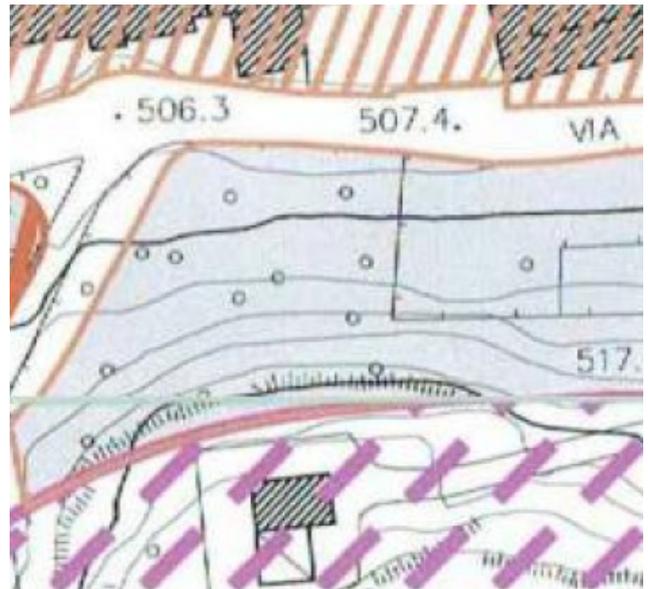


**PRG Vigente – Zona B1**

**Previsione PRG – Zona Verde complementare Vc**



PRG Vigente – Zona B1



Previsione PRG – Zona B4 (abusivismo edilizio)??

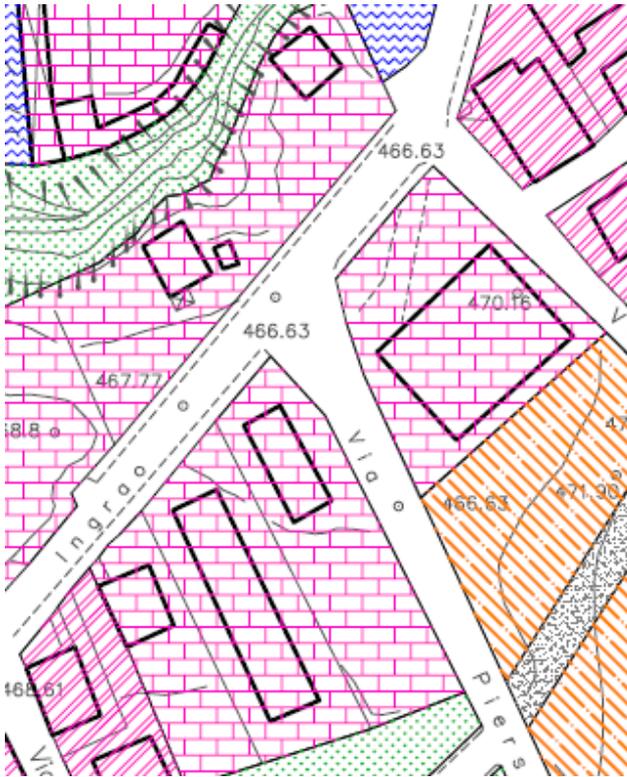
### Zona B4 –Area Urbana Interessata da fenomeni di abusivismo edilizio

Nel nuovo schema di massima del PRG le zone B4 sono indicate in maniera incomprensibile, dando origine a n° 4 sottocategorie:

	<b>ZONA B4 - AREA URBANA INTERESSATA DA FENOMENI DI ABUSIVISMO EDILIZIO</b>
	<b>ZONA B4 - FABBRICATI IN ZONA B4 IN STATO DI ABUSIVISMO EDILIZIO ( NON SANATO)</b>
	<b>ZONA B4 - FABBRICATI IN ZONA B4 SANATI CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA</b>
	<b>ZONA B4 - FABBRICATI IN ZONA B4 COSTRUITI CON CONCESSIONE EDILIZIA REGOLARE</b>

All'interno di tale area vi sono ancora lotti non edificati, che allo stato attuale usufruiscono delle prescrizioni esecutive indicate nel vigente PRG e che nel nuovo schema di massima non sono assolutamente normate e regolate.

