



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 9
del - 8 GEN. 2007

OGGETTO: : Individuazione aree di edilizia economica e popolare, (art. 5 del Decreto Dirigenziale n. 120/2006. Proposta per il Consiglio Comunale.

L'anno duemila sette Il giorno otto alle ore 13,40
del mese di Gennaio 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 Mello Di porquale

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dott.ssa Maria Teresa Tumino	si	
2) ing. Salvatore Brinch		si
3) dr. Giovanni Cosentini	si	
4) dr. Rocco Bitetti		si
5) sig. Venerando Suizzo	si	
6) dr. Giancarlo Migliorisi	si	
7) geom. Francesco Barone		si
8) sig. Giovanni Occhipinti		si

Assiste il Vice Segretario Generale dott. ma Malfa Occhipinti

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

-Vista la proposta, di pari oggetto n. 2 /Sett. VII del 03-01-2007

-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;
- 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;

ad 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

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 il

09/01/07 fino al 23/01/07 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

09/01/07

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Tagliana Sergio)

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 è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione e 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

09/01/07 al 23/01/07

Ragusa, li

24 GEN. 2007

IL MESSO COMUNALE

IL MESSO NOTIFICATORE
(Tagliana Sergio)

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 09/01/07 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal

09/01/07

senza opposizione.

Ragusa, li

24 GEN. 2007

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.

Ragusa, li

19 GEN. 2007

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



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot n. 2	/Sett. VII	del 03-01-2007
-----------	------------	----------------

Proposta di deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Individuazione aree di edilizia economica e popolare. (art. 5 del Decreto Dirigenziale n. 120/2006. Proposta per il Consiglio Comunale.

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

PREMESSO CHE:

il Consiglio Comunale, constatata l'assenza di aree in cui insediare alloggi di edilizia economica e popolare, allo scopo di evitare la perdita dei finanziamenti già assegnati a cooperative edilizie ed imprese, con atti numeri 69 e 70, entrambi del 22.11.1996, deliberava di approvare n. 2 programmi costruttivi (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 6.4.1996 n. 22), individuando le aree in c.da Cisternazzi (delibera n. 69) e in c.da Beddio-Pianetti (delibera n. 70);

i suddetti programmi costruttivi, unitamente ad altri programmi costruttivi, risultano inseriti nell'elenco, in appresso riportato.

Si rammenta che in virtù della succitata L.R. 22/96, i Comuni, privi di Piani di zona per l'edilizia economica e popolare o le cui aree sono esaurite, sono tenuti a formare nuovi programmi costruttivi, in cui allocare gli alloggi di edilizia economica;

Alla data attuale sono stati approvati dal C.C. ed emessi, dall'Assessorato Regionale territorio ed ambiente, i relativi Decreti di approvazione, riferiti ai sottoindicati programmi costruttivi:

delibera C.C. n. 69 del 22.11.1996 (n. 180 alloggi) in c.da Cisternazzi (abitanti 817);

delibera C.C. n. 70 del 22.11.1996 (n. 229 alloggi) in c.da Beddio-Pianetti (abitanti 1005);

delibera Commissario ad acta (n. 18 alloggi) in ampliamento del Programma costruttivo di c.da Cisternazzi (180 alloggi) (abitanti 80);

delibera C.C. n. 25 del 31.05.2001 (n. 32 alloggi) in c.da Nave in Marina di Ragusa (abitanti 179);

delibera Commissario ad acta n.8 del 3.03.2003 (n.98 alloggi) in c.da Nave in Marina di Ragusa (abitanti 686);

delibera Commissario ad acta n.9 del 3.03.2003 (n.176 alloggi) in c.da Gaddimeli in Marina di Ragusa (abitanti 1153);

delibera C.C. n. 11 del 4.03.2003 (n. 30 alloggi) in c.da Serralinena (abitanti n. 380);

delibera C.C. n. 26 del 7.04.2003 (n. 76 alloggi) in c.da Castellana Vecchia in Marina di Ragusa (abitanti 177);

delibera C.C. n. 26 del 13.04.2004 (n. 30 alloggi) in c.da Castellana Vecchia in Marina di Ragusa (abitanti 140);

delibera C.C. n. 36 del 16.06.2004 (n. 174 alloggi) in c.da Cisternazzi (abitanti 1098);

delibera Commissario ad acta n.1 del 4.01.2006 (n. 24 alloggi) in c.da Pianetti (abitanti 131);

Complessivamente dal 1996 alla data attuale , in virtù dei succitati atti, sono stati previsti 1067 ALLOGGI con previsione di n. 5847 ABITANTI INSEDIABILI

Con Decreto dell'Assessorato Regionale Lavori pubblici è stata approvata la graduatoria delle cooperative edilizie ammesse a finanziamento , qui appresso elencate:

Cooperativa Nova Luce	alloggi 32
“ Il Carbasio	“ 14
“ Orsa Maggiore	“ 24
“ Casa futura	“ 16
“ Don Bosco	“ 15
“ Duemilauno	“ 50
“ Doriana	“ 48
“ C.D.S.	“ 40
“ La Perla	“ 18
“ dipendenti ETS	“ 46
“ Edilalmer	“ 20
“ Zenit	“ 20
“ Soraya	“ 42
“ Pagoda	“ 33

"	Galatea	"	24
"	Ospecives	"	20
"	Dolce focolare	"	20
"	Fantasia	"	30
"	Gaia	"	22
"	Cappuccini	"	18
"	Diogene 90	"	12

TOTALE ALLOGGI 564

Di cui 356 alloggi già con Decreto di approvazione da parte dell' ARTA - inseriti nell'elenco della pagina precedente – restano 208 alloggi.

Con Decreto dell'Assessorato Regionale Lavori pubblici è stata approvata la graduatoria delle imprese edilizie, ammesse a finanziamento , qui appresso elencate:

Impresa	Cilia Salvatore	alloggi	80
"	Casa futura s.r.l.	"	80
"	Gurrieri Giuseppe e C. s.a.s.	"	12
"	Pro.Co. s.r.l.	"	80
"	Baglieri Salvatore e C. s.n.c.	"	50
"	Canzonieri Giorgio s.r.l.	"	30
"	La Carruba Guido	"	20
"	Edilco s.r.l.	"	80
"	Sosedil s.p.a.	"	40
"	Sitac s.r.l.	"	80
"	Ma.E.Co. s.r.l.	"	80

TOTALE ALLOGGI 632

Di cui 310 alloggi già con Decreto di approvazione da parte dell'ARTA - inseriti nell'elenco della pagina precedente – restano 322 alloggi.

