



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 27
del 21 GEN. 2003

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 30 alloggi di edilizia economica in c/da Serralinena; assegnazione lotto all'impresa Lo Presti Umberto..Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale

OGGETTO:

L'anno duemila due Il giorno ventuno alle ore 16,30
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 Avv. Domenico Arzuffo
Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) Rag. Michele Tasca	3'	
2) Geom. Salvatore Battaglia	3'	
3) Dr. Giuseppe Malfitano	3'	
4) Geom. Francesco Barone	3'	
5) Dr. Giuseppe Arezzo	3'	
6) Rag. Giovanni Campo	3'	
7) Sig. Francesco Pioggia	3'	
8) Avv. Emanuela Tumino	3'	

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. Giuseppe Solerino

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. 8 /Sett. VII del 16-01-2003

-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

INDEX

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

La deliberazione rimarrà affissa fino al 09/02/03 per quindici giorni consecutivi.
Ragusa, li 24/01/03 IL MESSO C
IL MESSO NOTI

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Licita Giovanni)

Ragusa, li

✓ IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. GIUSEPPE SALERNO

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

IL MESSO COMUNALE

Ragusa, 11

✓ IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. GIUSEPPE SALERNO

Rausa

- 5 FEB 2003

IL SEGRETARIO GENERALE
Doⁿⁱ. GIUSEPPE SALERNO

COMUNE DI **EGLISA**

La presente fotocopia è conforme all'originale esistente agli atti di questo ufficio.

Answer: 2

© 1999

~~CONFIDENTIAL~~

De la

IL FUNG. IN FORMA BERNOULLI
(Dott. G. Accardo)



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot n. 8	/Sett. VII	del 16-01-03
-----------	------------	--------------

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 30 alloggi di edilizia economica in c/da Serralinena; assegnazione lotto all'impresa Lo Presti Umberto..Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

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 edile Lo Presti Umberto ha ottenuto il finanziamento per la realizzazione di n. 30 alloggi di edilizia economica;
- a seguito dell'approvazione della predetta graduatoria l'impresa Lo Presti Umberto (di cui all'oggetto) utilmente inserita nella predetta graduatoria, ha proceduto a predisporre (su sua iniziativa) apposito programma costruttivo, che ha inoltrato a questa A.C.- per le necessarie autorizzazioni di legge;
- l'art. 136 della L.R. 01/09/93 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 dei piani di zona adottati) le procedure, i termini e le modalità di cui all'art. 5 della L.R. 26/01/1986 n. 1, limitatamente alla realizzazione dei 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 n. 865 del 1971 i programmi costruttivi sono localizzati su aree indicate con deliberazione del Consiglio Comunale;

CONSIDERATO CHE:

l'area su cui collocare 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. 06/05/81 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 site nelle c.de Beddio – Pianetti e c.da Serralinena,) di 2 programmi costruttivi (ubicati in c.da Beddio – Pianetti e Cisternazzi, di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa ;

Và, comunque, riferito che è in itinere l'esame da parte di questa A.C. di altri programmi costruttivi che interessano anch'essi aree agricole contigue alle aree edificate;

le aree ricadenti all'interno dei programmi costruttivi delle c.de Beddio-Pianetti e Cisternazzi sono state tutte assegnate a cooperative edilizie e sulle stesse aree sono già stati in parte realizzati gli edifici sociali, i cui lavori sono in corso di completamento;

le aree ricadenti all'interno del programma costruttivo di c.da Nave in Marina di Ragusa sono state assegnate a cooperative edilizia (la convenzione edilizia risulta stipulata fra le parti in data 15/01/02.);

stante quanto sopra il Comune di Ragusa è, pertanto, tenuto alla formazione di apposito programma costruttivo, in base al fabbisogno scaturente dai finanziamenti in atto assegnati alle cooperative edilizie richiedenti;

da una analisi effettuata da questo ufficio, già in fase di redazione del precedente programma costruttivo di c.da Beddio – Pianetti e Serralinena, risulta che le zone di espansione del PRG in atto sono quasi totalmente impegnate o da edificazioni o sono già gravate da pesi o vincoli che ne hanno già precluso lo Jus aedificandi, in quanto sono già state rilasciate concessioni edilizie o stipulate convenzioni per la realizzazione di lottizzazioni;

pertanto, l'alternativa possibile 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;

in atto il Comune di Ragusa non ha ancora adottato un nuovo PEEP né tanto meno nella bozza del redigendo PRG è stato individuato il perimetro dello stesso, e per cui non esiste l'obbligo di dare priorità, nella formazione dei PC alle aree di PEEP adottato o semplicemente perimetrato nella bozza di PRG;

l'area su cui risulta previsto il presente programma costruttivo, è stata localizzata in Ragusa in c.da Serralinena ed è destinata dal PRG vigente a verde agricolo e risponde ai dettanti dell'art. 25 della L.R. 22/96, ai fini di una immediata urbanizzazione;

l'impresa in oggetto ha fatto presente di essere giuridicamente in condizioni di acquistare la proprietà delle aree comprese nel programma costruttivo in esame e pertanto questo Comune non dovrà sostenere alcun onere per l'acquisizione di aree (siano esse per la formazione dei lotti che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie);

la C.E.C., nella seduta del 5.09.2002, ha espresso parere favorevole all'approvazione del programma costruttivo in esame, alle seguenti condizioni:

La Commissione nel merito del progetto esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- 1) che vengano collegati via Parigi con la via Bretagna all'interno dell'intervento con una strada non inferiore a ml. 15,00;
- 2) che la larghezza di via Cartia sia pari a ml. 20,00 essendo la stessa prevista come importante arteria di collegamento tra la via E. Fieramosca e viale delle Americhe;
- 3) che gli spazi urbanizzativi vengano concentrati in una fascia di collegamento tra la via Cartia e la via Bretagna;
- 4) che prima della proposizione al consiglio comunale venga rivisto dall'ufficio il programma costruttivo secondo le suddette condizioni;
- 5) a condizione che gli allacciamenti alle reti idriche e fognarie siano realizzate a cura e spese dei richiedenti;

pertanto l'impresa in oggetto ha provveduto alla rielaborazione del p.c. in oggetto, e le condizioni dettate dalla C.E.C. (di cui al punto precedente) sono state verificate con esito positivo;

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

densità edilizia	mc/mq.	1,50
rapporto di copertura	mq/mq.	0,30

tipi edilizi	palazzine e villette
altezza massima edifici	ml. 11,00
distanza dai confini	ml. 7,50
distanza tra pareti finestrate	ml. 10,00
numero max piani	3
minima dal ciglio stradale	ml. 10,00

In deroga al volume e alla superficie coperta è possibile realizzare locali accessori a solo piano terra al servizio della residenza, quali botteghe di prima necessità, negozi alimentari e non, farmacie, tabacchi, lavanderia ecc, locali comunque compatibili con la residenza, con esclusione di officine in genere; tali locali accessori devono rispettare i seguenti parametri:
 superficie coperta pari al 2,5% della superficie netta del lotto;
 piani fuori terra: n. 1
 possibilità di costruzione a ciglio stradale e a confine con spazi pubblici;
 piani interrati nel rispetto dei superiori distacchi;

Nel dettaglio l'intera superficie territoriale, interessata alla realizzazione di questo programma costruttivo è pari a mq. 12.979, così suddivisa:

- 1) Aree destinate alla formazione del lotto mq. 7.515,00
- 2) Attrezzature di legge
 - 1) Urbanizzazioni primarie
 - a) parcheggio pubblico mq. 360,00
 - b) verde pubblico mq. 642,00
 -2) Urbanizzazioni secondarie mq. 1.554,00
- 3) Viabilità di piano mq. 2.908,00
- 4) Area destinata ai corpi accessori mq. 220,00

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che il presente programma prevede una densità edilizia di 1,50 mc/mq, e che la superficie netta edificabile è di mq. 7.515,00 (7295,00+220), otteniamo una volumetria massima realizzabile di mc. 11.272; 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 141, calcolato nella seguente maniera:

$$\text{mc. } 11272/80 = \text{n. } 141 \text{ abitanti}$$

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

- Aree per urbanizzazioni primarie

- a) Parcheggio pubblico mq/abitante $2,50 \times 141 =$ mq. 352,50 (standard di legge)
nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 360,00
- b) Verde pubblico mq/abitante $4,50 \times 141 =$ mq. 634,50 (standard di legge)
nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 642,00

Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante $11,00 \times 141 =$ mq. 1551 (standard di legge)
Nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 1554,00

Acquisizione aree

Trattandosi di intervento su aree di cui l'impresa in oggetto deve acquisire direttamente la proprietà, non è prevista alcuna procedura espropriativa.
Alla stipula della convenzione urbanistica verranno ceduti gratuitamente al Comune 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. 518 del 18.06.2002 ha espresso parere favorevole al predetto intervento costruttivo;

che l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 24386 del 6.12.2002 ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

Vista la proposta di pari oggetto n. 8 /Sett. VII del 16-01-2003

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 c.da Serralinena, predisposto dall'impresa Lo Presti Umberto, esaminato dalla Commissione

edilizia nella seduta del 5.09.2002 e successiva al n 256/02, costituito dai seguenti elaborati di progetto:

tav.	1.	stralcio di p.r.g. - aerofotogrammetria
tav.	2	planimetria programma costruttivo
tav.	3	ingombro di massima-planivolumetrico
tav.	4	calcolo superficie comparto
tav.	5	piano particellare –elenco ditte
tav.	6	schema degli impianti
tav.	7	norme tecniche di attuazione

2) di assegnare alla suindicata impresa Lo Presti Umberto, il lotto indicato negli elaborati grafici del programma costruttivo in oggetto della superficie netta di mq.7.515,00;

3) di approvare lo schema di convenzione tipo allegata;

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

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.		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, _____ I Il Dirigente		Ragusa li, _____ Il Dirigente	
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. _____		Si esprime parere favorevole in ordine legittimità.	
Ragusa li, _____ Il Responsabile del Servizio Finanziario		Ragusa li, 21.01.03 Il Segretario Generale	
Motivazione dell'eventuale parere contrario:			
<div style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> Da dichiarare di immediata esecuzione </div>			

Allegati – Parte integrante:

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

Ragusa li, _____

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Emanuele Scalone

Il Capo Settore
Ing. Francesco Poibomani

Visto: L'Assessore al ramo