



M.C.P.

COPIA di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 30 alloggi di edilizia economica in Marina di Ragusa, c.da Castellana Vecchia; assegnazione lotti alla impresa Aprile Costruzioni. Approvazione schema di convenzione.

N. 13

Data 04.03.03

L'anno duemilatré addì quattro del mese di marzo alle ore 17,00 e seguenti e nella sala Adunanze Consiliari del Comune suddetto.

Alla convocazione in sessione urgente di prosecuzione di oggi, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1) Addario Maria (G:M)		X	16) La Porta Carmelo (La Marg.)	X	
2) Arezzi Giorgio (Uniti RG)	X		17) La Rosa Salvatore (U.D.C)		X
3) Bitetti Rocco (A.N)	X		18) Malfa Maria (U.D.C)	X	
4) Cappello Giuseppe (RG. S)	X		19) Mallo Salvatore (P.D.C.I)	X	
5) Carfi Giovanni (D.S)	X		20) Nicastro Ignazio (A.N)	X	
6) Chessari Giovanni (U.D.C)		X	21) Nobile Salvatore (F.I)	X	
7) Corallo Salvatore (U.D.C)		X	22) Raniolo Renzo (N.S.)	X	
8) Criscione Raffaele (U.D.C)		X	23) Ruggiero Crocifisso (A.N)	X	
9) Di Paola Antonio (G.M.)		X	24) Russo Riccardo (La Margh)		X
10) Distefano Giovanni (F.I)	X		25) Sampognaro Aurelio (F.I)		X
11) Ferrera Eleonora (F..I)	X		26) Schembri Salvatore (D.S)	X	
12) Fidone Salvatore (U.D.C)		X	27) Schembri Angelo (RG. S)	X	
13) Frisina Vito (D.S)	X		28) Tumino Giovanni (D.S)		X
14) Iurato Giovanni (Uniti RG)	X		29) Ucchino Paolo (D.S)		X
15) La Cognata Giovanni (F.I)	X		30) Zagami Bruno (U.D.C)		X
Presenti 18			Assenti 12		

Visto che il numero degli intervenuti è legale per la validità della riunione, ne assume la presidenza il dott. Angelo Schembri, Presidente, il quale, con l'assistenza del Vice Segretario Generale del Comune dott. Giuseppe Salerno, dichiara aperta la seduta dopo che il Consiglio ha scelto come scrutatori i Signori: Bitetti, Nobile e Frisina.

La seduta è pubblica.

Parere del Responsabile del Servizio alla regolarità tecnica:
Si esprime parere FAVOREVOLE.

Ragusa, li 04.03.03

Il Dirigente del Servizio
F.to Ing. Francesco Posdomani

Parere del Responsabile del Servizio di Ragioneria in merito alla regolarità contabile:
Si esprime parere FAVOREVOLE.

Ragusa, li.

Il Responsabile di Ragioneria

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 55, comma 5° della legge 8.6.1990, n. 142, recepito dalla L.R. n. 48/91.

Ragusa, li.

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Si esprime parere FAVOREVOLE all'adozione dell'atto di cui all'oggetto sotto il profilo della legittimità.

Ragusa, li 04.03.03

Il Vice Segretario Generale
F.to Dott. Giuseppe Salerno

IL CONSIGLIO

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;

- CHE 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;
- CHE 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;
- CHE 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;

CHE 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;

CHE 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;

CHE 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;

CHE 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;

CHE 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 Beddo - Pianetti e c.da Serralinena,) di 2 programmi costruttivi (ubicati in c.da Beddo - Pianetti e Cisternazza, di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa ;

PRESO ATTO CHE è in itenere l'esame da parte Dell'Amministrazione comunale di altri programmi costruttivi che interessano anch'essi aree agricole contigue alle aree edificate;

CHE le aree ricadenti all'interno dei programmi costruttivi delle c.de Beddo-Pianetti e Cisternazza 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;

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

CHE per 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;

CHE da una analisi effettuata dall' ufficio tecnico competente, già in fase di redazione del precedente programma costruttivo di c.da Beddo – 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;

CHE 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;

CHE 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;

CHE l'area su cui risulta previsto il programma costruttivo in oggetto, 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;

CHE 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);

CHE 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

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

che 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 finestrate
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:

mc. 14.140.50/80= n. 177 abitanti

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

- Arearie per urbanizzazioni primarie

- a) Parcheggio pubblico mq/abitante 2,50 x 177= 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 x 177 = mq. 796,50 (standard di legge)
nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 841,00

Arearie per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante 11,00 x 177 = 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 alle 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;

VISTI il parere favorevole espresso dal Consiglio di circoscrizione Marina di Ragusa, nella seduta del 25.2.03;