**Nelle norme di attuazione dello schema di massima del PRG le zone B4 sono incredibilmente prive di prescrizioni esecutive.**



**PRG Vigente – Zona B4**



**Previsione PRG – Zona B4**  
*(edifici con concessione edilizia in sanatoria ottenuta ormai da decenni, edifici con concessione edilizia recente e lotti liberi con attuale potere edificatorio)*

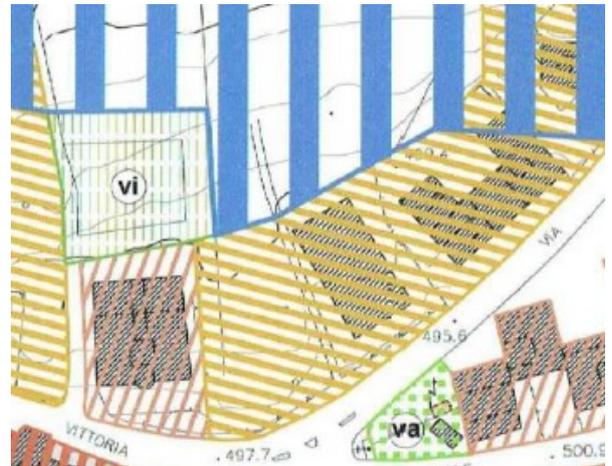
**Zone C1 e C2 – Zone di Nuova espansione**

Nella individuazione delle aree ricadenti in zona C non sono stati inserite quelle già lottizzate ed a lottizzazione convenzionata quali per esempio:

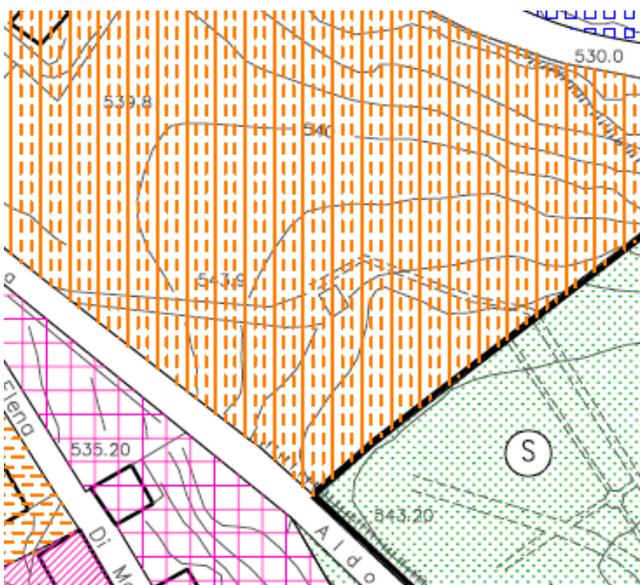
- 1) Lottizzazione “**Salvaggio**” ( proposta di trasformazione di lotti edificabili liberi in zona agricola );
- 2) Lottizzazione “**Calvario**” (proposta di inserimento di strada “cul de sac” di piano, su aree pubbliche realizzate con lottizzazione convenzionata )
- 3) Lottizzazione “**Ingrao**” (proposta di eliminazione di strada di collegamento tra Via Ingrao e Via Stazione );
- 4) Lottizzazione “**Tascarella-Meli-Agnello**” ( non indicata );
- 5) Lottizzazione “**Criminisi**” ( non indicata ).



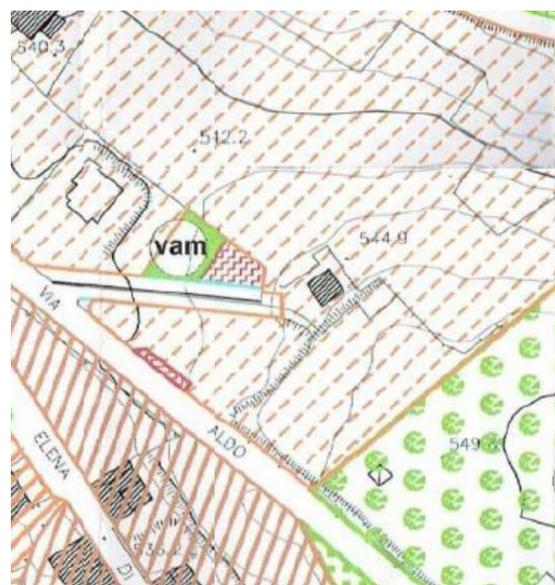
**PRG Vigente – Zona C1**



**Previsione PRG – Zona C1 – Area già lottizzata**



**PRG Vigente – Zona C2**



**Previsione PRG – Zona C2 – proposta inserimento strada di piano "cul de sac"**

### **Zone C2\*- Nuova espansione edilizia rada**

Nelle nuove previsioni delle Norme di attuazione, l'art. 31 recita: *“La zona C2\* è una zona di espansione dell'abitato con urbanizzazione rada”*.

