

10 AT 17
 Sp. 2. Anon
 15. B. 2006



CITTA' DI RAGUSA

Dott. Luni

COPIA di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Programma costruttivo per l'insediamento di n. 176 alloggi di edilizia economica in Ragusa c.da Serralinena. Assegnazione lotti alle società cooperative edilizie ARL 2001, Fantasia, Garofano, Giorgio La Pira, il Carrubo, Nova Luce, Ospecives, con allegato schema di convenzione.

N. 14

Data 24.02.2006

L'anno duemilasei addì ventiquattro del mese di febbraio alle ore 17,35 e seguenti e nella sala Adunanze Consiliari del Comune suddetto, alla convocazione in sessione ordinaria di prosecuzione di oggi, partecipata 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) LO DESTRO GIUSEPPE (D.S)	X	
4) BATTAGLIA SALVATORE (A.N.)	X		19) MALFA MARIA (GRUP. M.)		X
5) BITETTI ROCCO (A.N.)		X	20) MARTORANA SALVATORE (MARGH)	X	
6) BURGIO GIUSEPPE (D.S)	X		21) MASSARI GIORGIO (GRUP. M.)	X	
7) CALABRESE ANTONIO (D.S)	X		22) MASSARI LAURA (A.N.)		X
8) CASCONI MARIA (PROG. RG)	X		23) OCCHIPINTI SALVATORE (F.I.)		X
9) CRISCIONE SALVATORE (U.D.C)		X	24) PIOGGIA FRANCESCO (U.D.C)		X
10) DI NOIA GIUSEPPE (GRUP. M.)	X		25) RUSSO RICCARDO (GRUP. M.)	X	
11) DISTEFANO CARMELO (GRUP.M.)	X		26) SCHEMBRI ANGELO (RG. SOPRATT)		X
12) FIDONE SALVATORE (U.D.C)		X	27) TASCA MICHELE (F.I.)	X	
13) FRASCA FILIPPO (A.N.)	X		28) TERRANOVA SALVATORE (GRUP. M.)	X	
14) GUASTELLA GIORGIO (D.S)	X		29) TUMINO ALESSANDRO (D.S.)	X	
15) IACONO GIOVANNI (MARGH)	X		30) VACCARO BIAGIA (F.I.)		X

Presenti	19
----------	----

Assenti	11
---------	----

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 Vice Segretario Generale del Comune, dott. Michele Busacca, dichiara aperta la seduta. La seduta è pubblica.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del 7° Settore Ing. Francesco Poidomani.

Ragusa, li 24.02.2006

Il Dirigente
 f.to Ing. Francesco Poidomani

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

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

IL CONSIGLIO

VISTO lo schema di deliberazione, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con il quale il dirigente del settore 7°, ing. Francesco Poidomani propone al Consiglio comunale il programma costruttivo di cui all'oggetto;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica reso dal dirigente del settore 7°, ing. Francesco Poidomani in data 24.02.2006;

PRESO ATTO che la Commissione consiliare "Assetto del Territorio" in data 10 febbraio 2006 ha espresso parere contrario;

PRESO ATTO che il Consiglio di Circostrizione di Ragusa Ovest in data 14 febbraio 2006 ha espresso parere contrario;

UDITA la relazione dell'ing. Francesco Poidomani;

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

VISTO l'art. 12, 1° comma della l.r. n. 44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

Con 5 voti favorevoli, 13 contrari (conss. Burgio, Calabrese, Cascone, Di Noia, Distefano, Guastella, Iacono, Lauretta, Lo Destro, Martorana, Massari Giorgio, Terranova, Tumino) ed 1 astenuto (cons. Frasca),resi per appello nominale dai 18 consiglieri votanti su 19 presenti (assenti i conss. Arezzo Corrado, Arezzo Giuseppe, Bitetti, Criscione, Fidone, Malfa, Massari Laura, Occhipinti, Pioggia, Schembri, Vaccaro) come accertato dal Presidente con l'assistenza dei conss. Scrutatori Distefano Tasca, Terranova;

DELIBERA

Di non approvare il programma costruttivo per l'insediamento di n. 176 alloggi di edilizia economica in Ragusa c.da Serralinena. Assegnazione lotti alle società cooperative edilizie ARL 2001, Fantasia, Garofano, Giorgio La Pira, il Carrubo, Nova Luce, Ospecives, con allegato schema di convenzione.

Parte integrante: proposta di delibera

All. elaborati grafici

GI/

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to Francesco Barone

IL CONSIGLIERE ANZIANO
f.to Rag. Michele Tasca

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
f.to Michele Busacca

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il01/03/2006..... fino al.....15/03/2006.....per quindici giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE
f.to Sig. Francesco Proietto

Ragusa, li.....02/03/06.....

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERA

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

Ragusa, li

v;
IL SEGRETARIO GENERALE
f.to
Dr. Michele Busacca

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal.....01/03/2006.....al.....15/03/2006.....

