



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. <u>170</u> /CS del <u>29 MAR. 2013</u>	OGGETTO: ART. 48 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE AL VIGENTE P.R.G. (AGRICOLO PRODUTTIVO CON MURI A SECCO) – EDILIZIA ABITATIVA AMMESSA – PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE – ATTO DI INDIRIZZO
--	---

L'anno duemila Tredici il giorno Ventinueve alle ore 14.00
del mese di Marzo nel Palazzo di Città, il Commissario Straordinario,
Dott.ssa Margherita Rizza, nominato con decreto del Presidente della Regione Siciliana
n.446/Serv. 1°/S.G.del 20.09.2012, con i poteri della Giunta Municipale, su proposta del
Dirigente del Settore IV, ing. Michele Scarpulla, ha adottato la deliberazione in oggetto
specificata.

Assiste il

Segretario Generale Dott. Benedetto Busceme

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Con i poteri della Giunta Municipale;

Vista la proposta, di pari oggetto n. 25658 Sett. IV del 28/02/2013 ;

Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11.12.1991 n. 48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal responsabile del Servizio;
- per la regolarità contabile dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art. 12 della L.R. n. 44/91 e successive modifiche;

DELIBERA

- Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria.

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Allegata: Relazione Tecnica Set. IV

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il
08 APR. 2013 fino al 23 APR. 2013 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 08 APR. 2013

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Salonia Francesco)

Certificato di immediata esecutività della delibera

- () Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art. 12 della L.R. n.44/91.
- () Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art. 16 della L.R. n.44/91.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

- () Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art. 15 della L.R. n.44/91.
- () Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art. 15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art. 4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 08 APR. 2013 al 23 APR. 2013 senza opposizione/con opposizione
Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 08 APR. 2013 e rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 08 APR. 2013 senza opposizione / con opposizione

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

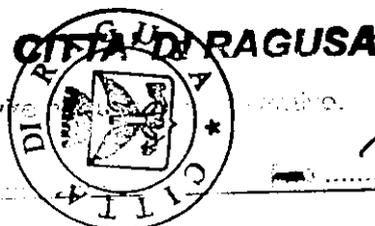
Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

4 Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Per Copia conforme da servire a
Ragusa, li 08 APR. 2013



IL SEGRETARIO GENERALE

IL FUNZIONARIO AMM.VO. C.S....
(Dott.ssa Maria Roberta Scalona)



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.gov.it

SETTORE IV

Decoro urbano. Manutenzione e gestione infrastrutture. Edilizia privata.

Piazza San Giovanni - Tel. 0932 676503 - Fax 0932 676504 -

E-mail: michele.scarpulla@comune.ragusa.gov.it

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera del Comm. Straord.
n° 170/e Sedel 27 marzo 2013

prot. n. 25658 del 28/03/2013

OGGETTO: Art.48 delle norme tecniche d'attuazione al vigente P.R.G. (agricolo produttivo con muri a secco) - edilizia abitativa ammessa - Proposta per il Consiglio Comunale. Atto d'indirizzo.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Il sottoscritto ing. Michele Scarpulla, dirigente ad interim del IV settore "centri storici ed urbanistica" propone al Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Municipale l'adozione del seguente schema di deliberazione di mero atto d'indirizzo:

PREMESSO

- Che il vigente PRG, approvato con decreto dell'ARTA n.120 del 23.04.2006, consente la realizzazione di interventi abitativi nelle zone classificate E (agricole),
- che la superiore possibilità è prevista dal comma 3° dell'art.48 delle Norme di Attuazione dello stesso PRG,
- che la suddetta previsione è conforme a quanto previsto nella vigente normativa urbanistica dall'art.7 del D.M. n.1444/68 per le zone territoriali omogenee "E" espressamente richiamato dalla norma di attuazione del PRG sopra citata,
- che, in forza delle Norme del PRG (anche quelle previgenti) e delle norme urbanistiche generali che regolano la materia (D.M. 2/4/1968 N. 1444 ampiamente recepito dalla Regione Siciliana) il Comune aveva sempre rilasciato in precedenza licenze, poi concessioni edilizie nelle zone classificate "agricole" dagli strumenti di pianificazione, con la sola accortezza di non consentire interventi che potessero configurare lottizzazioni,
- visto il parere dell'Avvocatura comunale espresso con le note n. 84851/679 del 6 novembre 2007 e n. 770/07 n. 29 del novembre 2007;
- evidenziato che i due pareri affrontano il tema in modo differente;