**Nella Contrada Falcia nella tavola 1:10.000 viene prevista una zona C2\* notevolmente distante dal centro abitato, senza nessuna motivazione.**



**Previsione PRG – Zona C2\* – Area in c/da Falcia distante dal centro abitato**

## Zone C3 e C4 - Nuova espansione edilizia rada

In data 12/07/2012 il Consiglio Comunale indica le direttive generali per la revisione del PRG.

In tale circostanza viene indicata la rielaborazione delle zone C3 e C4.

**Nel nuovo schema di massima del PRG tali aree non sono state rimodulate, ma totalmente eliminate in contrasto con le indicazioni del consiglio comunale del 12/07/2012.**

## Zone E1 – Zone destinate a edilizia residenziale stagionale in verde agricolo

È stata prevista la Zona E1 (residuo ex C4), previsione **illegittima** poiché con indice di edificabilità maggiore di 0,03 mc/mq, pertanto tale area deve rimanere **C4** come nel vigente PRG.

## Zone a VERDE

La revisione del PRG nel suo schema di massima prevede e individua n° 7 zone a verde tra pubblico e privato, mai visto in strumenti urbanistici di piccole dimensioni, creando molta confusione ed **inserendo di fatto dei vincoli** a tempo indeterminato su aree private, attualmente ricadenti in Zona B, in maniera arbitraria, a macchia di leopardo e senza una giustificazione dal punto di vista urbanistico.

	VERDE COMPLEMENTARE
	VERDE ATTREZZATO
	VERDE PERTINENZIALE
	VERDE DI SALVAGUARDIA CON ASSETTO MORFOLOGICO NON MODIFICABILE
	VERDE INTERESSE COLLETTIVO
	PARCO URBANO
	VERDE DI AMBIENTAZIONE PER ARREDO URBANO PUBBLICO

Di particolare interesse sono le prescrizioni delle aree a Verde Complementare indicate nelle **Norme di Attuazione all'art.37 a pag. 68: VC**

Le destinazioni d'uso dei manufatti edilizi realizzabili sono quelle riferibili alla ricettività turistica, ristorazione, attività ricreative e del tempo libero, ivi compresi maneggi e laboratori di artigianato rurale di eccellenza.

E' consentita la realizzazione di serre e architetture in vetro dei giardini d'inverno, nonché l'edificazione tipicamente rurale destinata a depositi, ricoveri per animali domestici e di cortile.

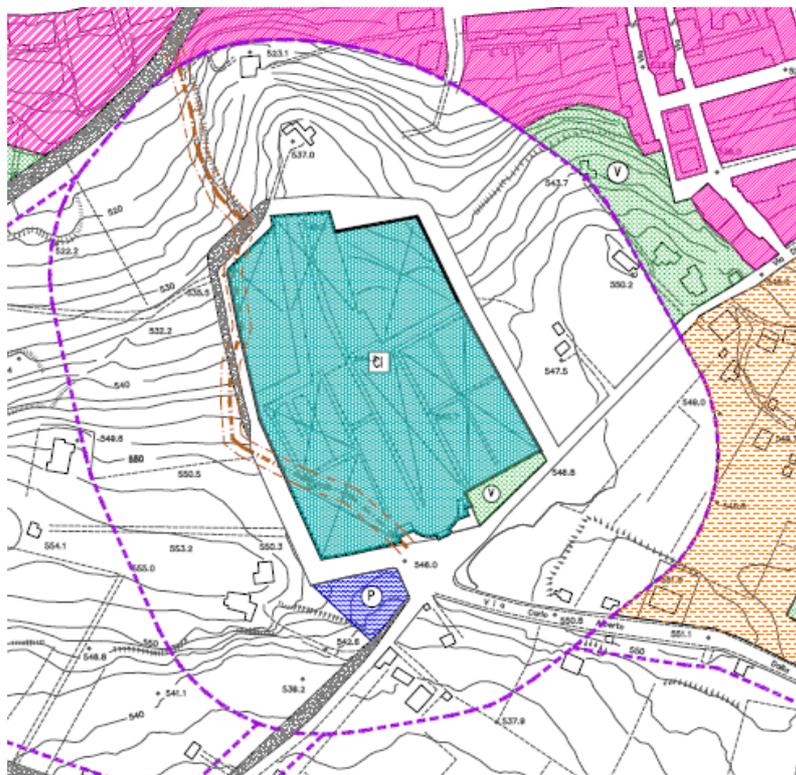
Leggendo tali prescrizioni, ovvio che trattasi di **zone rurali**, tipiche di alcune realtà siciliane, tranne quella grottese, esterne al centro abitato, dove è consentito un utilizzo del suolo anche per la realizzazione di serre, cosa assolutamente inusuale per la tradizione agricola della zona.

