



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 69
del 16 FEB. 2003

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 30 alloggi di edilizia economica in Marina di Ragusa in c.da Castellana Vecchia, assegnazione lotti all'impresa Aprile costruzioni .. Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale.

L'anno duemila 2003 Il giorno 16 alle ore 17,00
del mese di Febbraio 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 Arezzo
Sono presenti i signori Assessori:

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

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. Giuseppe Selene

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. 18 /Sett. VII del 27-01-2003

-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;
- 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

All: elaborat' di progetto

to, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio
il 9/2/03 primo giorno festivo successivo alla data di adozione.

la deliberazione rimarrà affissa fino al 23/2/03 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE
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
Dott. GIUSEPPE SALERNO

- () 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
Dott. GIUSEPPE SALERNO

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 9/2/03 al 23/2/03
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 9/2/03 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 9/2/03 senza opposizione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GIUSEPPE SALERNO

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

- () 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. del
- Sezione Provinciale di Ragusa, con decisione n.
() 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

20 FEB 2003

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GIUSEPPE SALERNO

CITTA' DI RAGUSA

IN FORMA ESECUTIVA

Per Copia conforme da servire per una copia (art. 12).

Ragusa, li 20 FEB 2003

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa G. Assenza)



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot n. 18 /Sett. VII del 27/01/03

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 c/da Castellana Vecchia; assegnazione lotto all'impresa Aprile costruzioni. 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 Aprile costruzioni ha ottenuto il finanziamento per la realizzazione di n. 30 alloggi di edilizia economica;
- a seguito dell'approvazione della predetta graduatoria l'impresa Aprile costruzioni (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 Marina di Ragusa in c.da Castellana Vecchia 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 in via preliminare, al fine di esaminare i programmi costruttivi a Marina di Ragusa, ritiene necessario definire una regola di carattere generale e più precisamente ritiene che tutti i programmi costruttivi di Marina di Ragusa debbano rispettare gli indici della zona C1 di Marina di Ragusa del vigente PRG, fermo restando il rispetto di tutte le norme specifiche relative alla viabilità e alle urbanizzazioni dettate da norme specifiche.

La Commissione esprime parere favorevole a condizione

- 1) che la strada vicinale Castellana vecchia sia portata ad una larghezza non inferiore a ml. 15, prevedendone l'allargamento in asse e non inferiore a ml. 10 nella configurazione attuale;
- 2) che la strada interna che collega Via Portovenere con la suddetta vicinale sia non inferiore a ml. 15 e sia pubblica e che i raggi di curvatura stradali siano non inferiori a ml. 7,50 mentre il raggio di curvatura dell'innesto con la vicinale non sia inferiore a ml. 2,00;
- 3) che dalla suddetta strada principale la distanza degli edifici dalla strada sia pari a ml. 10 e la larghezza dei marciapiedi sia pari a ml. 2;
- 4) per quanto attiene la tipologia edilizia si ritengono ammissibili oltre alle ville isolate anche le case a schiera;
- 5) per quanto riguarda il rapporto di copertura la C.E.C., al fine di consentire una riduzione delle altezze e quindi dell'impatto sulle costruzioni, ritiene di potere fissare il rapporto di copertura fino al massimo del 30%;

6) che prima della proposizione al Consiglio Comunale venga rivisto dall'Ufficio il programma costruttivo corretto secondo le suddette condizioni

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	ville isolate e case a schiera	
altezza massima edifici	ml.	8,00
numero max piani fuori terra		2
<u>distanze:</u>		
minima tra fabbricati	uguale all'altezza massima	
minima dal confine	uguale a metà dell'altezza max	
minima assoluta	ml. 12 fra le pareti finestate	
minima dal ciglio stradale	ml. 7,50 per strade da 7 a 15 ml.	
	ml. 10,00 per strade oltre i 15 ml.	

In deroga al volume ed al rapporto di copertura, è possibile realizzare locali accessori di servizio per la 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, locali comunque compatibili con la residenza, con esclusione di officine in genere; i 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. 16.920,00, così suddivisa:

1) Aree destinate alla formazione del lotto mq. 9.427,00

2) Attrezzature di legge

1) Urbanizzazioni primarie

a) parcheggio pubblico	mq.	482,00
b) verde pubblico	mq.	841,00

2) Urbanizzazioni secondarie mq. 1.954,00

3) Viabilità mq. 4.216,00

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. 9.427,00, otteniamo una volumetria massima realizzabile di mc. 14.140,50; 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 177, calcolato nella seguente maniera:

$$\text{mc. } 14.140,50 / 80 = \text{n. } 177 \text{ abitanti}$$

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

- Aree per urbanizzazioni primarie

- a) Parcheggio pubblico mq/abitante $2,50 \times 177 = \text{mq. } 442,50$ (standard di legge)
nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 482,00
- b) Verde pubblico mq/abitante $4,50 \times 177 = \text{mq. } 796,50$ (standard di legge)
nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 841,00

Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante $11,00 \times 177 = \text{mq. } 1947,00$ (standard di legge)
Nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 1954,00

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. 474 del 5.06.2002 ha espresso parere favorevole al predetto intervento costruttivo;

che 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;

Vista la proposta di pari oggetto n. 18 /Sett. VII del 27-01-2003

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 Marina di Ragusa, in c.da Castellana vecchia, predisposto dall'impresa Aprile costruzioni, esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta del 5.09.2002 al n 229/02, ...costituito dai seguenti elaborati di progetto:

tav.	1.	stralcio di p.r.g. - aerofotogrammetria
tav.	2	planimetria programma costruttivo-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 planoaltimetrico
tav.	8	particolari costruttivi
tav.	9	norme tecniche di attuazione

2) di assegnare alla suindicata impresa Aprile Costruzioni, i lotti indicati negli elaborati grafici del programma costruttivo in oggetto della superficie netta di mq.:9.427,00;

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.

Ragusa li, _____

Il Dirigente

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

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, _____

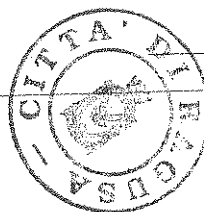
Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa li, _____

Il Segretario Generale

06.02.07

Motivazione dell'eventuale parere contrario:



Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte integrante:

- 1) schema di convenzione
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____

Ragusa li, _____

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Emanuele Scalone



Il Capo Settore
Ing. Francesco Polimani

Visto: L'Assessore al ramo
L'Assessore Delegato
Michele Tasca