



P. Nicotri

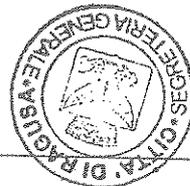
deliberazione **ORIGINALE** del **COMMISSARIO AD ACTA**

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 24 alloggi di edilizia economica in Ragusa, C.da Pianetti - Assegnazione lotto alla soc. coop. Edilizia a.r.l. "GALATEA" - Approvazione schema di convenzione tipo -	N. 1 C/A Data 04.01.2006
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

L'anno duemilasei, il giorno quattro del mese di gennaio, alle ore 11,30 e ss. nella stanza del Segretario Generale, del Comune di Ragusa, il geom. Giuseppe Traina, Commissario ad acta nominato con D.A. n. 264/Gab, del 18.10.2005, per l'approvazione del programma costruttivo di cui in oggetto, previa verifica degli atti, e con l'assistenza del Segretario Generale del Comune dott. Gaspare Nicotri, assume la seguente deliberazione

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del settore VII ing Francesco Poidomani

Ragusa 04.01.2006



IL DIRIGENTE
Ing. Francesco Poidomani

IL COMMISSARIO AD ACTA

PREMESSO CHE:

- con Decreto n. 323/VIII, del 3.03.2004, dell'Assessorato Regionale lavori pubblici, sono stati approvati gli elenchi delle cooperative edilizie, ammesse alla realizzazione di programmi di edilizia agevolata-convenzionata e di quelle escluse; all'interno di detti elenchi (fra quelli ammessi a finanziamento) risulta compresa pure la Cooperativa edilizia "Galatea", di cui all'oggetto;
 - 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:

Il Commissario ad Acta
Geom. Giuseppe Traina

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Gaspare Nicotri

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 della L.R. 22/96, 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 (32 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Serralinena (30 alloggi), di 1 programma in c.da Gaddimeli in Marina di Ragusa (176 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa (98 alloggi), di un programma costruttivo in c.da Cisternazzi (174 alloggi), di un programma costruttivo in c.da Castellana Vecchia (76 alloggi), di un programma costruttivo in c.da Castellana Vecchia in Marina di Ragusa (30 alloggi) ; le aree ricadenti all'interno dei succitati PEEP e programmi costruttivi, sono state assegnate a cooperative edilizie ed imprese edilizie, ammesse a godere dei finanziamenti pubblici previsti dalla legge per la realizzazione di alloggi di edilizia economica;

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;

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 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;

in data 29.05.2003 con delibera Commissariale n. 28, è stato adottato il nuovo PRG, all'interno del quale, tuttavia, non sono state individuate aree da destinare alla edilizia economica e pertanto, l'alternativa possibile (onde evitare la perdita dei finanziamenti concessi, di cui sopra si è già detto) 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

Il Commissario ad Acta
Geom. Giuseppe Tralona

Il Sindaco
Dr. Giuseppe Tralona

immediata urbanizzazione, la cui destinazione urbanistica dovrà essere ,comunque,modificata in variante al PRG;

stante quanto sopra il Comune di Ragusa è, pertanto, tenuto alla formazione di appositi programmi costruttivi, in base al fabbisogno scaturente dai finanziamenti in atto assegnati alle cooperative edilizie e alle imprese richiedenti;

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 sopraccitato 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 del 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;

- la soc. cooperativa edilizia a r.l. "Galatea", inserita nella sopraccitata graduatoria, ha proceduto a predisporre apposito programma costruttivo e su cui la C.E.C. ,nella seduta del 17.06.2005, ha espresso parere favorevole a condizione che la via Belgio e la via Africa vengano realizzate con larghezza pari a ml. 15,00 e a condizione che venga acquisito il parere del competente Ufficio Comunale per lo schema fognante.

Gli elaborati grafici presenti in questa pratica sono quelli rielaborati e corretti dalla cooperativa edilizia Galatea, con le condizioni di approvazione richieste dalla C.E.C.,di cui sopra detto;

l'area su cui risulta previsto il presente programma costruttivo,è stata localizzato in Ragusa in c.da Pianetti ed è destinata sia dal PRG vigente che da quello adottato a verde agricolo ;

la cooperativa edilizia (in oggetto) dovrà acquisire, a sua cura e spese, le aree comprese nel programma costruttivo in esame e pertanto questo Comune non dovrà sostenere alcun onere sia esso per l'acquisizione di aree che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;

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

densità edilizia mc/mq. 1,50

rapporto di copertura mq/mq. 0,30

Altezza massima 11,00 ml.

Distanze:

- dai confini 7,50 ml.

- dal ciglio stradale 10,00 ml.

Il ~~Comune~~
Cons. ~~Comune~~

Il SEGRETARIO GENERALE
Dr. Gaspare Nicolini

- tra pareti finestrate 10,00 ml.