Imprese finanziate con scorrimento L. 67/88

Impresa	Aprile costruzioni s.n.c.	alloggi	30
"	Canzonieri Giorgio s.r.l.	"	40
"	Edilco s.r.l.	"	80
"	Lo Presti Francesco	"	30
"	Lo Presti Umberto	"	30
"	C.E.I. s.n.c.	"	40
"	Infisud s.r.l.	"	80

TOTALE ALLOGGI 330

Di cui 260 alloggi già con Decreto di approvazione da parte dell' ARTA - inseriti nell'elenco della pagina precedente – restano 70 alloggi.

Imprese finanziate ai sensi dell'art. 132 della L.R. 25/93

Impresa	C.E.I. s.n.c.	alloggi	24
"	Gurrieri e Virzi s.n.c.	"	48
"	Gurrieri Carmelo e C. s.n.c.	"	24
"	Imm. costruz.di Canzonieri e Aprile	"	30
"	Co.Edil s.r.l.	"	10
"	Seica dei f.lli Cannizzo	"	24
"	Tecnoimpianti di Chiaramonte e C. s.n.c.	"	24

TOTALE ALLOGGI 168

Di cui 48 alloggi già con Decreto di approvazione da parte dell'ARTA - inseriti nell'elenco della pagina precedente – restano 120 alloggi.

E quindi ,complessivamente,in riferimento ai succitati elenchi, restano 720 alloggi non ancora in possesso del Decreto di approvazione da parte dell'ARTA.

Si evidenzia che altre imprese e cooperative edilizie ,in forma singola o associata (sempre inserite all'interno dei suddetti elenchi),constatata l'assenza di previsione di aree ERP , hanno provveduto alla individuazione delle aree in cui realizzare i loro interventi, in zona agricola, inoltrando a questo Comune istanza di approvazione di apposito programma costruttivo; in tal senso hanno provveduto direttamente (a loro cura e spese)alla acquisizione delle aree, sgravando,in tal senso, il Comune da ogni onere di natura finanziaria sia per l'acquisto delle aree che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie (viabilità,parcheeggi , verde pubblico e relativi impianti tecnologici).

sulle stesse richieste di approvazione la C.E.C.,constatata la regolarità tecnica, ha già espresso parere favorevole ,così come da sottoindicato elenco:

Programma costruttivo in c.da Serralinena ,predisposto dalle cooperative edilizie Duemilauno,Fantasia,Garofano,Giorgio La Pira,Il Carrubo,Nova Luce,Ospices.

N. 176 alloggi

Programma costruttivo in c.da Monachella ,predisposto dalle imprese Cilia Salvatore e Casa Futura e dalla cooperativa edilizia Diogene 90.

N. 172 alloggi

Programma costruttivo in c.da Nunziata ,predisposto dalla cooperativa edilizia C.D.S.
N. 40 alloggi

Programma costruttivo in c.da Nunziatella ,predisposto dalla cooperativa edilizia Il Carbasio
N. 14 alloggi

Programma costruttivo in c.da Gaddimeli ,predisposto dalla cooperativa edilizia Dolce Focolare
N. 20 alloggi

Programma costruttivo in Via Gandhi ,predisposto dall' impresa La Carruba Guido
N. 20 alloggi

Programma costruttivo in c.da Pendente ,predisposto dalla cooperativa edilizia Eden e dall'impresa
Tecnoimpianti di Chiaramonte e C.
N. 46 alloggi

Programma costruttivo in Via Toniolo angolo via Moro ,predisposto dall' impresa S.E.I.C.A. s.a.s.
N. 24 alloggi

Programma costruttivo in C.da Brusciè-Serralinena ,predisposto dall' impresa Baglieri Salvatore
s.n.c.
N. 50 alloggi

Programma costruttivo in Via Aldo Moro ,predisposto dalle cooperative edilizie Arking,San
Biagio,C.I.A.E.. (provenienti da altro Comune)
N. 60 alloggi

per un totale di 622 alloggi

Per altre imprese e cooperative, (sempre inserite all'interno dei succitati elenchi) non risultano
istanze di approvazione dirette a questo Comune;

Va,comunque, precisato che in virtù della Legislazione regionale vigente anche altre cooperative
ed imprese,ammesse a finanziamento pubblico (purchè appartenenti alla stessa provincia di
Ragusa) possono localizzare i loro interventi in questo Comune capoluogo. E così ,anche, viceversa;

Per completezza va riferito che la Lega delle cooperative di Ragusa,con nota del
15.12.2006,indirizzata a questo Comune, evidenziava che a seguito di specifico bando di concorso
promosso dall'Assessorato Regionale alla cooperazione, nei primi mesi dell'anno 2007 saranno
definiti le ammissioni a finanziamento di oltre 800 nuovi alloggi;
la stessa lega evidenziava,inoltre, che " Le richieste di finanziamento, come confermato dai più
recenti orientamenti, costituiscono prova dell'esistenza di un fabbisogno abitativo non soddisfatto di
cui l'Amministrazione Comunale dovrà tenere conto nella fase di localizzazione delle nuove aree di
E.R.P.";

Con altra nota assunta al ns. protocollo il 18.12.2006 l'Istituto autonomo per le case popolari della
provincia di Ragusa, chiedeva la localizzazione e l'assegnazione di aree per la realizzazione di
alloggi popolari;

E quindi, in definitiva, nel dimensionamento delle aree P.E.E.P. riferito al decennio, si dovrà tenere conto di queste ulteriori richieste (800 alloggi) + IACP, in aggiunta alle richieste non ancora esitate, di cui sopra (720 alloggi), a cui si ritiene di aggiungere una percentuale per soddisfare eventuali richieste da parte dell'IACP;

CONSIDERATO CHE:

Con Decreto n. 120 del 24.02.2006, pubblicato nella G.U.R.S. n. 21 del 21 aprile 2006, veniva approvato il Piano regolatore generale di questo Comune; in virtù dell'approvazione di questo strumento urbanistico (che non ha previsto aree PEEP) il Comune di Ragusa è tenuto ad adottare il Piano di edilizia economica e popolare sulla base del fabbisogno decennale, come obbligo di legge ex art. 16 della L.R. n. 71/78, per come indicato al punto 4) del voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (C.R.U.) anche tenendo conto della possibilità concreta di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Si rammenta che il punto 4 del voto del C.R.U. è così testualmente riportato:

