

  
**CITTA' DI RAGUSA**

*ee*

**COPIA** della Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n.30 alloggi di edilizia economica in Marina di Ragusa in contrada Castellana Vecchia, assegnazione lotti all'impresa Aprile Marco e C. s.a.s. Approvazione schema di convenzione.

N. 26

Data 13.04.2004

L'anno duemilaquattro addì tredici del mese di aprile alle ore 17.45 e seguenti e nella sala Adunanze Consiliari del Comune suddetto, alla convocazione in sessione ordinaria di oggi, partecipati ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI		Pres.	Ass.	CONSIGLIERI		Pres.	Ass.
1) AREZZO CORRADO	(U.D.C.)		X	16) LA ROSA SALVATORE	(U.D.C.)		X
2) AREZZO GIUSEPPE	(F.I.)	X		17) LAURETTA GIOVANNI	(D.S.)	X	
3) BARONE FRANCESCO	(F.I.)	X		18) MALFA MARIA	(F.I.)	X	
4) BATTAGLIA SALVATORE	(A.N.)	X		19) MARTORANA SALVATORE	(MARGH.)		X
5) BITETTI ROCCO	(A.N.)	X		20) MASSARI GIORGIO	(MOV. DEM. LOC.)		X
6) BURGIO GIUSEPPE	(D.S.)		X	21) MASSARI LAURA	(A.N.)	X	
7) CALABRESE ANTONIO *	(D.S.)		X	22) OCCHIPINTI SALVATORE	(F.I.)		X
8) CASCONI MARIA	(PROG. RG)		X	23) PELLIGRA ENZO	(A.N.)	X	
9) CRISCIONE SALVATORE	(U.D.C.)		X	24) PIOGGIA FRANCESCO	(U.D.C.)	X	
10) DI NOIA GIUSEPPE	(S.D.I.)		X	25) RUSSO RICCARDO	(MARGH.)		X
11) DISTEFANO CARMELO	(MARGH.)	X		26) SCHEMBRI ANGELO	(RG. SOPRATT.)	X	
12) FIDONE SALVATORE	(U.D.C.)	X		27) TASCA MICHELE	(F.I.)	X	
13) FRISINA VITO	(D.S.)	X		28) TERRANOVA SALVATORE	(DEM. LOC.)		X
14) GIAQUINTA SALVATORE	(D.S.)	X		29) TUMINO ALESSANDRO	(D.S.)	X	
15) IACONO GIOVANNI	(MARGH.)		X	30) VACCARO BIAGIA	(F.I.)	X	

Presenti	17
----------	----

Assenti	13
---------	----

Visto che il numero degli intervenuti è legale per la validità della riunione, ne assume la presidenza il Geom. Francesco Barone il quale, con l'assistenza del Segretario Generale del Comune dott. Gaspare Nicotri, dichiara aperta la seduta.

La seduta è pubblica.

Parere favorevole reso dal dirigente del settore 7°, Ing. Francesco Posdomani sulla deliberazione di G.M. n. 160/04 di proposta al Consiglio.

Ragusa, li 10.03.2004

Il Dirigente  
F.to Ing. Francesco Poidomani

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

Il Responsabile di Ragioneria.

Ragusa, li

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, recepita dalla L.R. n. 48/91.

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa, li

Parere favorevole reso dal Segretario Generale sulla deliberazione di G.M. n. 160/04 di proposta al Consiglio sotto il profilo della legittimità.

Ragusa, li 10.03.2004

Il Segretario Generale  
F.to Dott. Gaspare Nicotri

## 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 di Aprile Marco e C. s.a.s. 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 Aprile Marco e C. s.a.s. (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, ovvero sia 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 intera 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 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:

### Aree 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

### Aree 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 i pareri favorevoli resi sulla deliberazione di G.M. n.160/04 in merito alla regolarità tecnica da parte del Dirigente del settore 7°, Ing. Francesco Posdomani, nonché quello di legittimità reso dal Segretario Generale;

VISTO il parere favorevole reso dal Consiglio di Circostrizione di Marina di Ragusa in data 24.3.2004;

VISTO il parere favorevole reso dalla Commissione consiliare "Assetto del Territorio" in data 19.3.2004;

TENUTO CONTO della discussione sull'argomento di che trattasi, riportato nel verbale di seduta di pari data che qui s'intende richiamato;

VISTO l'art.12, 1° comma della l.r. n.44/91;

A voti unanimi, resi per appello nominale dai 22 consiglieri presenti e votanti (assenti i conss. Arezzo Giuseppe, Cascone, Di Noia, Massari Laura, Occhipinti, Pelligra, Tasca, Terranova), come accertato dal Presidente con l'assistenza dei consiglieri scrutatori Distefano, Schembri, Vaccaro

### DELIBERA

1) 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 di Aprile Marco e C. s.a.s., esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta del 5.09.2002 e successiva al n. 346/03, 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 di Aprile Marco e C. s.a.s. 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 che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

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;

Parte integrante: schema di convenzione

All. n. 9 elaborati di progetto

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Geom. Francesco Barone

IL CONSIGLIERE ANZIANO  
F.to Sig.ra Maria Malfa

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Gaspare Nicotri

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 18/4/2004.....primo giorno festivo successivo alla data di adozione.  
La deliberazione rimarrà affissa fino al 2/5/2004.....per quindici giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE  
F.to **Sig. Francesco Proietto**

Ragusa, li 19/04/04.....

~~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.~~

~~IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to DR. Gaspare Nicotri~~

~~Ragusa, li~~

~~Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 18/4/2004.....al 2/5/2004.....~~

~~IL MESSO COMUNALE  
F.to~~

~~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 18/4/2004.....ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 18/4/2004.....senza opposizione.~~

~~IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to DR. Gaspare Nicotri~~

~~Ragusa, li.....~~

~~CERTIFICATO DI AVVENUTA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE~~

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

~~IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to~~

~~Ragusa, li.....29. APR. 2004.....~~

CITTA' DI RAGUSA

IN FORMA ESECUTIVA  
IL SEGRETARIO GENERALE  
IL FUNZIONARIO  
(Dott.ssa G. Addamo)

Per copia conforme all'originale, da servire per uso amministrativo.

Ragusa,