



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 160
del 11 MAR. 2004

OGGETTO: ::Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 30 alloggi di edilizia economica in Marina di Ragusa in contrada Castellana Vecchia, assegnazione lotti all'impresa Aprile costruzioni di Aprile Marco e C. s.a.s. Approvazione schema di convenzione. Proposta per il Consiglio Comunale.

I l'anno duemila quattro Il giorno undici alle ore 22,20
del mese di Maggio nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il

Sindaco

Dr. Antonino Solerino

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) On.le Giorgio Chessari	m'	
2) Sig.ra Alessandra Failla	m'	
3) Sig.ra Giovanna Di Paola	m'	
4) Arch. Giovanni Carfi	m'	
5) On.le Sen. Giovanni Battaglia		m'
6) Dr. Antonio Di Paola	m'	
7) Prof. Carmelo La Porta	m'	
8) Sig. Marco Dimartino	m'	

Assiste il

Segretario Generale Dott.

Gerardo Licodini

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato

LA GIUNTA MUNICIPALE

Visita la proposta, di pari oggetto n. 36 /Sett. VII del 08-03-2004

Visiti 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;
- sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

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

d'unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

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

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

All: *fratello*

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio
16/03/04 primo giorno festivo successivo alla data di adozione.

La deliberazione rimarrà affissa fino al 28/03/04 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

15/03/04

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Proietto 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
IL SEGRETARIO GENERALE
- Dr. Gaspare Nicotri -

() 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 è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei sommi 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 16/03/04 al 28/03/04.

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 16/03/04, ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal

16/03/04 senza opposizione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
- Dr. Gaspare Nicotri -

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

(X) Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

() Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva, avendo riportato il visto di legittimità del CO.RE.CO. - Sezione Provinciale di Ragusa, con decisione n. del

() Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva non avendo il CO.RE.CO. adottato e comunicato provvedimento di annullamento nel termine di venti giorni dalla relativa ricezione.

Ragusa, li

25 MAR. 2004

IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
- Dr. Gaspare Nicotri -

CITTA' DI RAGUSA **IN FORMA ESECUTIVA**

Per Copia conforme da inviare per uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO AL PO SERVIZIO
(Dott.ssa A. Picerno)

Ragusa, li 25 MAR. 2004



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot n. 36 /Sett. VII del 08-03-04

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 30 alloggi di edilizia economica in Marina di Ragusa in contrada Castellana Vecchia, assegnazione lotti all'impresa Aprile costruzioni di Aprile Marco e C. S.a.s.. Approvazione schema di convenzione. Proposta per il Consiglio Comunale.

Il sottoscritto Ing. Francesco Poidomani, Dirigente del Settore VII, propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione.

PREMESSO CHE:

con Decreto 8 Agosto 2001 n. 1446 del Dirigente Generale del Dipartimento regionale Lavori pubblici, pubblicato nella GURS del 26.10.2001, è stata approvata la graduatoria delle imprese ammesse ai benefici dell'edilizia agevolata, in forza della quale l'impresa Aprile costruzioni (di cui in oggetto) ha ottenuto il finanziamento per la realizzazione di n. 30 alloggi di edilizia economica;

l'art. 136 della L.R. 1.09.1993 n. 25 applica ai Comuni destinatari dei finanziamenti per l'edilizia economica e popolare ed agevolata (qualora gli stessi non siano dotati di strumenti necessari per la localizzazione degli alloggi o siano sprovvisti di sufficienti aree nell'ambito di piani di zona adottati) le procedure, i termini e le modalità di cui all'art. 5 della L.R. 20.01.1986 n. 1, limitatamente ai finanziamenti assegnati;

a norma del su richiamato art. 5 della L.R. 1/86 i Comuni sono tenuti all'approvazione dei programmi costruttivi ex art. 16 della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71, da attuare con le procedure di cui all'art. 51 della Legge 22.10.1971 n. 865;

a norma dell'art. 51 della Legge 865 del 1971 i programmi costruttivi sono localizzati su aree indicate con deliberazione del Consiglio Comunale;