“il piano regolatore generale, come correttamente rilevato dall'ufficio, non affronta le questioni legate al fabbisogno insediativo residenziale pubblico, pur essendo il Comune obbligato, ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 71/78, all'adozione di un piano di edilizia economica e popolare, prevedendo le soluzioni urbanistiche più confacenti. Tale carenza non si spiega tenuto conto che il Comune di Ragusa nel recente passato ha fatto invariabilmente ricorso a numerose localizzazioni di programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica per circa 1500 vani, in gran parte in variante urbanistica, proprio in quanto il piano regolatore generale vigente risultava carente di aree idonee allo scopo. Ora non può rilevarsi che, essendo l'orizzonte temporale di riferimento dei programmi costruttivi non superiore al biennio ed essendo gli stessi legati ai finanziamenti pubblici concessi, una nuova eventuale istanza di localizzazione di programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica per circa 1500 vani, in gran parte in variante urbanistica, proprio in quanto il piano regolatore generale vigente risultava carente di aree idonee allo scopo. Ora non può rilevarsi che, essendo l'orizzonte temporale di riferimento dei programmi costruttivi non superiore al biennio ed essendo gli stessi legati ai finanziamenti pubblici concessi, una nuova eventuale istanza di localizzazione di programmi costruttivi finanziati, non rigettabile in via di principio dall'amministrazione, non trovando una idonea localizzazione nell'ambito delle previsioni del nuovo piano regolatore generale, si porrà necessariamente nei termini di una ulteriore variante urbanistica interessando inevitabilmente nuove aree di verde agricolo. Si appalesa quindi la necessità che sia, innanzitutto, esplicitato il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica in un

orizzonte temporale decennale e parimenti sia pianificata una idonea individuazione di zona, tenuto conto, ovviamente, della possibilità concreta di recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuare ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 71/78"

Ne discende, quindi, la necessità di determinare prioritariamente il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, nel decennio, valutando tutti gli elementi che entrano a fare parte della problematica, partendo, anche, dalle previsioni di fabbisogno abitativo contenute nelle previsioni del Piano regolatore generale.

Tale fabbisogno abitativo veniva stimato dai progettisti del P.R.G. alla data del 2015, in 920/1000 abitanti, anche se nella relazione delle prescrizioni esecutive gli stessi progettisti testualmente riportano "Nessuno è in grado di sapere quanti saranno gli abitanti nel 2015. Neppure nel 2005. Neanche nel 2001. I fattori in gioco, come ognuno sa, sono molteplici e controversi. Negli ultimi anni c'è una tendenza precisa. C'è la richiesta di un diverso modo di abitare.... C'è una correlazione, altrettanto precisa, fra sviluppo economico e crescita urbana. Ciò dipenderà dallo sviluppo turistico che Ragusa saprà (o potrà) intraprendere.".....

Le previsioni ipotizzate dai progettisti (920/1000 abitanti), tuttavia, stridono, profondamente con la realtà con cui questo Ente si trova ad operare in ordine alla richiesta di approvazione di programmi costruttivi, anche se gli stessi progettisti, in effetti, affermano, come sopra detto, che nessuno è in grado di sapere quanto saranno gli abitanti nel 2015 e ciò, ovviamente, per il variare di quei fattori modificabili che contribuiscono allo sviluppo dell'economia locale, quali agricoltura, turismo, industria, istruzione (Università) nonché di altri fattori quali ad esempio la scissione dei nuclei familiari ecc, che modificano in più o in meno la richiesta di alloggi di edilizia economica;

a tal proposito con decisioni (Cons. Stato 11.06.1992 n. 609, T.A.R. Lombardia 30.11.1993 n. 648, Cons. Stato 28.03.1995 n. 209, Cons. Stato 20.10.1994 n. 883) è stato evidenziato come la determinazione del fabbisogno abitativo e il dimensionamento del piano devono essere effettuati sulla base di dati concreti, attuali e attendibili, essendo necessario un serio apprezzamento delle esigenze relative al periodo considerato, apprezzamento effettuato, fra l'altro, con riguardo alle domande insoddisfatte di assegnazione degli alloggi, al frazionamento dei nuclei familiari, alla capacità tecnico-finanziaria dell'industria edilizia privata negli anni più recenti, non con riferimento soltanto all'incremento demografico;

In tal senso, pertanto, viste le richieste di approvazione di programmi costruttivi (già oggetto di finanziamento), vista la nota della lega delle cooperative sopra citata (da cui si evince un nuovo possibile finanziamento di circa 800 nuovi alloggi) e di cui, comunque, si deve tener conto, considerato che il settore edilizio può considerarsi di primaria importanza per l'economia locale, appare opportuno provvedere alla localizzazione di aree PEEP, (in zona agricola) possibilmente in parte laddove sono già stati localizzati dalle imprese e dalle cooperative e individuando anche altre aree limitrofe per ulteriori richieste anche da parte dell'IACP e di altre cooperative e imprese, operando i necessari interventi di "raccordo e ricucitura", ed in parte all'interno del perimetro del centro storico, evitando, ovviamente, interventi di demolizioni ma, al contrario, la ristrutturazione degli immobili esistenti, nel rispetto delle tipologie e, comunque, degli indirizzi del piano particolareggiato dei centri storici (tuttora, tuttavia, non approvato); a tal proposito sembra opportuno proporre che la localizzazione (che ovviamente dovrà riguardare edifici già esistenti), debba estendersi all'intero centro storico (ma possibilmente con quello già classificato A e B1 dal previgente strumento urbanistico) evitando localizzazioni puntuali ma lasciando agli operatori la libertà di scelta degli immobili oggetto di interventi di ristrutturazione;

all'interno del centro storico si potrebbe, quindi, ipotizzare l'utilizzo di singolo immobile o più immobili contigui che potrebbero essere utilizzati da soggetti beneficiari dei suddetti finanziamenti pubblici, evitando, per quanto possibile, l'esercizio dell'espropriazione (in quanto coinvolgerebbe direttamente questo Ente in possibili danni di natura economica) ma, al contrario l'acquisto diretto anche dal singolo socio della cooperativa o da impresa per il successivo riutilizzo;

quindi, in definitiva, anche il singolo soggetto, appartenente a cooperativa edilizia o l'impresa (beneficiarie di finanziamenti pubblici) potrebbero acquistare direttamente singolo immobile, provvedendo, direttamente ai necessari lavori edilizi, utilizzando pro-capite il finanziamento assegnato;

si evidenzia, conseguentemente, la necessità di provvedere alla approvazione del piano particolareggiato dei centri storici (tuttora in fase di ulteriore elaborazione), in cui potere prevedere la possibilità di insediamenti di ERP;