VISTO il verbale della Commissione consiliare urbanistica, la quale nella seduta del 20.02.03 ha inteso rinviare la discussione sull'argomento in sede di seduta consiliare;

VISTO il parere favorevole reso dal dirigente del VII settore ing. Francesco Poidomani sotto il profilo tecnico, nonché il parere di legittimità reso dal Vice Segretario generale Dott. Giuseppe Salerno

TENUTO CONTO della discussione sull'argomento, riportata nel verbale di seduta di pari data che qui s'intende richiamato, nel corso della quale il consigliere Jurato ha formalizzato a nome suo e del suo gruppo consiliare Uniti per Ragusa, la seguente dichiarazione di voto: "I consiglieri Jurato Giovanni e Arezzi Gino, si asterranno sui Piani costruttivi perché ritengono che il Consiglio

Comunale, considerato che non riesce ad esaminare velocemente il P.R.G., avrebbe dovuto votare una variante al vecchio P.R.G. per individuare più zone 167 (edilizia economica e popolare) dove allocare le richieste che man mano venivano presentate al Comune.

Così facendo si sarebbe evitato specialmente in questi ultimi anni di :

- di utilizzare terreni agricoli per la realizzazione della Edilizia Economica e Popolare (vedi L.R. n. 22/96)
- di compromettere gravemente il territorio senza nessuna pianificazione da parte delle Istituzioni locali lasciando alle Cooperative di edificare (anche in piena legittimità) a macchia di leopardo. Inoltre il consigliere Iurato fa presente che in questi anni ha sostenuto la presente tesi ogni qualvolta la Commissione consiliare Assetto del Territorio si è riunita per discutere di edilizia economica e popolare; invitando tutti i consiglieri a votare in tempi brevi il nuovo P.R.G. individuando le zone "167" o a votare una variante al vecchio P.R.G. per individuare più zone "167", ma queste due ipotesi sono rimaste disattese."

PRESO ATTO altresì della discussione e degli interventi registratisi nel corso dell'esame della precedente analoga deliberazione n. 12 di pari data che qui si intendono integralmente richiamati;

PRESO ATTO della dichiarazione di voto resa nella stessa seduta dal consigliere Carfi, il quale ha dichiarato di essere contrario all'approvazione del programma costruttivo in oggetto, in quanto rispetto ai precedenti programmi già esitati dal Consiglio (e dallo stesso consigliere ritenuti urbanisticamente accettabili), questo insisterebbe a ridosso di una strada situata su un terreno agricolo in cui, tra l'altro, esiste una falda acquifera;

VISTO l'art. 15 della l.r. n. 44/91 così come modificato dall'art. 4 della l.r. n. 23/97;

Con 6 voti favorevoli, e 6 contrari (Arezzi, Cappello, Carfi, Frisina, Mallo e Schembari) espressi per appello nominale da 12 consiglieri votanti su 18 presenti e con l'astensione dei Consiglieri Bitetti, Distefano, Ferrera, Iurato, La Porta e Ruggiero, così come accertato dal Presidente con l'assistenza dei consiglieri scrutatori Bitetti, Nobile e Frisina

DELIBERA

1)di non 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 , 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 particolare -elenco ditte
tav. 6	schema degli impianti
tav. 7	rilievo pianoaltimetrico
tav. 8	particolari costruttivi
tav. 9	norme tecniche di attuazione

ALLEGATO PROGETTO

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Dott. Angelo Schembri

IL CONSIGLIERE ANZIANO
F.to Arch. Giovanni Carfi

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Giuseppe Salerno

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il ...16/03/2003.....primo giorno festivo successivo alla data di adozione.
La deliberazione rimarrà affissa fino al ...30/03/2003.....per quindici giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE

F.to Sig. Francesco Proietto

Ragusa, li...12/3/03.....

~~CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESECUTIVITÀ DELLA DELIBERA~~

Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 44/91.

~~IL SEGRETARIO GENERALE~~

~~F.to Dr. Giuseppe Salerno~~

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal.....16/03/2003.....al.....30/03/2003.....

IL MESSO COMUNALE

Ragusa, li.....

~~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.....16/03/2003.....ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal.....16/03/2003.....senza opposizione.

~~IL SEGRETARIO GENERALE~~

Ragusa, li.....

~~F.to Dr. 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. Sezione Provinciale di Ragusa, con decisione n.del

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

27 MAR. 2003

~~✓ IL SEGRETARIO GENERALE~~

Ragusa, li.....

~~Dr. GIUSEPPE SALERNO~~

CITTÀ DI RAGUSA

IN FORMA ESECUTIVA

Per Copia conforme da servire per uso amministrativo

Ragusa, n.27 MAR. 2003.....

~~✓ IL VICE SEGRETARIO GENERALE~~

~~Dr. GIUSEPPE SALERNO.....~~