CONSIDERATO CHE:

l'area su cui allocare il programma costruttivo deve innanzitutto, oltre che obbedire ai principi di una corretta pianificazione urbanistica, rispondere alle disposizioni normative della Regione Siciliana sullo snellimento delle procedure relative all'edilizia di tipo economico e popolare;

in sintesi viene sostituito l'art. 2 della L.R. 6.05.1981 n. 86 con un nuovo testo, cioè quello dell'art. 25, in virtù del quale i Comuni privi di piani per l'edilizia economica e popolare L. 167/62 o di programmi costruttivi, ovverosia quelli già provvisti ma le cui aree sono state utilmente impegnate, sono tenuti a formare nuovi programmi costruttivi ex art. 5 della L.R. 28.01.1986 n. 1, con le procedure, i termini e le modalità previste dal medesimo art. 5;

in forza della stessa norma sopraindicata, qualora risultino esaurite o insufficienti le zone residenziali di espansione, i programmi costruttivi da formare (a seguito dell'esaurimento delle aree PEEP o da precedenti programmi costruttivi, le cui aree sono anch'esse esaurite) possono interessare zone destinate dal PRG a verde agricolo contigue ad insediamenti abitativi e suscettibili di immediata urbanizzazione;

in presenza di PEEP adottati, i programmi costruttivi devono prioritariamente allocarsi all'interno di detti PEEP; lo stesso dicasi nel caso in cui lo schema di massima del PRG abbia individuato le aree relative per la formazione dei PEEP;

il Comune di Ragusa è dotato di n. 2 comprensori PEEP (uno in c.da Pendente ed un altro in c.da Patro), di n. 1 programma costruttivo (che ha interessato aree ubicate nelle c.da Beddio-Pianetti e c.da Serralinena), di n. 2 programmi costruttivi (ubicati in c.da Beddio-Pianetti e Cisternazzi), di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa (32 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Serralinena (30 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Gaddimeli in Marina di Ragusa (176 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa (98 alloggi); le aree ricadenti all'interno dei succitati programmi costruttivi sono state tutte assegnate a cooperative edilizie e imprese edilizie, ammesse a godere dei finanziamenti pubblici previsti dalla legge per la realizzazione di alloggi di edilizia economica;

altre imprese e cooperative edilizie, anch'esse ammesse a godere di finanziamenti pubblici per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e inserite nella graduatoria (di cui sopra si è già detto) hanno inoltrato a questa A.C. progetti riguardanti programmi costruttivi che interessano aree ubicate a ridosso dei centri abitati di Ragusa e Marina di Ragusa e pertanto, il Comune di Ragusa è tenuto ad esaminare tali richieste;

da una analisi effettuata da questo ufficio in fase di redazione dei precedenti programmi costruttivi (di cui si è detto sopra), risulta che le zone di espansione del PRG, destinate alla edificazione a scopo residenziale, in atto sono quasi totalmente impegnate o da edificazioni o sono gravate da pesi o vincoli che ne hanno precluso lo Jus aedificandi, in quanto per esse sono già state rilasciate concessioni edilizie o stipulate convenzioni per la realizzazione di lottizzazioni;

a seguito dell'approvazione della precitata graduatoria l'impresa Aprile costruzioni (di cui in oggetto) ha, pertanto, proceduto a predisporre apposito programma costruttivo, localizzato in Marina di Ragusa in c.da Castellana Vecchia, che ha inoltrato a questa A.C. per le necessarie autorizzazioni di legge;

detto programma costruttivo, dopo l'acquisizione di tutti i pareri di legge (Genio Civile, Ufficio sanitario, commissione edilizia comunale), veniva portato all'esame del Consiglio Comunale; lo stesso Consiglio, tuttavia, con atto n. 13 del 4.03.2003, deliberava di non approvare il predetto programma costruttivo.

Con successivo atto consiliare (n. 27 del 7.04.2003) lo stesso Consiglio deliberava di annullare in autotutela la precedente deliberazione consiliare (n. 13 del 4.03.2003), procedendo all'approvazione dello stesso programma costruttivo, predisposto dall'impresa Aprile costruzioni.

detto programma costruttivo veniva trasmesso, in data 19.05.2003, all'Assessorato regionale territorio ed ambiente per la necessaria approvazione;

in data 24.06.2003 con nota prot. 38495, assunta al ns. prot. il 3.07.2003 il Dirigente generale dell'Assessorato regionale territorio ed ambiente, trasmetteva il parere condiviso n. 28 reso dall'unità operativa 4.2 in data 11.06.2003, con il quale il programma costruttivo in oggetto, non veniva ritenuto meritevole di approvazione, per le motivazioni che appresso vengono riportate. Si restituiva, pertanto, una copia della documentazione trasmessa, con allegato parere (n. 28 dell'11.06.2003)

Tali motivazioni testualmente vengono qui appresso riportate:

.....omissis.....