RITENUTO

Di dover provvedere in merito individuando le aree in questione, per l'insediamento di alloggi di edilizia economica e popolare (tutte ricadenti, secondo le previsioni del PRG in zona agricola), per quanto riguarda il Comune capoluogo nelle contrade Serralinena, Nunziata, Brusce, Selvaggio, a ridosso di assi viari di notevole importanza quali Via Cartia, via B. Colleoni, via Ettore Fieramosca e di piani di recupero di agglomerati abusivi (per cui questo Comune è obbligato, così come imposto con l'approvazione del piano regolatore generale) e per quanto riguarda Marina di Ragusa in c. da Gaddimeli così come si evince dalle allegate planimetrie, che fanno parte integrante della presente;

la scelta di tali aree è stata effettuata sulla base di rilievi, accertamenti e delle valutazioni in ordine non solo al corretto inserimento ma anche al miglioramento del tessuto viario esistente, di raccordo con la viabilità in progetto ma anche avendo cura dell'inserimento dei piani di recupero degli

agglomerati abusivi nel contesto generale, in quanto essi fruiranno delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie che saranno realizzate a supporto dei vari programmi costruttivi; ulteriore motivazione (in ordine a tale scelta) è quella che parte delle stesse sono già nella disponibilità delle imprese e cooperative (che fra l'altro hanno già inoltrato a questo Comune richiesta di approvazione) e pertanto si eviterà eventuale contenzioso con le ditte proprietarie dei suoli;

in queste aree la cui superficie territoriale si può stimare in circa mq. 1.900.000 nel Comune capoluogo ed in circa mq. 56.000 in Marina di Ragusa, possono essere ubicati circa 3.000 alloggi (che possono accogliere oltre le attuali richieste anche quelle future in itinere); Fermo restando, comunque, che sono fatti salvi i diritti di terzi in ordine al rilascio di concessioni edilizie già rilasciate o all'accoglimento di eventuali osservazioni al PRG in queste aree individuate;

Sì precisa, comunque, che tutte le aree localizzate (di cui ancora le imprese e cooperative non hanno la disponibilità) dovranno essere acquisite a cura e spese delle stesse e pertanto nessun onere dovrà gravare su questo Ente; così come pure per le opere di urbanizzazioni primarie (viabilità, parcheggi, verde pubblico, opere in sottosuolo e in soprassuolo ecc;) che si ribadisce dovranno essere a cura e spese delle imprese e cooperative.

Pertanto sarà cura delle imprese e cooperative proponenti il programma costruttivo di contattare i proprietari delle aree come sopra individuate, concordandone le modalità; solo nel caso di non accettazione delle indennità di espropriazione, da parte dei proprietari delle stesse aree, saranno avviate dal Comune le procedure previste per le espropriazioni per pubblica utilità, fermo restando, che le indennità di espropriazioni saranno a totale carico delle stesse imprese e cooperative;

In tal senso, in caso di accoglimento della presente proposta di localizzazione, si ritiene, anche, di proporre le seguenti norme tecniche di attuazione che andranno a regolamentare l'attività edilizia:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI NEL COMUNE CAPOLUOGO.

Verifica standard urbanistici : nel rispetto del D.I. n. 1444/68.

Parametri urbanistici:

Densità edilizia	1,50 mc/mq.
Rapporto di copertura	0,30
Altezza massima degli edifici	11,00
Numero massimo piani fuori terra	3
Distanze :	
minima tra fabbricati : non inferiore a ml.	15,00
minima dal confine:	7,50 ml.
minima assoluta:	10,00 ml. tra pareti finestrate
minima dal ciglio stradale	10,00 ml.

parcheggi privati: in osservanza dell'art. 2 della L. 122/89 si prescrive il reperimento all'interno dei lotti di aree da destinare a parcheggi privati in quantità non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. della volumetria da realizzare.

tipo edilizio : edifici a schiera, villette a schiera monofamiliari e bifamiliari, nel rispetto delle indicazioni tipologiche e costruttive discendenti dalle singole leggi di finanziamento

Recinzioni: i confini dei lotti lungo le vie pubbliche dovranno essere perimetrati da recinzioni costituite da un muretto alto cm. 50 dal piano del marciapiede con sovrastante ringhiera metallica. Lungo i confini interni le recinzioni saranno realizzate preferibilmente con siepi e, in alternativa, con reti metalliche o con muretto e soprastante ringhiera metallica.

Sistemazione del verde: I progetti relativi allo sfruttamento edilizio dovranno prevedere anche la sistemazione del verde. Dovranno, inoltre, essere previsti alberi di alto fusto in numero non inferiore ad uno per ogni 50 mq. di terreno libero.

Allacci: per ogni singolo corpo di fabbrica si dovrà provvedere all'allaccio alle reti idrica, fognaria, dell'energia elettrica, telefonica, del gas e di qualsiasi altro servizio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI IN MARINA DI RAGUSA.

Verifica standard urbanistici : nel rispetto del D.I. n. 1444/68

Densità edilizia	1,00 mc/mq.
Rapporto di copertura	0,25
Altezza massima degli edifici	6,50
Numero massimo piani fuori terra	2

Distanze :

minima tra fabbricati : non inferiore a	10,00 ml.
minima dal confine:	5,00 ml.
minima assoluta:	10,00 ml. tra pareti finestrate
minima dal ciglio stradale	10,00 ml.

parcheggi privati: in osservanza dell'art. 2 della L. 122/89 si prescrive il reperimento all'interno dei lotti di aree da destinare a parcheggi privati in quantità non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. della volumetria da realizzare.

tipo edilizio : villette a schiera monofamiliari e bifamiliari, nel rispetto delle indicazioni tipologiche e costruttive discendenti dalle singole leggi di finanziamento

Recinzioni: i confini dei lotti lungo le vie pubbliche dovranno essere perimetrati da recinzioni costituite da un muretto alto cm. 50 dal piano del marciapiede con sovrastante ringhiera metallica. Lungo i confini interni le recinzioni saranno realizzate preferibilmente con siepi e, in alternativa, con reti metalliche o con muretto e soprastante ringhiera metallica.

Sistemazione del verde: I progetti relativi allo sfruttamento edilizio dovranno prevedere anche la sistemazione del verde. Dovranno, inoltre, essere previsti alberi di alto fusto in numero non inferiore ad uno per ogni 50 mq. di terreno libero.

Allacci: per ogni singolo corpo di fabbrica si dovrà provvedere all'allaccio alle reti idrica, fognaria, dell'energia elettrica, telefonica, del gas e di qualsiasi altro servizio.

