

COMUNE DI RAGUSA

OGGETTO

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DEL PRG PER LA COSTRUZIONE DI ALLOGGI NELLE AREE INDIVIDUATE PER GLI INTERVENTI DI E.R.P.
C.DA NAVE - MARINA DI RAGUSA

SOGGETTI ATTUATORI: COOPERATIVE EDILIZIE

"ALBA 2000" n° 16 alloggi
"ALBATROS" n° 20 alloggi
"ALDO MORO" n° 20 alloggi
"LE PALME ANTICHE" n° 18 alloggi
"MARIA AURORA" n° 9 alloggi
"ORSA MINORE" n° 22 alloggi
"SAN GIORGIO" n° 21 alloggi

PROGETTISTA

Ing. Annalisa Spadola



TAVOLA

R

ELABORATO

- RELAZIONE TECNICA

OTTOBRE 2019

RESP. PROCEDIMENTO

LA C.E.C.

IL DIRIGENTE

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Le Cooperative edilizie Alba 2000, Albatros, Aldo Moro, Le Palme Antiche, Maria Aurora, Orsa Minore, San Giorgio, con sede a Ragusa, hanno richiesto ed ottenuto un finanziamento pubblico ai sensi della L.R. 79/75 relativamente ai fondi distribuiti con bando della Regione Siciliana del 2005, rispettivamente per la realizzazione di n. 9, n. 14, n. 15, n. 18, n. 9, n. 16, n. 15 alloggi sociali, per un totale di n. 96 alloggi.

Il Comune di Ragusa, con D.DIR. ARTA del 10.07.2009 - GURS n. 38 del 14.08.2009, ha avuto approvata una variante al PRG per la individuazione di aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

Le Cooperative suddette hanno acquisito la disponibilità dell'area d'intervento, ricompresa fra quelle contemplate nel citato D.DIR del 10.07.2009, ed hanno predisposto un Piano Attuativo per l'intervento su detta area.

Con atto notaio G. Falco del 10.02.2011 le sette Cooperative Edilizie hanno sottoscritto la convenzione urbanistica che regola i loro interventi nel piano attuativo di contrada Nave approvato con delibera di consiglio comunale n. 30 del 29.03.2010. Con nota dell'11 settembre 2013 la Cooperativa "ALBA 2000" ha chiesto al Comune di Ragusa di essere autorizzata ad utilizzare gli stessi parametri urbanistici fissati in convenzione realizzando un maggior numero di unità abitative ed in particolare n. 16 alloggi piuttosto che n. 9 alloggi. Conseguentemente l'intero intervento passa da n. 96 alloggi a n. 103 alloggi. L'approvazione del relativo progetto architettonico della Cooperativa Alba 2000 ha richiesto la modifica della convenzione urbanistica. In esecuzione della relativa delibera, con atto Notaio G. Falco del 05.04.2016, è stata stipulata una nuova convenzione urbanistica che prevede che il numero di alloggi da realizzare nell'area oggetto del Piano Attuativo variano da n. 96 a n. 103.

Ad oggi risultano già interamente realizzati gli interventi relativi alle Cooperative "Alba 2000" per n. 16 alloggi e "Le Palme Antiche" per n. 18 alloggi ed è in corso di completamento l'intervento della Cooperativa "Maria Aurora" per n. 9 alloggi.

Nel corso dell'anno 2017 l'Associazione "Lamba Doria" ha segnalato agli organi competenti la presenza di un fabbricato e di una trincea risalenti alla seconda Guerra Mondiale, situati all'interno del lotto assegnato alla Cooperativa "Orsa Minore". Sia in fase di redazione che, successivamente, di approvazione del Piano Attuativo, non

si era tenuto conto della presenza di questi manufatti, perché nessun documento ufficiale ne attestava il loro valore storico, pertanto il progetto ne prevedeva la demolizione. La posizione della “Lamba Doria”, seppure tardivamente manifestata, è stata condivisa da altre Associazioni del territorio, quali l’Associazione Nazionale Combattenti e Reduci e l’Associazione Nazionale Carabinieri.