- 4) Per quanto attiene agli standards urbanistici, poichè nel caso in specie, data la vicinanza alla costa ed essendo l'indice di densità fondiaria superiore a 1 mc/mq, la quantità minima di spazio da destinare a verde attrezzato deve essere pari a 15 mq/ab ex art. 4, punto 3, D.I. 1444/68. Pertanto, la dotazione minima unitaria deve essere computata in 24 mq/ab risultando insufficiente, quindi, la dotazione delle attrezzature prevista nella misura di 18,51 mq/ab.
- 5) Non risulta ammissibile la previsione del locale accessorio di servizio per i generi di prima necessità, atteso che, secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.R. 22/96, i Programmi Costruttivi sono finalizzati alla realizzazione di alloggi e relative urbanizzazioni primarie e secondarie.
- 6) Il Programma Costruttivo non è corredato dalla attestazione, resa dal responsabile dell'UTC, di mancanza di vincoli gravanti sull'area.
- 7) In ultimo si rileva che il Programma Costruttivo risulta carente della Relazione Tecnica e che il Planovolumetrico prodotto non indica le altezze e il numero dei piani previsti."

quindi, e per le motivazioni sopra riportate, il predetto programma costruttivo, non veniva ritenuto meritevole di approvazione.

L'art. 41 della L.R. 19.05.2003 n. 7 prevedeva che " I programmi costruttivi di cui all'articolo 25 della legge regionale 6 aprile 1996 n. 22, devono rispettare i limiti di fabbisogno per l'edilizia residenziale pubblica comunque indicati ai sensi del terzo comma

dell'articolo 16 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti."

A maggior chiarezza si riporta il testo del sopracitato terzo comma dell'art. 16:

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

La L.R. n. 20 della 3.12.2003, (al punto 45 dell'art. 76 – Abrogazioni e modifiche di norme) ha abrogato il succitato art. 41 e, pertanto, i programmi costruttivi (di cui all'art. 25 della L.R. 6.04.1996 n. 22) non devono rispettare i limiti di fabbisogno previsti dal su richiamato art. 41 della L.R. 19.05.2003 n. 7;

Con delibera del Commissario ad acta n. 28 del 29.05.2003, veniva adottato il nuovo P.R.G.; all'interno del quale non sono state previste aree per l'edilizia economica e popolare;

pertanto, l'alternativa possibile (ferma restando la volontà dell'A.C. di procedere alla formazione e alla approvazione di appositi programmi costruttivi) è quella di prevedere, in base all'art. 25 della L.R. 22/96, la individuazione delle aree in questione nelle zone agricole suscettibili di immediata urbanizzazione, la cui destinazione urbanistica dovrà essere modificata in variante al PRG e ciò anche per evitare la perdita dei notevoli finanziamenti oggetto di finanziamento;

l'area su cui è stato previsto il programma costruttivo in oggetto (coincidente con quella su cui era già stato previsto il precedente programma costruttivo e che era classificata dal precedente strumento urbanistico " E" (agricola), ricade, oggi, alla luce delle previsioni del nuovo PRG in zona "E" (agricola); parte di essa ricade all'interno della fascia di ml. 100 dal perimetro del piano di recupero urbanistico di c.da Castellana (redatto ai sensi della L.R. 37/85) in cui è consentita (oltre a quello consentito in zona agricola) anche la realizzazione di insediamenti di natura:

commerciale, Artigianale, Turistico-alberghiero-Direzionale, Terziario in genere, Sportiva privata, Sociale privata e ciò ai sensi dell'art. 65 ("Riqualificazione urbanistica in zone di recupero") delle norme tecniche di attuazione dell'adottato nuovo PRG;

la stessa impresa, sulla scorta dei rilievi mossi dall'Assessorato regionale territorio ed ambiente, procedeva a rielaborare nuovo progetto inerente il programma costruttivo, e delle nuove previsioni dell'adottato PRG;

la C.E.C. (nella seduta del 2.12.2003), ne esprimeva parere favorevole alle seguenti condizioni:

"La Commissione esprime parere favorevole a condizione che la sede carrabile sia pari a ml. 7,00 anche a discapito del marciapiede che non potrà avere larghezza inferiore a ml. 1,50 ferma restando la dimostrazione della proprietà nella estensione raffigurata nel progetto e a condizione che la distanza tra fabbricati abbia il limite minimo di ml. 10,00"

E' fatto carico all'impresa proponente Aprile costruzioni di acquisire tutte le aree comprese nel presente programma costruttivo e, pertanto, questo Comune., (in caso di accoglimento del presente programma costruttivo sia da parte di questo Ente che da parte

dell'Assessorato regionale del territorio ed ambiente) non dovrà sostenere alcun onere per l'acquisizione di aree (siano esse per la formazione dei lotti che delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie), che per la realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione;

i parametri urbanistici del programma costruttivo in esame sono i seguenti:

densità edilizia	mc/mq.	1,20
rapporto di copertura	mq/mq.	0,30
altezza massima edifici	ml.	8,00
numero max piani fuori terra	2	
distanze-:		
- minima tra fabbricati	uguale all'altezza massima	
- minima dal confine	ml. 7,50	
- minima assoluta	ml. 12,00 fra pareti finestrate	
- minima dal ciglio stradale	ml. 7,50 per strade da 7 a 15 ml.	
	ml. 10,00 " " oltre i 15,00 ml.	