Pertanto, trattasi di **creatività arbitraria** nella trasformazione da zone B a Verde Complementare, oltretutto in aree a ridosso della zona A.

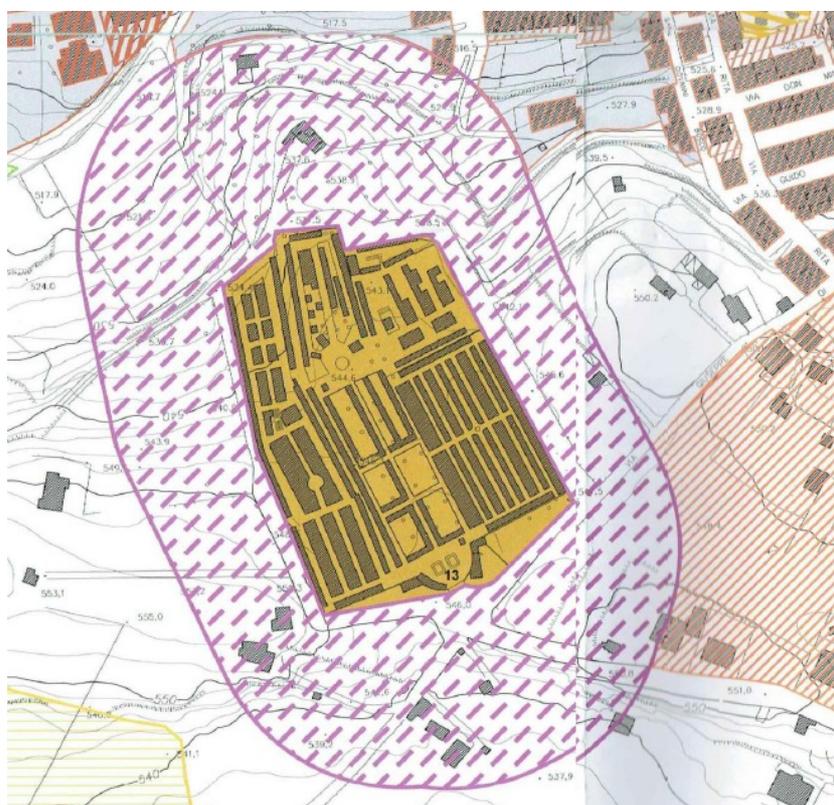
**Probabilmente un maldestro copia/incolla fatto da qualche altro strumento urbanistico.**

## **Fascia di rispetto cimiteriale (100 mt)**

Da una prima analisi l'indicazione della Fascia di rispetto cimiteriale (100 mt) riportata in cartografia sembra essere errata, poiché inferiore rispetto a quella indicata dalla normativa vigente.



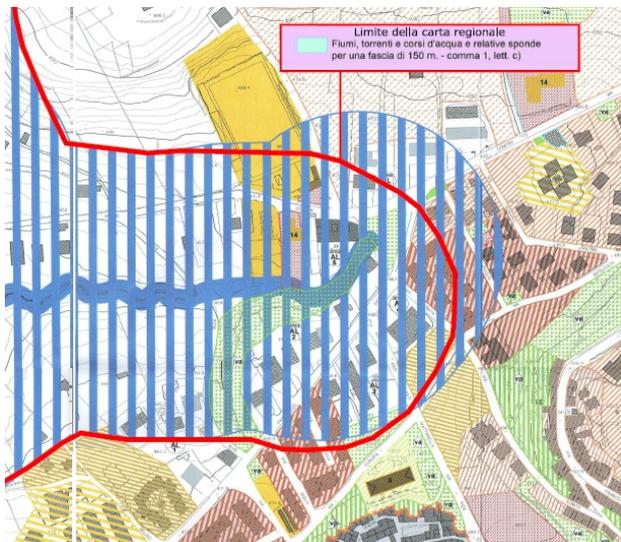
**PRG Vigente – Fascia di rispetto cimiteriale**