CONSIDERATO

- Che, in seguito all'espressione dei suddetti pareri, gli uffici hanno operato con elevati margini di incertezza,
- che in alcune pratiche vi è stato l'intervento della magistratura ordinaria,
- che numerose richieste di concessione sono rimaste prive di risposte certe a causa di quanto esposto in premessa,

- che lo scrivente, incaricato ad interim della direzione del settore competente al rilascio delle concessioni, è chiamato a risolvere il problema non potendo permanere lo stato di stallo attuale, con il rischio di esporre l'Ente a contenzioni e spese,
- che storicamente nel comune di Ragusa, così come in tutti i comuni della provincia e in tanti comuni dell'isola, è stato (ed è tuttora) possibile che un cittadino, pur non essendo imprenditore agricolo, possa realizzare una casa in campagna per uso abitativo, anche in forma stabile, in piena conformità alle previsioni di legge ed ai diritti costituzionali, salvo che gli strumenti urbanistici non individuino zone "a carattere particolare" in cui sia vietato l'esercizio di tale diritto. In tal caso il divieto deve essere espresso, chiaro ed inequivocabile, circoscritto a particolari zone indicate negli strumenti di pianificazione ed essere supportato da precise motivazioni di carattere urbanistico.
- Che il PRG del Comune di Ragusa, con il comma 3 dell'art. 48 delle Norme di Attuazione, consente **la destinazione abitativa nelle zone agricole con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq. 0,03 in conformità al D.M. 2.4.68 n°1444 (art. 7)**, senza dettare ulteriori limiti o divieti, se non quelli previsti dalla legge,

RITENUTO

- che il diritto all'edificazione consentita sia connesso a condizioni oggettive legate al carattere del territorio e non anche al carattere soggettivo di chi possiede il bene,
- che un eventuale diniego, ad una richiesta di concessione dovuta al mancato possesso di requisiti soggettivi, contravvenga ad un principio di ordine generale secondo il quale "la qualità urbanistica" viene espressa dal carattere funzionale e non soggettivo, mutevole per propria natura nel tempo,
- che il 3° comma dell'art. 48 delle Norme di Attuazione non introduce affatto alcun elemento di specificazione dei primi due commi, elemento che invece ritroviamo in quelli successivi nelle modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni sia per le abitazioni a servizio del fondo che dei fabbricati a servizio dell'agricoltura (comma 2°).
- che l'esplicita scrittura del 3° comma con il richiamo della destinazione urbanistica con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq in conformità al DM 02.04.68 n.1444 (art.7) risulterebbe ridondante mentre invece trova spiegazione se intesa come previsione di attività edilizia abitativa aggiuntiva rispetto a quella individuata per le attività produttive su verde agricolo.
- Che la norma in trattazione rappresenta la continuità di quella già prevista con l'art.9 del precedente PRG approvato con D.A. n.183/74, laddove era consentita la fabbricazione per uso residenziale con lo stesso indice fondiario oltre agli interventi edilizi di esclusivo carattere agricolo.
- Che se, come ritenuto dall'avvocatura, fosse stato introdotto con il nuovo PRG tale elemento di novità di ampia e notevole portata, se ne troverebbe sicuramente traccia negli atti preparatori per l'adozione dello stesso in Consiglio Comunale, nei verbali del dibattito consiliare oltre che nella comune memoria.
- Che neanche il dirigente, che ha proposto e sottoscritto gli atti del PRG vigente, oggi in servizio presso altro Ente Pubblico, opportunamente interpellato, ha memoria della benché minima volontà del Consiglio comunale di voler mutare il comportamento storico riguardo la possibilità di realizzazione di abitazioni in territorio agricolo,
- Che sia opportuno valutare il tema anche in ordine al generale principio della ragionevolezza dei comportamenti della pubblica amministrazione, considerando il fatto che l'interpretazione restrittiva, per assurdo, impedirebbe ad una famiglia di operai, di impiegati, di professionisti e a tutti coloro che non sono agricoltori, la possibilità di avere una casa in campagna.