Vista la proposta di pari oggetto n. Sett. VII del.....;

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 l'individuazione delle aree per l'edilizia economica e popolare nel Comune capoluogo e in Marina di Ragusa, come si evince dalla planimetrie allegate alla presente, fermo restando che prima della presentazione di questo strumento urbanistico all'A.R.T.A. per l'approvazione definitiva, vengano acquisiti i pareri della Soprintendenza BB.CC.AA- , del Genio Civile (art. 13 della L. 64/74) , dell'Ispettorato dipartimentale delle foreste e a tutte le condizioni che i succitati Uffici daranno;

Parte integrante : planimetrie con l'individuazione delle aree nel Comune capoluogo e in Marina di Ragusa.

<p>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.</p> <p>Ragusa li, <u>08.01.07</u></p> <p>Il Dirigente</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>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.</p> <p>Ragusa li, <u>08.01.07</u></p> <p>Il Dirigente</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>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.</p> <p>L'importo della spesa di €. _____</p> <p>Va imputata al cap. _____</p> <p>Ragusa li, _____</p> <p>Il Responsabile del Servizio Finanziario</p> <p>_____</p>	<p>SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE LEGITTIMITA'</p> <p>IL SEGRETARIO GENERALE</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p><u>8-01-07</u></p> <p></p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Da dichiarare di immediata esecuzione</p>	

Allegati - Parte integrante:

- 1) Relazione
- 2) Tavola 1
- 3) Tavola 2
- 4) _____

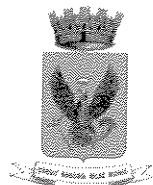
Ragusa li, _____

Il Responsabile del Procedimento

Il Capo Settore



[Signature]



COMUNE DI
RAGUSA

PRGC RAGUSA

**INDIVIDUAZIONE AREE
DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
(ART. 5 DEL D. DIR. 120/06)**

RELAZIONE

SCALA 1:5.000
DICEMBRE 2006

IL DIRIGENTE

ING. MICHELE SCARPULLA

OGGETTO : INDIVIDUAZIONE AREE DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
(ART. 5 DEL D. DIRIGENZIALE 120/06)

RELAZIONE

PREMESSO CHE:

il Consiglio Comunale , constatata l'assenza di aree in cui insediare alloggi di edilizia economica e popolare, allo scopo di evitare la perdita dei finanziamenti già assegnati a cooperative edilizie ed imprese , con atti numeri 69 e 70, entrambi del 22.11.1996, deliberava di approvare n. 2 programmi costruttivi (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 6.4.1996 n. 22), individuando le aree in c.da Cisternazzi (delibera n. 69) e in c.da Beddio-Pianetti (delibera n. 70);

i suddetti programmi costruttivi, unitamente ad altri programmi costruttivi, risultano inseriti nell'elenco, in appresso riportato.

Si rammenta che in virtù della succitata L.R. 22/96 , i Comuni , privi di Piani di zona per l'edilizia economica e popolare o le cui aree sono esaurite, sono tenuti a formare nuovi programmi costruttivi, in cui allocare gli alloggi di edilizia economica;

Alla data attuale sono stati approvati dal C.C. ed emessi, dall'Assessorato Regionale territorio ed ambiente, i relativi Decreti di approvazione , riferiti ai sottoindicati programmi costruttivi:

delibera C.C. n. 69 del 22.11.1996 (n. 180 alloggi) in c.da Cisternazzi (abitanti 817);

delibera C.C. n. 70 del 22.11.1996 (n. 229 alloggi) in c.da Beddio-Pianetti (abitanti 1005);

delibera Commissario ad acta (n. 18 alloggi) in ampliamento del Programma costruttivo di c.da Cisternazzi (180 alloggi) (abitanti 80);

delibera C.C. n. 25 del 31.05.2001 (n. 32 alloggi) in c.da Nave in Marina di Ragusa (abitanti 179);

delibera Commissario ad acta n.8 del 3.03.2003 (n.98 alloggi) in c.da Nave in Marina di Ragusa (abitanti 686);

delibera Commissario ad acta n.9 del 3.03.2003 (n.176 alloggi) in c.da Gaddimeli in Marina di Ragusa (abitanti 1153);

delibera C.C. n. 11 del 4.03.2003 (n. 30 alloggi) in c.da Serralinena (abitanti n. 380);

delibera C.C. n. 26 del 7.04.2003 (n. 76 alloggi) in c.da Castellana Vecchia in Marina di Ragusa (abitanti 177);

delibera C.C. n. 26 del 13.04.2004 (n. 30 alloggi) in c.da Castellana Vecchia in Marina di Ragusa (abitanti 140);

delibera C.C. n. 36 del 16.06.2004 (n. 174 alloggi) in c.da Cisternazzi (abitanti 1098);

delibera Commissario ad acta n.1 del 4.01.2006 (n. 24 alloggi) in c.da Pianetti (abitanti 131);

Complessivamente dal 1996 alla data attuale , in virtù dei succitati atti, sono stati previsti 1067 ALLOGGI con previsione di n. 5847 ABITANTI INSEDIABILI

Con Decreto dell'Assessorato Regionale Lavori pubblici è stata approvata la graduatoria delle cooperative edilizie ammesse a finanziamento , qui appresso elencate:

Cooperativa Nova Luce	alloggi 32
“ Il Carbasio	“ 14
“ Orsa Maggiore	“ 24
“ Casa futura	“ 16
“ Don Bosco	“ 15
“ Duemilauno	“ 50
“ Doriana	“ 48
“ C.D.S.	“ 40
“ La Perla	“ 18
“ dipendenti ETS	“ 46
“ Edilalmer	“ 20
“ Zenit	“ 20
“ Soraya	“ 42
“ Pagoda	“ 33
“ Galatea	“ 24
“ Ospecives	“ 20
“ Dolce focolare	“ 20
“ Fantasia	“ 30
“ Gaia	“ 22
“ Cappuccini	“ 18
“ Diogene 90	“ 12

TOTALE ALLOGGI 564

Di cui 356 alloggi già con Decreto di approvazione da parte dell' ARTA - inseriti nell'elenco della pagina precedente – restano 208 alloggi.

Con Decreto dell'Assessorato Regionale Lavori pubblici è stata approvata la graduatoria delle imprese edilizie, ammesse a finanziamento , qui appresso elencate:

Impresa Cilia Salvatore	alloggi 80
“ Casa futura s.r.l.	“ 80
“ Gurrieri Giuseppe e C. s.a.s.	“ 12

“	Pro.Co. s.r.l.	“	80
“	Baglieri Salvatore e C. s.n.c.	“	50
“	Canzonieri Giorgio s.r.l.	“	30
“	La Carruba Guido	“	20
“	Edilco s.r.l.	“	80
“	Sosedil s.p.a.	“	40
“	Sitac s.r.l.	“	80
«	Ma.E.Co. s.r.l.	“	80

TOTALE ALLOGGI 632

Di cui 310 alloggi già con Decreto di approvazione da parte dell'ARTA - inseriti nell'elenco della pagina precedente – restano 322 alloggi.