**Previsione PRG – Fascia di rispetto cimiteriale**

## **Fascia di rispetto tutela di fiumi, torrenti, corsi d'acqua (150 mt dalla sponda)**

Relativamente alla fascia di rispetto va evidenziato, come in alcuni casi a ridosso del centro abitato, la linea di limite sia superiore ai 150 mt o addirittura in una zona in particolare, la polilinea, di solito di forma curva, diventi una spezzata a zig zag, che per puro caso coincide con i lotti di terreno.



**Previsione PRG – Fascia di rispetto torrenti**

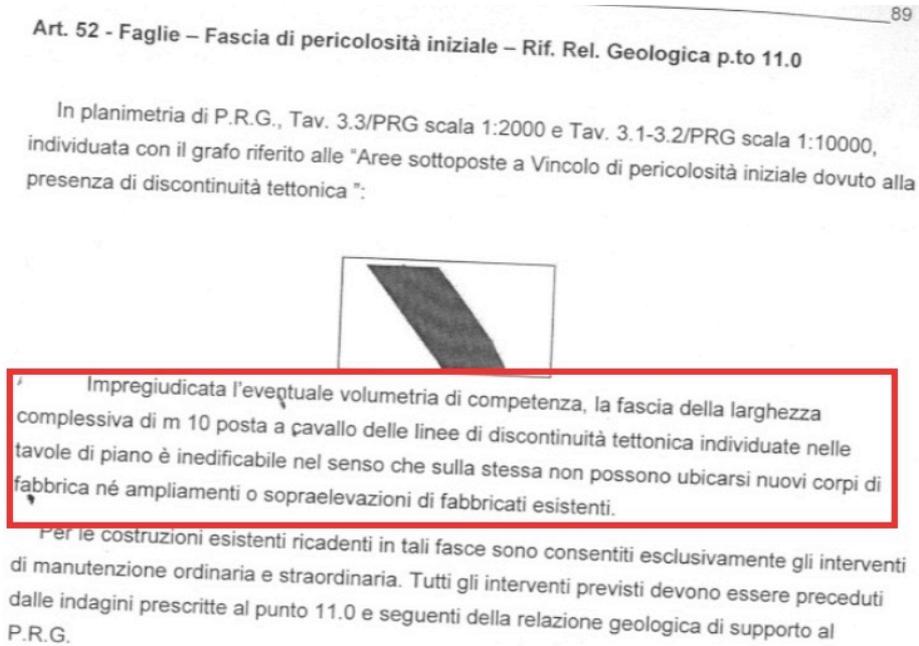


**Previsione PRG – Fascia di rispetto torrenti a zig zag**

## Faglie di pericolosità iniziale mt 10,00

Lo studio di massima del PRG individua nella zona a valle di Via Madonna delle Grazie, delle Faglie non attive diverse da quelle già presenti nel vigente PRG.