RITENUTO, INFINE,

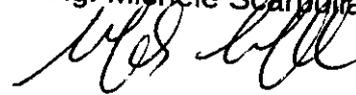
- Che sia opportuno sottoporre al Consiglio Comunale la problematica sopra esposta, affinché ne prenda atto e manifesti la propria volontà mediante un atto d'indirizzo, essendo un organo di controllo politico-amministrativo, di indirizzo ed anche competente in materia urbanistica.

Per quanto sopra premesso, considerato e ritenuto, propone di deliberare come segue:

DELIBERA

1. Condividere la superiore proposta del dirigente di settore in merito all'interpretazione dell'art.48 delle norme tecniche d'attuazione al vigente piano regolatore generale "agricolo produttivo con muri a secco";
2. Trasmettere il presente atto al Consiglio Comunale, perchè possa prendere atto dei chiarimenti forniti dall'ufficio e farli propri come atto d'indirizzo.

IL DIRIGENTE
(dott. ing. Michele Scarpulla)



note

(1) Art. 48 - Agricolo produttivo con muri a secco (vigente PRG approvato con D.A. n.120/2006)

Sono così definite le aree agricole destinate alla conservazione e/o all'incremento delle coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado.

Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa la residenza a servizio del fondo, nonché dell'agriturismo, quelle previste dall'art.22 della L.R. 71/78 e successive modifiche.

E' consentita la destinazione abitativa nelle zone agricole con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq. 0,03 in conformità al D.M. 2.4.68 n°1444 (art. 7), con lotto minimo pari a mq. 10.000. (non approvato dall'Ass.to)

Nelle zone agricole con colture specializzate è consentita la realizzazione di manufatti per la funzionalità dell'azienda tenendo conto del tipo di utilizzazione del fondo, a condizione che l'altezza massima non sia superiore a ml. 4,50 ed il rapporto di copertura non sia superiore al 2% della superficie del fondo.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

Per le abitazioni a servizio del fondo

- If = 0,03 (zero zero tre) mc./mq. della superficie fondiaria;
- Hmax = 7,00 (sette) metri e 2 (due) piani fuori terra;
- distanza minima tra abitazioni = 15,00 (quindici) metri;
- distanza minima dai confini = 7,50 (sette e cinquanta) metri;
- Parcheggi = almeno 1/5 (un quinto) della superficie coperta.

Per i fabbricati a servizio dell'agricoltura (ricovero materiali, attrezzi, macchinari, automobili, conservazione dei prodotti agricoli, ecc.)

- Sc max = 0,05 (zero zero cinque) mq./mq. della superficie fondiaria con la utilizzazione di tipologie a corte per corpi di fabbrica superiore a mq. 1.000 (mille);
- Distanza minima dai fabbricati residenziali = 15,000 (quindici) metri;

Le strutture prefabbricate modulari devono essere adattate alle tipologie edilizie tradizionali per quanto attiene la conformazione dei tetti e delle aperture. La realizzazione degli annessi agricoli sarà concessa previa presentazione di idonea documentazione attestante la rispondenza delle costruzioni alle necessità del piano di produzione agricola che dovrà essere omogeneo con il pianozonale agricolo provinciale.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori agricoli a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 della L.R. n° 71/78, destinare parti di fabbricati, adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale. A tal fine i predetti fabbricati possono, nel rispetto tipologico e delle tecniche costruttive locali, essere ampliati fino ad un massimo del 30% (trenta per cento) della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 (trecento) mc. secondo le previsioni della L.R. n.25 del 1994.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.L./ 1/4/68 n° 1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della Strada (D.L. n° 285/92 e D.L. n° 360/93).