Nel dettaglio le superfici interessate alla realizzazione di questo programma costruttivo sono così suddivise:

A) Area destinata alla formazione dei lotti

Mq. 9.308,00

B) Attrezzature di legge

Urbanizzazioni primarie

a) parcheggio pubblico	mq.	371,00
b) verde pubblico	mq.	645,00

Urbanizzazioni secondarie mq. 2.385,00

C) Viabilità di piano mq. 4.216,00

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che il presente programma prevede una densità edilizia di 1,20 mc/mc. e che la superficie netta edificabile è di mq. 9308,00, otteniamo una volumetria massima realizzabile di mc 11.169,60. e.; considerato, altresì, che gli standard urbanistici vengono verificati calcolando una incidenza di 80 mc. per abitante da insediare risulta che il numero massimo di abitanti insediabili nel p.c. in oggetto è pari a 140,00, calcolato nella seguente maniera:

$$\text{mc. } 11.169,60 / 80 = 140. \text{ abitanti}$$

Per i suddetti abitanti occorre che siano verificati i seguenti standard:

Aree per urbanizzazioni primarie

a) parcheggio pubblico mq./abitante $2,50 \times 140 =$ mq. 350,00. (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 371,00

b) verde pubblico mq./abitante $4,50 \times 140 =$ Mq. 630,00 (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq 645,00

Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq./abitante $17,00 \times 140 =$ mq. 2380,00 (standard di legge)
Nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq .2385,00

Acquisizione aree

Trattandosi di intervento su cui l'impresa in oggetto deve acquisire direttamente la proprietà, non è prevista procedura espropriativa.

Alla stipula della convenzione urbanistica verranno cedute gratuitamente al Comune di Ragusa tutte le aree destinate dal programma costruttivo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

A cura e spese dell'impresa concessionaria saranno realizzate tutte le predette opere di urbanizzazione e, pertanto, nessun onere graverà su questo Comune.

CONSIDERATO CHE:

l'Ufficio Sanitario, con nota n. 976. del 29.10.2003., ha espresso parere favorevole al predetto intervento costruttivo;

l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 254. dell'8.01.2003 ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la proposta di pari oggetto n. ³⁶ Sett. VII del ⁰⁸⁻⁰³⁻²⁰⁰⁴.....;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art. 15 della L.R. n. 44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

1) Di proporre al Consiglio Comunale di approvare il programma costruttivo per l'insediamento di n. 30 alloggi di edilizia economica in Ragusa in Marina di Ragusa in c.da Castellana Vecchia ,predisposto dall'impresa Aprile costruzioni ed esaminato dalla C.E.C. nella seduta del 2.12.2003 al n. 346/03., costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- tav. 1 Stralcio di P.R.G.- aerofotogrammetria;
- tav. 2 Planimetria programma costruttivi- conteggi urbanistici;
- tav. 3 Ingombro di massima – planivolumetrico;
- tav. 4 Calcolo superficie comparto;
- tav. 5 Piano particellare – Elenco ditte;
- tav. 6 Schema degli impianti;
- tav. 7 Rilievo planialtimetrico;
- tav. 8.Particolari costruttivi;
- tav. 9 Norme tecniche di attuazione;

2) di assegnare alla suindicata impresa Aprile costruzioni di Aprile Marco e C s.a.s. ,i lotti indicati negli elaborati grafici del programma costruttivo in oggetto;

3) di approvare lo schema di convenzione tipo allegato;

4) fissare in 18 mesi, decorrenti dalla data di efficacia della presente deliberazione, l'inizio lavori che dovranno essere portati a compimento entro 5 anni dalla data di efficacia della presente deliberazione;

Parte integrante: convenzione

Al 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.		Si dà atto che la retroscritta proposta non comporta, né direttamente né indirettamente, oneri finanziari, né 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, _____	Il Dirigente _____	Ragusa li, _____	Il Dirigente _____
Al 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.		Si esprime parere favorevole in ordine legittimità.	
L'importo della spesa di _____ Va imputata al cap. _____		Ragusa li, _____	
Il Responsabile del Servizio Finanziario _____		Il Segretario Generale _____	
Motivazione dell'eventuale parere contrario: _____			
Da dichiarare di immediata esecuzione			



Allegati – Parte integrante:

- 1) Scheda di convenienza
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____

Ragusa li, _____

Il Responsabile del Procedimento _____

Il Capo Settore _____

Visto: L'Assessore al ramo