Durante un incontro tra il soprintendente per i Beni Culturali e Ambientali di Ragusa, il Responsabile dell’Unità Operativa Beni Paesaggistici, la Cooperativa ed i progettisti del Piano Attuativo, si era trovata una soluzione di compromesso che consisteva nel salvaguardare la trincea, tutelandola e valorizzandola, e nel demolire il fabbricato. Questa soluzione, però, non ha soddisfatto del tutto l’Associazione “Lamba Doria” che ha insistito affinché venissero tutelati entrambi i manufatti. Anche se non esistono condizionamenti giuridici che impongono il rispetto delle richieste formulate dalla “Lamba Doria”, per volere riconoscere il significato storico di tali reperti, si è ritenuto opportuno proporre una variante al Piano Attuativo che prevede la redistribuzione delle aree destinate agli standards urbanistici in modo da far ricadere la trincea ed il fabbricato non più all’interno del lotto assegnato alla Cooperativa “Orsa Minore”, ma in un’area destinata a verde pubblico in modo che il Comune possa anche valutare la possibilità di affidare tale area all’Associazione “Lamba Doria” che potrà garantire sia la manutenzione che la fruizione pubblica dei suddetti reperti. La variante, di conseguenza, prevede una diversa configurazione dei lotti individuati per le quattro Cooperative il cui avanzamento lavori è compatibile con la variante proposta. Inoltre, così come già fatto dalla Cooperativa “Alba 2000” che è stata autorizzata ad utilizzare gli stessi parametri urbanistici fissati in convenzione realizzando un maggior numero di unità abitative di dimensioni ridotte rispetto alle superfici massime ammissibili dalla legge regionale di finanziamento, le quattro Cooperative interessate da questa variante, in considerazione dei nuovi criteri di concessione dei finanziamenti regionali fissati dalla L.R. 9/13 e per fronteggiare la profonda crisi economica che attraversa il settore delle costruzioni che impone agli operatori di realizzare interventi meno costosi e quindi più accessibili, chiedono di poter realizzare un numero maggiore di alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche dell’edilizia residenziale pubblica, nel rispetto degli indici di Piano e senza aumento delle superfici e dei volumi complessivi previsti nel Piano Attuativo.

In particolare la Cooperativa Albatros prevede di utilizzare la superficie coperta e i volumi attribuiti per la realizzazione n. 20 alloggi; la Cooperativa "Aldo Moro" per la realizzazione di n. 20 alloggi; la Cooperativa Orsa Minore per la realizzazione di n. 22 alloggi e la Cooperativa San Giorgio per n. 21 alloggi. Complessivamente la variante prevede che gli alloggi dell'intero Piano Attuativo variano da n. 103 a n. 126.

La nuova distribuzione delle aree destinate a standards urbanistici, ovvero le aree destinate a verde pubblico e le aree destinate a parcheggio pubblico e la nuova configurazione dei lotti individuati per le 4 Cooperative interessate dalla variante, implicano una cessione da parte dei lottizzandi al Comune di mq 673,00 (particella 505 di mq 30,00 e parte della particella 504 per mq 643,00) ed una retrocessione da parte del Comune di mq 673,00 (parte di particella 452 per mq 257,00; parte di particella 469 per mq 20,00; parte di particella 454 per mq 223,00 e particella 456 per mq 173,00). La nuova configurazione dei lotti e delle aree destinate a standards urbanistici è rappresentata nella TAVOLA 2 di progetto.

PROGETTO:

L'area in oggetto, ubicata in Contrada Nave di Marina di Ragusa, è ricompresa tra il Programma Costruttivo approvato con D. DIR n. 520/2003 ed il Programma Costruttivo approvato con delibera D. DIR n. 481/2001 e ne rappresenta la normale cucitura e completamento.

L'area d'intervento è estesa, complessivamente, mq 68.615,00; ricade interamente in zona C3, così classificata con la citata variante al PRG approvata con D. DIR ARTA del 10/07/09.

L'area, in catasto, è distinta al foglio n. 258 del Comune di Ragusa ed ha una superficie catastale di mq 68.615,00. I parametri urbanistici di riferimento sono quelli indicati nella citata variante al PRG e sono di seguito riportati:

Densità edilizia	mc/mq	1,00
Rapporto di copertura	mq/mq	0,25
Altezza massima	ml	6,50
Piani f.t.	n.	2

Distanza:

minima tra i fabbricati	ml	10,00
minima dai confini	ml	5,00

minima tra pareti finestrate	ml	10,00
minima dal ciglio stradale	ml	10,00

Tutti i suddetti parametri sono stati rispettati nella redazione del Piano Attuativo.