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.....01/03/2006.....ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal.....01/03/2006.....senza opposizione.

Ragusa

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to
DR. Gaspare Nicotri

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

Ragusa, li.....13 MAR. 2006.....

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to IL SEGRETARIO GENERALE
- Dr. Gaspare Nicotri -

CITTA' DI RAGUSA

Per copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo. **DI FORMA ESECUTIVA**

Ragusa 13 MAR. 2006

IL SEGRETARIO GENERALE
IL DIRIGENTE 1° SETTORE
Dot. Francesco Lumbro



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot n. 06 /Sett. VII del 29-01-06

Proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale

OGGETTO:

Programma costruttivo per l'insediamento di n. 176 alloggi di edilizia economica in Ragusa in c.da Serralinena; assegnazione lotti alle soc. cooperative edilizie a r.l. "Duemilauno", "Fantasia", "Garofano", "Giorgio La Pira", "Il Carrubo", "Nova Luce", "Ospecives", con allegato schema di convenzione". Proposta per il Consiglio Comunale.

Il sottoscritto Dr. Ing. Francesco Poidomani, Dirigente del Settore VII, propone al Consiglio Comunale il seguente schema di deliberazione:

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) risultano comprese:

cooperativa edilizia	Duemilauno	n. 50	alloggi
"	"	Fantasia	n. 30 "
"	"	Nova Luce	n. 32 "
"	"	Ospecives	n. 20 "

con Decreto dell'Assessorato regionale alla cooperazione n. 691 del 15.05.1993, venivano ammesse a finanziamento:

cooperativa edilizia	" Il Carrubo"	n. 20	alloggi
"	"	" Giorgio La Pira"	n. 10 alloggi

con Decreto dell'Assessorato regionale ai Lavori pubblici del 7.12.1988 veniva ammessa a finanziamento la:

cooperativa edilizia "Garofano" n. 14 alloggi

l'art. 136 della L.R. 1.09.93 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 allocare 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 costruttivo 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 sopra si è detto), 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 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'art. 25 della L.R. 6 aprile 1996 n. 22, devono rispettare i limiti di fabbisogno per l'edilizia residenziale pubblica, comunque indicati ai sensi del terzo comma dell'art. 16 della L.R. 27.12.1978 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;

le soc. cooperative a r.l. "Duemilauno", "Fantasia", "Garofano", "Giorgio La Pira", "Il Carrubo", "Nova Luce", "Ospevices" e "Galatea", inserite nelle sopraccitate graduatorie, hanno proceduto a predisporre (su loro iniziativa) apposito programma costruttivo e su cui la C.E.C., nella seduta del 24.03.2005, ha espresso "parere favorevole all'approvazione del programma costruttivo alle condizioni dettate dal settore IX (di questo Comune);

queste condizioni si riportano qui di seguito:

RETE IDRICA

- Che la rete idrica venga realizzata in ghisa sferoidale del diametro DN 100 e che la stessa venga interrata nell'area di ingombro dei marciapiedi da ambo i lati;
- Che le condotte abbiano termine con saracinesche in ghisa sferoidale del diametro DN 100 allocate in appositi pozzetti;

RETE FOGNARIA

- Che l'allaccio della rete delle acque nere avvenga sulla condotta di via Cartia e che l'impianto di sollevamento venga realizzato all'interno delle aree che rimarranno di pertinenza esclusiva delle cooperative e a cui spetterà, quali proprietari, l'onere della gestione e della manutenzione dell'impianto stesso;
- Che i pozzetti delle acque nere e bianche siano opportunamente separati e che il recapito finale delle acque bianche venga realizzato, così come indicato nella tav. 7.2 del progetto, alla rete del programma costruttivo Cisternazzi.

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

- Che i pali vengano collocati a ridosso delle recinzioni delle singole cooperative così da non costituire ingombro nei marciapiedi;
- Che i pali siano del tipo zincato a caldo a stelo diritto;
- Che le armature siano del tipo cut-off con coppa di chiusura in vetro termoresistente ad elevata trasparenza, piana;
- Che i pali vengano posizionati con disposizione bilaterale opposta;
- Che le lampade siano del tipo SAP da 150 W;
- Che i cavi della linea dorsale siano non inferiore a 16 mmq. e quelle delle strade interne da 10 mmq.
- Che sia realizzato mediante apposito cavidotto il collegamento con l'impianto esistente;
- Che venga realizzato un quadro elettrico per consentire il normale funzionamento dell'impianto del tipo e con le caratteristiche da concordare con questo Ufficio;
- Che le giunzioni derivate siano eseguite con il metodo a resina colata;