Numero max piani fuori terra in relazione all'altezza massima consentita

Nel dettaglio la superficie territoriale, interessata alla realizzazione di questo programma costruttivo è pari a mq. 10.960, 00, così suddivisa:

Area destinata alla formazione del lotto mq. 6.998,00

Attrezzature di legge

Urbanizzazioni primarie

a) parcheggio pubblico mq. 328,00

b) verde pubblico mq. 1179,00

Urbanizzazioni secondarie mq. 852,00

Oltre aree per viabilità;

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che la volumetria realizzabile è pari a mc. 10.464,00 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 programma costruttivo in oggetto è pari a 131, calcolato nella seguente maniera:

mc. 10.464,00/80= n. 131 abitanti

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

a) Parcheggio pubblico mq/abitante 2,50 x 131 = mq 327,50 (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 328,00

b) Verde pubblico mq/abitante 9,00 x 131 = mq. 1179,00 (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 1179,00

Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante 6,50 x 131 = mq. 851,50 (standard di legge)

Nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 852,00

Acquisizione aree

Trattandosi di intervento su aree di cui la cooperativa edilizia 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 alle realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il Commisario ad Acta
Geom. Giuseppe Traino

IL SEGRETARIO GENERALE
- Dr. Gaspara Nicolini -

A cura e spese della cooperativa edilizia in oggetto saranno realizzate tutte le predette opere di urbanizzazione e ,pertanto, nessun onere graverà su questo Comune.

CONSIDERATO

Che l'ufficio sanitario con nota n. 719 del 22.08.2005 ha espresso parere favorevole al predetto programma costruttivo alle seguenti condizioni:

“ che l'area destinata alla stazione di pompaggio dei liquami sia opportunamente recintata da siepe e piante autoctone; che l'impianto di pompaggio sia dotato di sistemi di intercettazione e abbattimento delle esalazioni e di dispositivo di pompaggio alternativo in caso di mancanza di energia elettrica.”

che l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 19344 del 22.09.2005, ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

che con Decreto n. 264/Gab. del 18.10.2005, notificato a questo Comune il 16.11.05, l'Assessore al territorio ed all'ambiente della Regione Siciliana, nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Traina, Commissario ad acta, per provvedere in via sostitutiva nei confronti del Consiglio Comunale , previa verifica degli atti, alla approvazione del programma costruttivo in oggetto, finalizzato alla realizzazione di n. 24 alloggi sociali;

VISTI

La nota n. 75301 del 19.12.2005, con la quale è stato richiesto il prescritto parere al consiglio di quartiere Ovest, il quale nella seduta del 21.12.2005 si è astenuto dalla votazione;

la nota n. 67260 del 16.11.2005 con la quale è stato richiesto il prescritto parere alla Commissione consiliare urbanistica, la quale nella seduta del 21.12.2005 ha espresso parere contrario;

Il parere positivo espresso dal Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 19.344 del 22.09.2005, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

DELIBERA

1)di approvare il programma costruttivo per l'insediamento di n. di n. 24 alloggi di edilizia economica in Ragusa, in c.da Pianetti, su cui la C.E.C. in data 17.06.2005, la C.E.C. (al n. 178/05) ha espresso parere favorevole, senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale.

gli elaborati grafici di questo programma costruttivo sono i seguenti :

tav. 1 sostitutiva

stralcio del vecchio P.R.G. – stralcio del P.R.G. già adottato- aerofotogrammetria- estratto di mappa- planimetria stato di fatto- planimetria di progetto-

Il Commissario ad Acta
Geom. Giuseppe Traina

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Gaspare Nicotri -

stralcio del vecchio P.R.G. – stralcio del P.R.G. già adottato- aerofotogrammetria- estratto di mappa- planimetria stato di fatto- planimetria di progetto-

tav. 2 sostitutiva
calcolo della superficie del comparto.

tav. 3 sostitutiva
conteggi urbanistici – planimetria di progetto.

tav. 4 sostitutiva
schema degli impianti – recapiti fognari.

tav. 5 sostitutiva
particolari costruttivi

Allegato A sostitutivo
Relazione tecnica

Allegato B sostitutivo
Norme tecniche di attuazione

- 2) di assegnare alla soc. cooperativa edilizia a r.l. “Galatea”, il lotto indicato negli elaborati grafici del programma costruttivo in oggetto;
- 3) di approvare lo schema di convenzione tipo allegata;
- 4) invitare l’Ufficio di Segreteria e l’U.T.C. a porre in essere tutti gli atti consequenziali, comprese la trasmissione all’A.R.T.A. per la definitiva approvazione.

PARTE INTEGRANTE.: elaborati tecnici – n. 7 Tavole
Schema di convenzione
Nota del Genio Civile n. 19344/05

Il Comissario ed Acta
Geom. Giuseppe Traino

IL SEGRETARIO FINALE
- Dr. Gaspare Nicolosi -

Letto, approvato e sottoscritto.

IL COMMISSARIO AD ACTA
Geom. Giuseppe Traina

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Gaspare Nicotri

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 05/01/2006 e rimarrà affissa fino al 19/01/2006 per quindici giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE

Ragusa, il 05/01/06

F.to Sig. Francesco Proietto

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERA



Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12, comma 2° della L.R. n. 44/91.

Ragusa, il

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott. Gaspare Nicotri

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 05/01/2006 al 19/01/2006

IL MESSO COMUNALE

Ragusa, il

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 05/01/2006 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 05/01/2006 senza opposizione.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott. Gaspare Nicotri

Ragusa, il

CERTIFICATO DI AVVENUTA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE



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

16 GEN. 2006

Ragusa, il

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE
- Dr. Gaspare Nicotri -

CITTA' DI RAGUSA

IN FORMA ESECUTIVA

Per Copia conforme da archiviare per uso amministrativo.

16 GEN. 2006

IL SEGRETARIO GENERALE

Ragusa, il



IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO

(Dot.ssa G. Adamo)