E' consentita la realizzazione, al servizio della zootecnia, di ambulatori veterinari, farmacie rurali e simili, utilizzando dove possibile i fabbricati esistenti.

E' consentita la realizzazione di impianti sportivi scoperti per superfici non superiori a mq. 5.000 (cinquemila), con superficie totale dell'insediamento non inferiore a mq. 10.000 (diecimila).

Per impianti che necessitano di più ampie superfici è necessaria la predisposizione di un apposito piano attuativo soggetto all'approvazione del consiglio comunale. Per i servizi si utilizzeranno esclusivamente fabbricati esistenti, di cui all'art. 39 soggetti solo a restauro e risanamento conservativo. (adottato il 16.11.2000)

Agricolo produttivo all'interno della cartografia 1:2000 è regolamentato dal successivo art. 62.

(2) art. 7. Limiti di densità edilizia (D.M. 02.04.68 n.1444)

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

2) Zone B): le densità territoriali e fondiarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiarie superiori ai seguenti limiti:

- 7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;
- 6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;
- 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del Comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq.

(3) L.R. n.71/78 (sostituito dall'art. 6 della L.R. 17/94, modificato dall'art. 6 della L.R. 34/94, integrato dall'art. 30, comma 2, della L.R. 2/2002, nel testo integrato dall'art. 40 della L.R. 9/2002 e modificato e integrato dall'art. 139, comma 65, della L.R. 4/2003)

Art. 22 Interventi produttivi nel verde agricolo (29)

1. Nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate nello strumento urbanistico.

2. Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi del comma 1 devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a dieci metri;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un decimo dell'area interessata;
- e) rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15; (30)
- f) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c).

3. Previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura

esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

Note all'art. 22

(29) In ordine all'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo, vedi i commi 2, 3, 4 e 4-bis dell'art. 6 della L.R. 17/94, come mod. Vedi le disposizioni contenute nell'art. 35 della L.R. 30/97.

(30) L'art. 2 della L.R. 15/1991 ha disposto la proroga dell'efficacia dei vincoli.

(4) Art.9 N.T.A. del previgente PRG approvato con D.A. n.183/74

Comprendono tutte le zone agricole del territorio non destinate diversamente dalle presenti norme. In esse è consentita la fabbricazione per uso residenziale a condizione che il volume complessivo fuori terra destinato a tale uso, non superi la densità fondiaria di 0,03 mc/mq. In tal caso dovrà essere assicurata la quantità minima di mq 6 per abitante insediato da riservare per le attrezzature ed i servizi di cui ai comma a) lettera a eb) del D.M. 02/04/68.

Vi sono ammesse inoltre costruzioni di esclusivo carattere agricolo come case coloniche, stalle fienili, silos, ricoveri, impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, in relazione ai fabbisogni delle singole aziendeomissis.....

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Ragusa li, 28.03.2013

Il Dirigente

[Handwritten signature]

Si da' atto che la retroscritta proposta non comporta, ne' direttamente ne' indirettamente, oneri finanziari, ne' presenta alcuno degli aspetti contabili, finanziari e fiscali previsti dalle vigenti norme, per cui il parere della regolarità contabile non è necessario in quanto si risolverebbe in atto inutile.

Ragusa li, 28.03.2013

Il Dirigente

[Handwritten signature]

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

L'importo della spesa di €. _____
Va imputata al cap. _____

Ragusa li, _____

Il Responsabile del Servizio Finanziario

[Handwritten note:] Si esprime parere favorevole in ordine legittimità. Non di-
coppio il C.M. in quanto in questo
ho fatto di atto di meno
incauto.

Ragusa li, 29.03.2013



IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____

Ragusa li, 28.03.2013

Il Responsabile del Procedimento

[Handwritten signature]

Il Capo Settore

[Handwritten signature]