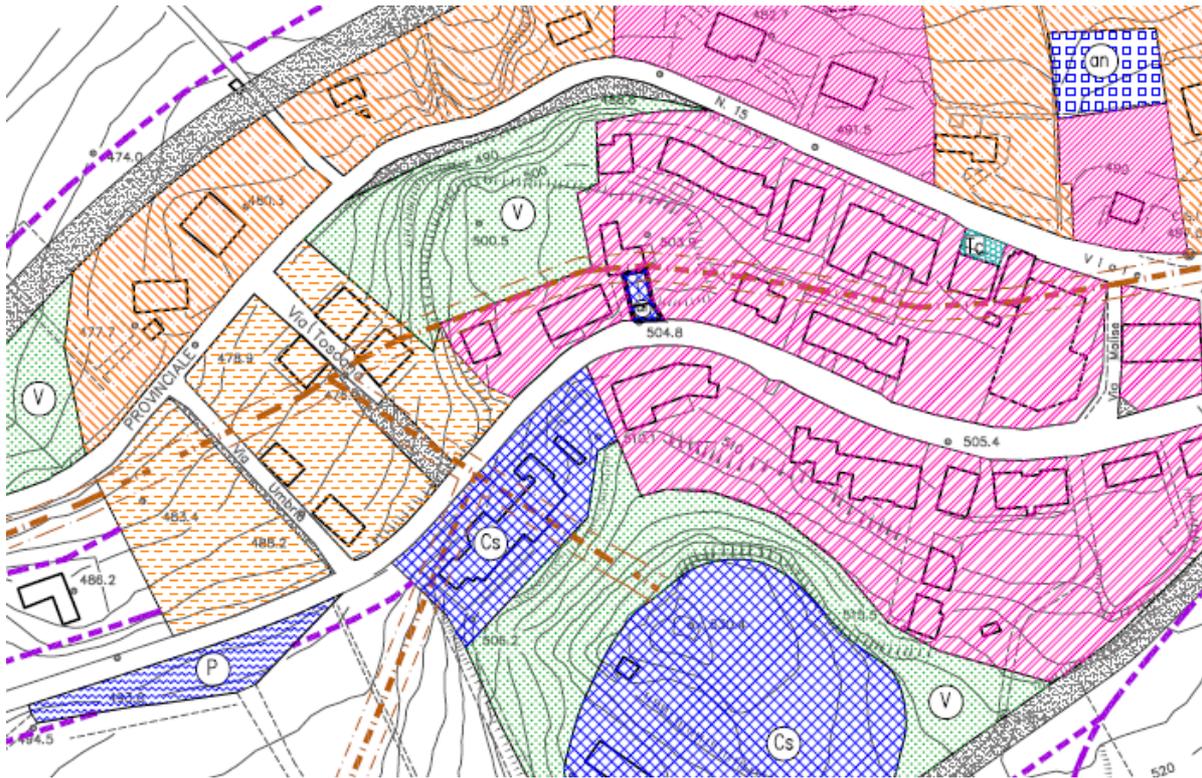
Da una attenta lettura delle Norme di Attuazione, relativamente alla edificazione in corrispondenza delle faglie, si legge quanto segue:



Tale articolo 52 è in **totale discordanza** rispetto a quanto scritto nello Studio Geologico (pag. 102) e dichiarato dal Geologo progettista dello schema di massima, il quale sostiene che a cavallo di tale fascia di mt 10,00 è possibile costruire purché si effettuino indagini geognostiche dirette in situ approfondite.

**Si precisa altresì che tali faglie, anche se inattive, vengono ubicate senza un adeguato e approfondito studio di indagini geologico-sismiche.**

PRG Vigente– Fascia di rispetto FAGLIE - - - - -



Previsione PRG – Fascia di rispetto FAGLIE



## Conclusioni

Le **CRITICITÀ** evidenziate nel presente elaborato, mirano ad evidenziare alcune mancanze ed inesattezze in fase di elaborazione dello Schema di Piano Regolatore Generale e delle Norme di Attuazione.

Dalle poche righe di cui sopra, si evidenzia la mancanza degli indirizzi di tipo politico-amministrativo, la mancanza della concertazione con la cittadinanza, con i tecnici professionisti del settore che operano sul territorio, con gli operatori economici che vivono ed operano a Grotte, con le associazioni di categoria, con gli ordini professionali, ecc.

In buona sostanza si evince la totale **assenza di pianificazione territoriale**.

Tale piano si adagia, senza sostanziali modifiche, a quella che è la triste realtà economica e morale di questa comunità, cioè **non vi sono proposte urbanistiche ed edilizie** che potrebbero provare a rilanciare l'economia locale.

**Un PRG che si rassegna alla triste lettura dello stato di fatto.**

Si evidenzia altresì, forse perché trattasi di uno schema di massima, una scarsa rappresentazione grafica degli elaborati tecnici, oltre ad una pessima scelta cromatica, che ne rendono complessa la lettura degli elaborati grafici nonché la distinzione tra zone omogenee.

Ci auguriamo pertanto che, chi di competenza possa attenzionare le criticità illustrate, al fine di potere dare alla comunità grottese un strumento urbanistico, utile, completo, partecipato, con l'ambizione di un rilancio economico, sociale e morale.

CORDIALI SALUTI

I Tecnici Grottesi