Imprese finanziate con scorrimento L. 67/88

Impresa	Aprile costruzioni s.n.c.	alloggi	30
“	Canzonieri Giorgio s.r.l.	“	40
“	Edilco s.r.l.	“	80
“	Lo Presti Francesco	“	30
“	Lo Presti Umberto	“	30
“	C.E.I. s.n.c.	“	40
“	Infisud s.r.l.	“	80

TOTALE ALLOGGI 330

Di cui 260 alloggi già con Decreto di approvazione da parte dell' ARTA - inseriti nell'elenco della pagina precedente – restano 70 alloggi.

Imprese finanziate ai sensi dell'art. 132 della L.R. 25/93

Impresa	C.E.I. s.n.c.	alloggi	24
“	Gurrieri e Virzi s.n.c.	“	48
“	Gurrieri Carmelo e C. s.n.c.	“	24
“	Imm. costruz.di Canzonieri e Aprile	“	30
“	Co.Edil s.r.l.	“	10
“	Seica dei f.lli Cannizzo	“	24
“	Tecnoimpianti di Chiaramonte e C. s.n.c.	“	24

TOTALE ALLOGGI 168

Di cui 48 alloggi già con Decreto di approvazione da parte dell'ARTA - inseriti nell'elenco della pagina precedente – restano 120 alloggi.

E quindi ,complessivamente,in riferimento ai succitati elenchi, restano 720 alloggi non ancora in possesso del Decreto di approvazione da parte dell'ARTA.

Si evidenzia che altre imprese e cooperative edilizie ,in forma singola o associata (sempre inserite all'interno dei suddetti elenchi),constatata l'assenza di previsione di aree ERP , hanno provveduto alla individuazione delle aree in cui realizzare i loro interventi, in zona agricola, inoltrando a questo Comune istanza di approvazione di apposito programma costruttivo;

in tal senso hanno provveduto direttamente (a loro cura e spese)alla acquisizione delle aree, sgravando,in tal senso, il Comune da ogni onere di natura finanziaria sia per l'acquisto delle aree che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie (viabilità,parcheeggi , verde pubblico e relativi impianti tecnologici).

sulle stesse richieste di approvazione la C.E.C.,constatata la regolarità tecnica, ha già espresso parere favorevole ,così come da sottoindicato elenco:

Programma costruttivo in c.da Serralinena ,predisposto dalle cooperative edilizie Duemilauno,Fantasia,Garofano,Giorgio La Pira,Il Carrubo,Nova Luce,Ospecives.

N. 176 alloggi

Programma costruttivo in c.da Monachella ,predisposto dalle imprese Cilia Salvatore e Casa Futura e dalla cooperativa edilizia Diogene 90.

N. 172 alloggi

Programma costruttivo in c.da Nunziata ,predisposto dalla cooperativa edilizia C.D.S.

N. 40 alloggi

Programma costruttivo in c.da Nunziatella ,predisposto dalla cooperativa edilizia Il Carbasio

N. 14 alloggi

Programma costruttivo in c.da Gaddimeli ,predisposto dalla cooperativa edilizia Dolce Focolare

N. 20 alloggi

Programma costruttivo in Via Gandhi ,predisposto dall' impresa La Carruba Guido

N. 20 alloggi

Programma costruttivo in c.da Pendente ,predisposto dalla cooperativa edilizia Eden e dall'impresa Tecnoimpianti di Chiaramonte e C.

N. 46 alloggi

Programma costruttivo in Via Toniolo angolo via Moro ,predisposto dall' impresa S.E.I.C.A. s.a.s.

N. 24 alloggi

Programma costruttivo in C.da Brusce-Serralinena ,predisposto dall' impresa Baglieri Salvatore s.n.c.

N. 50 alloggi

Programma costruttivo in Via Aldo Moro ,predisposto dalle cooperative edilizie Arking, San Biagio, C.I.A.E.. (provenienti da altro Comune)

N. 60 alloggi

per un totale di 622 alloggi

Per altre imprese e cooperative, (sempre inserite all'interno dei succitati elenchi) non risultano istanze di approvazione dirette a questo Comune;

Và, comunque, precisato che in virtù della Legislazione regionale vigente anche altre cooperative ed imprese, ammesse a finanziamento pubblico (purchè appartenenti alla stessa provincia di Ragusa) possono localizzare i loro interventi in questo Comune capoluogo. E così, anche, viceversa;

Per completezza va riferito che la Lega delle cooperative di Ragusa, con nota del 15.12.2006, indirizzata a questo Comune, evidenziava che a seguito di specifico bando di concorso promosso dall'Assessorato Regionale alla cooperazione, nei primi mesi dell'anno 2007 saranno definiti le ammissioni a finanziamento di oltre 800 nuovi alloggi;

la stessa lega evidenziava, inoltre, che " Le richieste di finanziamento, come confermato dai più recenti orientamenti, costituiscono prova dell'esistenza di un fabbisogno abitativo non soddisfatto di cui l'Amministrazione Comunale dovrà tenere conto nella fase di localizzazione delle nuove aree di E.R.P. ";

Con altra nota assunta al ns. protocollo il 18.12.2006 l'Istituto autonomo per le case popolari della provincia di Ragusa, chiedeva la localizzazione e l'assegnazione di aree per la realizzazione di alloggi popolari;

E quindi, in definitiva, nel dimensionamento delle aree P.E.E.P. riferito al decennio, si dovrà tenere conto di queste ulteriori richieste (800 alloggi) + IACP, in aggiunta alle richieste non ancora esitate, di cui sopra (720 alloggi), a cui si ritiene di aggiungere una percentuale per soddisfare eventuali richieste da parte dell'IACP;

Con Decreto n. 120 del 24.02.2006, pubblicato nella G.U.R.S. n. 21 del 21 aprile 2006, veniva approvato il Piano regolatore generale di questo Comune; in virtù dell'approvazione di questo strumento urbanistico (che non ha previsto aree PEEP) il Comune di Ragusa è tenuto ad adottare il Piano di edilizia economica e popolare sulla base del fabbisogno decennale, come obbligo di legge ex art. 16 della L.R. n. 71/78, per come indicato al punto 4) del voto del Consiglio regionale dell'urbanistica (C.R.U.) anche tenendo conto della possibilità concreta di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Si rammenta che il punto 4 del voto del C.R.U. è così testualmente riportato:

"il piano regolatore generale, come correttamente rilevato dall'ufficio, non affronta le questioni legate al fabbisogno insediativo residenziale pubblico, pur essendo il Comune obbligato, ai sensi

dell'art. 16 della legge regionale n. 71/78, all'adozione di un piano di edilizia economica e popolare, prevedendo le soluzioni urbanistiche più confacenti. Tale carenza non si spiega tenuto conto che il Comune di Ragusa nel recente passato ha fatto invariabilmente ricorso a numerose localizzazioni di programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica per circa 1500 vani, in gran parte in variante urbanistica, proprio in quanto il piano regolatore generale vigente risultava carente di aree idonee allo scopo. Ora non può rilevarsi che, essendo l'orizzonte temporale di riferimento dei programmi costruttivi non superiore al biennio ed essendo gli stessi legati ai finanziamenti pubblici concessi, una nuova eventuale istanza di localizzazione di programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica per circa 1500 vani, in gran parte in variante urbanistica, proprio in quanto il piano regolatore generale vigente risultava carente di aree idonee allo scopo. Ora non può rilevarsi che, essendo l'orizzonte temporale di riferimento dei programmi costruttivi non superiore al biennio ed essendo gli stessi legati ai finanziamenti pubblici concessi, una nuova eventuale istanza di localizzazione di programmi costruttivi finanziati, non rigettabile in via di principio dall'amministrazione, non trovando una idonea localizzazione nell'ambito delle previsioni del nuovo piano regolatore generale, si porrà necessariamente nei termini di una ulteriore variante urbanistica interessando inevitabilmente nuove aree di verde agricolo. Si appalesa quindi la necessità che sia, innanzitutto, esplicitato il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica in un orizzonte temporale decennale e parimenti sia pianificata una idonea individuazione di zona, tenuto conto, ovviamente, della possibilità concreta di recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuare ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 71/78"

Ne discende, quindi, la necessità di determinare prioritariamente il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, nel decennio, valutando tutti gli elementi che entrano a fare parte della problematica, partendo, anche, dalle previsioni di fabbisogno abitativo contenute nelle previsioni del Piano regolatore generale.

Tale fabbisogno abitativo veniva stimato dai progettisti del P.R.G. alla data del 2015, in 920/1000 abitanti, anche se nella relazione delle prescrizioni esecutive gli stessi progettisti testualmente riportano "Nessuno è in grado di sapere quanti saranno gli abitanti nel 2015. Neppure nel 2005. Neanche nel 2001. I fattori in gioco, come ognuno sa, sono molteplici e controversi. Negli ultimi anni c'è una tendenza precisa. C'è la richiesta di un diverso modo di abitare.... C'è una correlazione, altrettanto precisa, fra sviluppo economico e crescita urbana. Ciò dipenderà dallo sviluppo turistico che Ragusa saprà (o potrà) intraprendere.".....

Le previsioni ipotizzate dai progettisti (920/1000 abitanti) ,tuttavia, stridono, profondamente con la realtà con cui questo Ente si trova ad operare in ordine alla richiesta di approvazione di programmi costruttivi , anche se gli stessi progettisti , in effetti, affermano, come sopra detto, che nessuno è in grado di sapere quanto saranno gli abitanti nel 2015 e ciò,ovviamente, per il variare di quei fattori modificabili che contribuiscono allo sviluppo dell'economia locale, quali agricoltura,turismo,industria, istruzione (Università) nonché di altri fattori quali ad esempio la scissione dei nuclei familiari ecc, che modificano in più o in meno la richiesta di alloggi di edilizia economica;

A tal proposito, con decisioni (Cons.Stato 11.06.1992 n. 609, T.A.R. Lombardia 30.11.1993 n. 648, Cons. Stato 28.03.1995 n. 209, Cons. Stato 20.10.1994 n. 883) ,è stato evidenziato come la determinazione del fabbisogno abitativo e il dimensionamento del piano devono essere effettuati sulla base di dati concreti, attuali e attendibili,essendo necessario un serio apprezzamento delle esigenze relative al periodo considerato,apprezzamento effettuato, fra l'altro, con riguardo alle domande insoddisfatte di assegnazione degli alloggi, al frazionamento dei nuclei familiari, alla capacità tecnico-finanziaria dell'industria edilizia privata negli anni più recenti, non con riferimento soltanto all'incremento demografico;

In tal senso, pertanto, viste le richieste di approvazione di programmi costruttivi (già oggetto di finanziamento), vista la nota della lega delle cooperative sopra citata (da cui si evince un nuovo possibile finanziamento di circa 800 nuovi alloggi) e di cui, comunque, si deve tener conto, considerato che il settore edilizio può considerarsi di primaria importanza per l'economia locale , appare opportuno provvedere alla localizzazione di aree PEEP, (in zona agricola) possibilmente in parte laddove sono già stati localizzati dalle imprese e dalle cooperative e individuando anche altre aree limitrofe per ulteriori richieste anche da parte dell'IACP e di altre cooperative e imprese, operando i necessari interventi di "raccordo e ricucitura"), ed in parte all'interno del perimetro del centro storico , evitando, ovviamente, interventi di demolizioni ma, al contrario, la ristrutturazione degli immobili esistenti, nel rispetto delle tipologie e, comunque, degli indirizzi del piano particolareggiato dei centri storici (tuttora, tuttavia, non approvato); a tal proposito sembra opportuno proporre che la localizzazione (che ovviamente dovrà riguardare edifici già esistenti) , debba estendersi all'intero centro storico (ma possibilmente con quello già classificato A e B1 dal previgente strumento urbanistico) evitando localizzazioni puntuali ma lasciando agli operatori la libertà di scelta degli immobili oggetto di interventi di ristrutturazione;

all'interno del centro storico si potrebbe, quindi, ipotizzare l'utilizzo di singolo immobile o più immobili contigui che potrebbero essere utilizzati da soggetti beneficiari dei suddetti finanziamenti pubblici, evitando, per quanto possibile, l'esercizio dell'espropriazione (in quanto coinvolgerebbe direttamente questo Ente in possibili danni di natura economica) ma ,al contrario l'acquisto diretto anche dal singolo socio della cooperativa o da impresa per il successivo riutilizzo;

quindi, in definitiva, anche il singolo soggetto, appartenente a cooperativa edilizia o l'impresa (beneficiarie di finanziamenti pubblici) potrebbero acquistare direttamente singolo immobile, provvedendo, direttamente ai necessari lavori edilizi, utilizzando pro-capite il finanziamento assegnato;

si evidenzia, conseguentemente, la necessità di provvedere alla approvazione del piano particolareggiato dei centri storici (tuttora in fase di ulteriore elaborazione), in cui potere prevedere la possibilità di insediamenti di ERP;

