

<p style="text-align: center;">COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA Provincia di Ragusa</p>

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

OGGETTO: Progetto di realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione relative alle Prescrizioni Esecutive della sottozona C 2/8 in contrada Carcarella presentato dalla Ditta FIRRITO A. + 4.

1. ELABORATI PRESENTATI:

Il Progetto in argomento risulta presentato in 6 copie ciascuno costituito da:

- ❖ N° 8 tavole grafiche così distinte:
 - ✓ n° 1 - Stralci planimetrici – PRG e Catastale;
 - ✓ n° 2 Definizione intervento zona;
 - ✓ n° 3 Perimetri regolatori zona intervento;
 - ✓ n° 4 Planimetria Generale;
 - ✓ n° 5 Schema planovolumetrico;
 - ✓ n° 6 Schemi reti di distribuzione;
 - ✓ n° 7 Sezioni;
 - ✓ n° 8 Particolari Costruttivi;

- ❖ N° 7 elaborati analitici così denominati:
 - ✓ Relazione tecnica;
 - ✓ Analisi prezzi;
 - ✓ Elenco Prezzi;
 - ✓ Computo metrico estimativo;
 - ✓ Schema Convenzione;
 - ✓ Capitolato speciale;
 - ✓ Norme di attuazione;

2. UBICAZIONE E DATI DI PROGETTO:

L'intervento in oggetto riguarda un'area di mq. 5496,00 da staccare nel terreno in catasto Foglio 8 particelle 118-108-133-272 (interessate per intero) e particelle 90-82 (interessate in parte) site in contrada Carcarella ricadente nel PRG in zona interessata dalle Prescrizioni Esecutive comparto C 2/8.

Sono stati verificati gli indici previsti nelle apposite tabelle delle Prescrizioni Esecutive C 2/8 approvate, salvo l'estensione dell'area il cui dimensionamento è stato modificato in funzione dei rilievi dello stato dei luoghi.

Le prescrizioni esecutive del P.R.G. costituiscono elemento essenziale dello stesso e dette conclusioni sono fondate sulla considerazione che le prescrizioni esecutive conferiscono alla pianificazione urbanistica immediato contenuto concreto (C.G.A., sez. Giur. 2 novembre 2001 n. 570).

Secondo quanto previsto dalle stesse prescrizioni esecutive (Prescrizioni esecutive – Centro urbano di S. Croce Camerina - Relazione) i piani potranno essere attuati:

- dal Comune, mediante esproprio delle aree per la viabilità, per il verde di quartiere e parcheggi, con realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste e costi a carico dei proprietari dei terreni interessati dalla edificazione;

- dai privati mediante cessione delle aree per viabilità, verde e parcheggi e realizzazione delle opere di urbanizzazione, il tutto previa apposita convenzione da stipulare tra privati e Comune.

L'attuazione dei piani dovrà avvenire in maniera unitaria e funzionale con la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione dell'intera sottozona.

Difatti, secondo l'art. 4 della L.R. n. 15-1991, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, il legislatore ha previsto la possibilità per il concessionario di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dalle prescrizioni esecutive (con le garanzie e le modalità che il comune riterrà di dover prescrivere) ed a cedere le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie. (Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente - Circolare 3 febbraio 1992 n. 1/92, prot. n. 5709 - G.U.R.S. 4/4/92, n. 18).

Per un corretto inquadramento della fattispecie di che trattasi, è opportuno rilevare preliminarmente che la previsione, come nel caso che ci impegna, che assoggetta di regola gli interventi al previo piano particolareggiato è intesa a garantire un ordinato e armonico sviluppo del territorio ovvero ad assicurare il raccordo fra la nuova edificazione e le strutture esistenti, con ciò rispondendo a esigenze di carattere pubblicistico che non può escludersi, in astratto, possano sussistere anche in relazione ad aree già urbanizzate (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 10 gennaio 2012, nr. 26; id., 13 ottobre 2010, nr. 7486).