Per gli standards urbanistici si è ritenuto opportuno fissare la quantità minima per abitante in 24 mq, incrementando da 9 a 15 metri quadrati per abitante le aree destinate a verde pubblico, per tener conto della vicinanza dell'area d'intervento alla costa marina.

Il progetto prevede il completamento della via nuova di PRG, parallela alla Via Ammiraglio Rizzo, ed in parte già realizzata con il programma costruttivo di cui al D. DIR n. 481/2001.

Da detta via, con un doppio accesso, ci si immette in un nuovo asse viario che disimpegna tutti i lotti oggetto di intervento, nonché le aree destinate a standards urbanistici. Trattandosi, come già detto, del completamento di precedenti interventi edificatori, la viabilità sia di PRG che di Piano Attuativo ha una larghezza di 12,00 metri, come le vie preesistenti. Inoltre, tenuto conto degli snodi di accesso alla Via nuova di PRG (nuova rotatoria in prossimità del prolungamento della Via Dandolo), si ritiene utile ipotizzare, sia per detta nuova Via di PRG, che per la nuova Via di Piano Attuativo, una circolazione a senso unico nella direzione Est-Ovest.

Le aree a parcheggio sono distribuite lungo lo sviluppo sia della Via di PRG che della nuova viabilità in modo da servire, in maniera più razionale, le varie residenze.

Gli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere, previste nella nuova viabilità di Piano Attuativo, vengono recapitati ai rispettivi impianti già realizzati con i precedenti due programmi costruttivi di cui in premessa.

La tipologia dell'intervento prevede la realizzazione di villette singole e/o a schiera, che possono essere ad un solo livello o su due livelli. Il rapporto di copertura fissato nella variante al PRG non consente di realizzare tutti gli interventi in alloggi su un solo livello.

Le singole unità abitative, come evidenziato negli elaborati di progetto, sono state dimensionate nel rispetto della legge di finanziamento, sia per quanto attiene la superficie utile che per la superficie non residenziale.

La superficie netta edificabile dell'area d'intervento, al netto dell'area occupata dalla nuova viabilità, dagli standards urbanistici di progetto e dalla particella 507 di mq 30, ceduta all'ENEL, è pari a mq 43.176,00.

Ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, che dovrà essere effettuata a garanzia di finanziamenti, ai singoli interventi viene attribuita la seguente superficie:

- Coop. Orsa Minore (22 alloggi):	mq 8.141,00
- Coop. Albatros (20 alloggi):	mq 6.330,00
- Coop. Le Palme Antiche (18 alloggi):	mq 6.350,00
- Coop. Alba 2000 (16 alloggi):	mq 5.134,00
- Coop. Aldo Moro (20 alloggi):	mq 6.340,00
- Coop. San Giorgio (21 alloggi):	mq 6.423,00
- Coop. Maria Aurora (9 alloggi):	mq 4.458,00

Per qualsiasi altro dato progettuale, si rinvia alle tavole di progetto di seguito elencate:

- TAV. 1: Sralcio del PRG; Aerofotogrammetria; Estratto di mappa; Piano Particellare.
- TAV. 2: Planimetria generale stato di fatto; Planimetria generale di variante;
Planimetria catastale stato di fatto; Nuova composizione dei lotti;
Trasferimento di aree
- TAV. 2 bis: Planimetria generale; Conteggi urbanistici.
- TAV. 3: Distribuzione lotti.
- TAV. 4: Schema tipologico "A": piante, sezione e conteggi.
- TAV. 5: Schema tipologico "B": piante, sezione e conteggi.
- TAV. 6: Schema tipologico "C": piante, sezione e conteggi.
- TAV. 7: Schema tipologico "D": piante, sezione e conteggi.
- TAV. 8: Piano Attuativo: Cooperativa "Albatros" n° 20 alloggi.
- TAV. 9: Piano Attuativo: Cooperativa "Aldo Moro" n° 20 alloggi.
- TAV. 10: Piano Attuativo: Cooperativa "Orsa Minore" n° 22 alloggi.
- TAV. 11: Piano Attuativo: Cooperativa "San Giorgio" n° 21 alloggi.
- TAV. R: Relazione tecnica

IL PROGETTISTA
Ing. Annalisa Spadola