STRADE

- Che i marciapiedi, in corrispondenza con l'accesso ai fabbricati siano completati solo dopo l'ultimazione degli scavi inerenti la realizzazione dei fabbricati stessi;
- Che la carreggiata delle strade del piano costruttivo abbiano larghezza di mt. 10,00 con i marciapiedi larghi mt. 2,50;
- Che la struttura finale del piano della carreggiata sia così realizzata: cm. 5 di strato di base in congl. Bituminoso, cm. 7 di congl. Bituminoso tipo Binder e strato finale di cm. 3 di tappetino di usura;
- Che la condotta delle acque bianche sia allocata da un lato della strada immediatamente sotto il dentello e la condotta delle acque nere sia allocata dall'altro lato della strada, anch'essa immediatamente sotto il dentello;

in data 31.05.2005 la soc. cooperativa "Galatea" a r.l. (sopra citata), con istanza diretta a questo Ente, chiedeva di essere esclusa dal suddetto programma costruttivo e, pertanto, questo programma costruttivo, viene ad oggi essere proposto solo dalle soc. cooperative edilizie a r.l. "Duemilauno", "Fantasia", "Garofano", "Giorgio La Pira", "Il Carrubo", "Nova Luce", "Ospecives";

su questo programma (oggetto della presente deliberazione), la C.E.C., in data 17.06.2005 (al n. 409/04) ha espresso parere favorevole alle stesse condizioni di quello esaminato in data 24.03.2005 (dette condizioni sono state in precedenza riportate);

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

le cooperative edilizie (in oggetto) dovranno acquisire, a loro 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.	0,25
Altezza massima		11,00

Distanze:

- dai confini	7,50	ml.
- dal ciglio stradale	7,50	ml.
- tra pareti finestrate	10,00	ml.
- tra fabbricati	15,00	ml.

Numero max piani fuori terra 3,00

Nel dettaglio la superficie territoriale, interessata alla realizzazione di questo programma costruttivo è pari a mq. 106.873,00, così suddivisa:

1) Area destinata alla formazione dei lotti mq. 61.788,00

3) Attrezzature di legge

Urbanizzazioni primarie

a) parcheggio pubblico mq. 3.294,87

b) verde pubblico mq. 5.900,51

Urbanizzazioni secondarie mq. 14.415,74

Oltre aree per viabilità

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che la volumetria realizzabile è pari a mc. 92682, 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 1159, calcolato nella seguente maniera:

$$\text{mci. } 92682/80 = \text{n. } 1159 \text{ abitanti}$$

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

Aree per urbanizzazioni primarie

a) parcheggio pubblico mq/abitante $2,50 \times 1159 = \text{mq. } 2.898,00$ (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 3294,87

b) Verde pubblico mq/abitante $4,50 \times 1159 = \text{mq. } 5216,00$ (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 5900,51

Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante 11,00 x 1159 = mq. 12.749,00 (standard di legge)

Nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 14.415,74

Acquisizione aree

Trattandosi di intervento su aree di cui le cooperative edilizie in oggetto devono acquisire direttamente la proprietà, non è prevista alcuna procedura espropriativa.

Alla stipula della convenzione urbanistica verranno cedute gratuitamente al Comune tutte le aree destinate dal programma costruttivo, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

A cura e spese delle cooperative edilizie concessionarie saranno realizzate tutte le predette opere di urbanizzazione e, pertanto, nessun onere finanziario graverà su questo Comune.

CONSIDERATO

Che l'Ufficio sanitario, con nota n. 349 del 10.05.2005, ha espresso parere favorevole su questo programma costruttivo;

che l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 10852 del 18.05.2005, ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

Ritenuto di dovere provvedere in merito, si trasmette la seguente pratica, precisando che gli elaborati progettuali di questo programma costruttivo, predisposto dalle soc. cooperative edilizie a r.l. "Duemilauno", "Fantasia", "Garofano", "Giorgio La Pira", "Il Carrubo", "Nova Luce", "Ospecives", su cui la C.E.C. ,in data 17.06.2005 (al n. 409/04), ha espresso parere favorevole, alle condizioni sopra riportate sono i seguenti:

- tav. 1 norme tecniche di attuazione
- tav. 2 aerofotogrammetria- stralcio P.R.G.
- tav. 3 programma costruttivo
- tav. 4.1 massimo ingombro
- tav. 4.2 planivolumetrico
- tav. 5 calcolo superficie di comparto
- tav. 6 piano particellare – elenco ditte
- tav. 7.1 schema smaltimento acque nere
- tav. 7.2 schema smaltimento acque bianche
- tav. 7.3 schema rete idrica
- tav. 7.4 schema rete elettrica
- tav. 8.1 particolari costruttivi strade
- tav. 9 planimetria quotata-profilo stradale

Schema di convenzione tipo allegata;

: In caso di accoglimento di questo programma costruttivo sono già indicati, negli elaborati grafici, i lotti da assegnare alle soc. cooperative edilizie a r.l. "Duemilauno", "Fantasia", "Garofano", "Giorgio La Pira", "Il Carrubo", "Nova Luce", "Ospevies",