L'intervento in argomento è fortemente condizionato dalle vie cittadine limitrofe e la sede stradale da realizzare è il normale proseguimento della via Rosacambra realizzata in occasione di precedenti interventi sulle aree contigue, consentendo così il facile accesso a tutti i lotti che verranno individuati nel progetto. E' necessario sottolineare che la zona è già dotata delle reti di distribuzione (rete elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione, rete idrica, fognante e rete gas metano), da cui si provvederà ad attingere per il prolungamento delle stesse al fine di servire al meglio i lotti della sottozona in progetto. Per la zona interessata risultano in parte realizzate la rete viaria e idrica, di cui, come evidenziato, è previsto il collegamento ed il completamento.

Il progetto presentato costituisce diretta applicazione del principio secondo cui, con la realizzazione di strade, piazze ed altre opere di urbanizzazione, l'edificazione residenziale si deve considerare consentita secondo un criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente (in tal senso: Cons. Stato, IV, 27 ottobre 2009, n. 6572).

Nel caso di specie si prevede, inoltre, il ricorso all'istituto della c.d. "*monetizzazione degli standards*", (per le opere di urbanizzazione secondaria) il quale – come è ben noto - consiste nel pagamento di una somma di denaro in alternativa alla cessione gratuita di aree necessarie per le opere di urbanizzazione.

Al riguardo necessita chiarire che la scadenza dei vincoli urbanistici non rileva in ordine alla zonizzazione prevista dagli strumenti urbanistici generali, in quanto la stessa conserva la sua efficacia a tempo indeterminato, ai sensi dell'art. 11 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Del resto, i piani attuativi, così come le convenzioni urbanistiche, hanno lo scopo di garantire che all'edificazione del territorio a fini residenziali corrispondano le prescritte dotazioni minime di infrastrutture pubbliche, che, a loro volta, garantiscono la normale qualità del vivere in un aggregato urbano.

Come noto, l'attuazione dei piani particolareggiati, così come delle prescrizioni esecutive in argomento, a seguito della decadenza dei vincoli, resta subordinata alla individuazione, al loro interno, della totalità delle opere di urbanizzazione nelle quantità fissate dagli artt. 3 e 4 del decreto interministeriale (D.M. n. 1444/1968), a meno che le opere di urbanizzazione, previste al di fuori del perimetro del piano attuativo ed al servizio dello stesso, risultino già realizzate. (Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente - Circolare 6 luglio 1994, n. 2/D.R.U. G.U.R.S. 23 luglio 1994, n. 36)

Ed in effetti nel caso di specie, a fronte della prevista realizzazione a scomputo degli oneri delle necessarie opere di urbanizzazione primaria a completamento di quelle esistenti, risulta possibile e razionale operare una monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie in quanto quelle

esistenti e realizzate nel centro urbano, e quindi al di fuori della sottozona interessata ma al servizio della stessa, risultano rispettose delle previsioni normative. Difatti il rapporto standard/abitanti insediati risulta superiore a quello richiesto dalla normativa; tale rapporto, adeguato al momento dell'approvazione del PRG, si è mantenuto costante e appropriato anche a seguito degli insediamenti residenziali successivi ed è in grado di assicurare le prescritte dotazioni minime di infrastrutture pubbliche anche con riferimento all'insediamento di cui al progetto di attuazione delle prescrizioni esecutive in questione (art. 14 L.R. n. 71/1978).

Il progetto presentato si conforma puntualmente e rigorosamente alle previsioni di cui alle predette prescrizioni esecutive e dà attuazione alle stesse; attraverso le sopra richiamate prescrizioni, gli organi competenti, ad oggi, hanno conferito alla pianificazione urbanistica dell'area interessata immediato contenuto concreto esauendo qualsiasi spazio discrezionale in ordine alla disciplina della stessa.

Per di più, in linea con i recenti interventi normativi del legislatore nazionale e regionale in materia di semplificazione dei procedimenti urbanistici, l'approvazione del progetto in argomento e la stipula della relativa convenzione sono funzionali, in un periodo di ristrettezza e limitate risorse economiche pubbliche, all'interesse preminente dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra e dato atto che risultano acquisiti tutti e pareri e/o le autorizzazioni necessarie ed effettuate le verifiche e validazioni del caso, si conferma la valutazione positiva espressa il 16/09/2014 con le medesime prescrizioni e si esprime parere tecnico favorevole.

Santa Croce Camerina, lì _____

Il Responsabile del procedimento
Geom. Gianfranco Di Salvo

Il Dirigente del 3° Dipartimento – Assetto del Territorio
Arch. M. A. Mormino