Conseguentemente si ritiene di dover provvedere in merito individuando le aree in questione, per l'insediamento di alloggi di edilizia economica e popolare (tutte ricadenti, secondo le previsioni del PRG in zona agricola), per quanto riguarda il Comune capoluogo nelle contrade Serralinena, Nunziata, Brusce, Selvaggio, a ridosso di assi viari di notevole importanza quali Via Cartia, via B. Colleoni, via Ettore Fieramosca e di piani di recupero di agglomerati abusivi (per cui questo Comune è obbligato, così come imposto con l'approvazione del piano regolatore generale) e per quanto riguarda Marina di Ragusa in c.da Gaddimeli così come si evince dalle allegate planimetrie, che fanno parte integrante della presente;

la scelta di tali aree è stata effettuata sulla base di rilievi, accertamenti e delle valutazioni in ordine non solo al corretto inserimento ma anche al miglioramento del tessuto viario esistente, di raccordo con la viabilità in progetto ma anche avendo cura dell'inserimento dei piani di recupero degli agglomerati abusivi nel contesto generale, in quanto essi fruiranno delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie che saranno realizzate a supporto dei vari programmi costruttivi; ulteriore motivazione (in ordine a tale scelta) è quella che parte delle stesse sono già nella disponibilità delle imprese e cooperative (che fra l'altro hanno già inoltrato a questo Comune richiesta di approvazione) e pertanto si eviterà eventuale contenzioso con le ditte proprietarie dei suoli;

in queste aree la cui superficie territoriale si può stimare in circa mq. 1.900.000 nel Comune capoluogo ed in circa mq. 56.000 in Marina di Ragusa, possono essere ubicati circa 3.000 alloggi (che possono accogliere oltre le attuali richieste anche quelle future in itinere); Fermo restando, comunque, che sono fatti salvi i diritti di terzi in ordine al rilascio di concessioni edilizie già rilasciate o all'accoglimento di eventuali osservazioni al PRG in queste aree individuate;

Si precisa, comunque, che tutte le aree localizzate (di cui ancora le imprese e cooperative non hanno la disponibilità) dovranno essere acquisite a cura e spese delle stesse e pertanto nessun onere dovrà gravare su questo Ente; così come pure per le opere di urbanizzazioni primarie (viabilità, parcheggi, verde pubblico, opere in sottosuolo e in soprassuolo ecc;) che si ribadisce dovranno essere a cura e spese delle imprese e cooperative.

Pertanto sarà cura delle imprese e cooperative proponenti il programma costruttivo di contattare i proprietari delle aree come sopra individuate, concordandone le modalità; solo nel caso di non accettazione delle indennità di espropriazione, da parte dei proprietarie delle stesse aree, saranno avviate dal Comune le procedure previste per le espropriazioni per pubblica utilità, fermo restando, che le indennità di espropriazioni saranno a totale carico delle stesse imprese e cooperative;

In tal senso, in caso di accoglimento della presente proposta di localizzazione, si ritiene, anche, di proporre le seguenti norme tecniche di attuazione che andranno a regolamentare l'attività edilizia:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI NEL COMUNE CAPOLUOGO.

Verifica standard urbanistici : nel rispetto del D.I. n. 1444/68.

Parametri urbanistici:

Densità edilizia	1,50 mc/mq.
Rapporto di copertura	0,30
Altezza massima degli edifici	11,00
Numero massimo piani fuori terra	3
Distanze :	
minima tra fabbricati : non inferiore a ml.	15,00
minima dal confine:	7,50 ml.
minima assoluta:	10,00 ml. tra pareti finestrate
minima dal ciglio stradale	10,00 ml.

parcheggi privati: in osservanza dell'art. 2 della L. 122/89 si prescrive il reperimento all'interno dei lotti di aree da destinare a parcheggi privati in quantità non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. della volumetria da realizzare.

tipo edilizio : edifici a schiera, villette a schiera monofamiliari e bifamiliari, nel rispetto delle indicazioni tipologiche e costruttive discendenti dalle singole leggi di finanziamento

Recinzioni: i confini dei lotti lungo le vie pubbliche dovranno essere perimetrati da recinzioni costituite da un muretto alto cm. 50 dal piano del marciapiede con sovrastante ringhiera metallica. Lungo i confini interni le recinzioni saranno realizzate preferibilmente con siepi e, in alternativa, con reti metalliche o con muretto e sovrastante ringhiera metallica.

Sistemazione del verde: I progetti relativi allo sfruttamento edilizio dovranno prevedere anche la sistemazione del verde. Dovranno, inoltre, essere previsti alberi di alto fusto in numero non inferiore ad uno per ogni 50 mq. di terreno libero.

Allacci: per ogni singolo corpo di fabbrica si dovrà provvedere all'allaccio alle reti idrica, fognaria, dell'energia elettrica, telefonica, del gas e di qualsiasi altro servizio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI IN MARINA DI RAGUSA.

Verifica standard urbanistici : nel rispetto del D.I. n. 1444/68

Densità edilizia	1,00 mc/mq.
Rapporto di copertura	0,25
Altezza massima degli edifici	6,50
Numero massimo piani fuori terra	2

Distanze :

minima tra fabbricati : non inferiore a	10,00 ml.
minima dal confine:	5,00 ml.
minima assoluta:	10,00 ml. tra pareti finestrate
minima dal ciglio stradale	10,00 ml.

parcheggi privati: in osservanza dell'art. 2 della L. 122/89 si prescrive il reperimento all'interno dei lotti di aree da destinare a parcheggi privati in quantità non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. della volumetria da realizzare.

tipo edilizio : villette a schiera monofamiliari e bifamiliari, nel rispetto delle indicazioni tipologiche e costruttive discendenti dalle singole leggi di finanziamento

Recinzioni: i confini dei lotti lungo le vie pubbliche dovranno essere perimetrati da recinzioni costituite da un muretto alto cm. 50 dal piano del marciapiede con sovrastante ringhiera metallica. Lungo i confini interni le recinzioni saranno realizzate preferibilmente con siepi e, in alternativa, con reti metalliche o con muretto e sovrastante ringhiera metallica.

Sistemazione del verde: I progetti relativi allo sfruttamento edilizio dovranno prevedere anche la sistemazione del verde. Dovranno, inoltre, essere previsti alberi di alto fusto in numero non inferiore ad uno per ogni 50 mq. di terreno libero.

Allacci: per ogni singolo corpo di fabbrica si dovrà provvedere all'allaccio alle reti idrica, fognaria, dell'energia elettrica, telefonica, del gas e di qualsiasi altro servizio.

IL DIRIGENTE
Ing. Michele Scarpulla

