

D. D.G.n. 00345

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana
 ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
 DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI i DD.MM. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968, n. 1444;

VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge regionale 28 gennaio 1986, n.1;

VISTA la legge regionale 6 maggio 1981, n. 86;

VISTO l'art.25 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 22 e successive modifiche;

VISTA la legge regionale 24 luglio 1997, n. 25;

VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per la pubblica utilità, approvato con li D.P.R. n.327/2001 e modificato dal D.L.vo n. 302/2002, reso applicabile con l'art. 36 della legge regionale n°7 del 2/08/2002 come integrato dall'art.24 della legge regionale n°7 del 19/05/2003;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.A. n.199 del 18.12.74 di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù e uno schema di massima adottato dal commissario ad Acta con delibera n.93 del 4/08/2010;

VISTA la nota prot.n.4680 del 27/02/2015 introitata al protocollo di questo Assessorato al n. 4565 del 27.02.2015, con la quale il Comune di Cefalù ha trasmesso, ai sensi dell'art. 25 della L.r. n. 22/96, gli atti ed elaborati relativi al programma costruttivo, sito in c.da S.Oliva del Comune per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica convenzionata agevolata, in variante allo strumento urbanistico, in uno con la delibera del Consiglio Comunale n 75 del 10/12/2014;

VISTA la nota prot. n. 4583 del 26.02.2015, registrata al protocollo di questo Assessorato al n. 4690 del 2/03/2015, con la quale il Comune di Cefalù ha trasmesso una relazione sulla insufficienza di zone residenziali di espansione così come richiesto dall'art.25 della L.r. 22/96 co.3 ed alcuni elaborati planimetrici;

VISTA la nota prot. n. 6631 del 19/03/2015, con la quale il Servizio2/DRU di questo Dipartimento Urbanistica, in riferimento a quanto trasmesso con le due suddette note del Comune, restituiva non approvato il Programma Costruttivo di che trattasi, essendo in contrasto con le norme vigenti;

VISTA la nota prot. n. 10808 del 07.05.15, registrata al protocollo di questo Assessorato al n. 10874 del 08.05.2015, con la quale il Comune in riscontro a detta nota di questo Assessorato e in riscontro alla nota prot. n. 6060 del 12.03.2015, riferita a un altro programma

costruttivo presentato a questo Assessorato in c.da Ogliastro della Ditta Puglisi Vincenzo, in variante allo strumento urbanistico, ha trasmesso una relazione con allegate alcune planimetrie, di riverifica del censimento delle aree residue residenziali di espansione e relazione sulla insufficienza delle stesse, così come richiesto dall'art.25 della l.r. 22/96 co.3 per l'insediamento dei programmi costruttivi;

VISTA la nota prot. n. 15185 del 26/06/15, con la quale questo Dipartimento, in riferimento al suddetto ristudio trasmesso dal Comune in merito ai due programmi costruttivi, richiedeva alcuni chiarimenti;

VISTA la nota prot. n. 16025 del 01.07.2015, assunta al protocollo di questo Assessorato al n. 15448 in pari data, con la quale l'Ente, in riscontro alla suddetta nota di questo Assessorato n. 15185 del 26.06.15, ha precisato alcuni punti, al fine di rivedere questo Dipartimento l'attuale posizione assunta in merito ai due programmi costruttivi;

VISTA la nota prot. n.18892 del 12/08/15 con la quale questo Assessorato per una serie di motivi contenuti nella medesima nota, ha ribadito quanto confermato nelle precedenti note di questo Dipartimento prot. n. 6060 del 12/03/2015 e prot. n. 6631 del 19/03/2015, in merito ai due programmi costruttivi;

VISTA la nota prot. n. 20925 del 31/08/2015, registrata al protocollo di questo Assessorato al n. 19814 del 02/09/2015, con la quale il Responsabile del settore Edilizia Privata del Comune, ha comunicato in merito ai due programmi costruttivi: *"che nel territorio urbano del Comune di Cefalù, ai sensi dell'art.25 della l.r. 22/96 con riferimento al co.3 dello stesso, risultano esaurite od insufficienti le zone di espansione previste dagli strumenti urbanistici vigenti....."*;

VISTA la nota prot. n. 20700 del 15/09/2015, con la quale questo Dipartimento, preso atto di quanto comunicato dal Comune con la suddetta nota, ha chiesto di trasmettere i due programmi costruttivi restituiti al Comune con nota prot. n. 6060 del 12/03/2015 (Ditta Puglisi in c.da Ogliastro) e prot. n. 6631 del 19.03.2015(Ditta Imgediv s.r.l. in C.da S. Oliva), richiedendo al Sindaco e al Responsabile dell'Ufficio tecnico di asseverare quanto dichiarato dal Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune;

VISTA la nota prot. n. 22794 del 22.09.2015, registrata al protocollo di questa Assessorato al n.21254 del 24/09/2015, con la quale il Responsabile del settore Urbanistica del Comune, ha trasmesso copia dei due programmi costruttivi, rappresentando che in data 31/08/2015 lo stesso era in ferie e il responsabile del settore di edilizia privata lo sostituiva, in qualità di supplente, così come stabilito con la det. Sindacale n.17 del 14.06.2013 reg. Gen. 819 del 17/06/2013, di individuazione dei Responsabili delle posizioni organizzative dell'Ente, allegata alla medesima nota;

VISTA la nota prot. n. 24406 del 06/10/2015, assunta al protocollo di questo Assessorato al n.22229 del 06/10/2015, con la quale il Segretario Generale del Comune ha attestato: *"che gli elaborati e la documentazione trasmessi a questo Assessorato con nota prot. n. 4680 del 27/02/2015, costituiscono duplicati originali di quanto depositato presso il N.s. Ente ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n.75 del 10/12/2014, relativamente al programma costruttivo in C.da S. Oliva di questo Comune-Ditta IMGEDIV s.r.l."*;

VISTA la delibera del Consiglio Comunale n.83 del 05/11/2013, con la quale è stata localizzata l'area del programma costruttivo per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica convenzionata agevolata.Legge 865/71, L.R. n.22/96. Ditta Imgediv S.R.L.;

VISTA la delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 10/12/2014, con la quale è stato approvato il programma costruttivo per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata agevolata legge 865/71, l.r. n.22/96 sito in C.da S. Oliva del Comune di Cefalù, Ditta IMGEDIV S.R.L. in variante allo strumento urbanistico ;

VISTO il parere dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo reso ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 con nota prot. 12455/14-21219 e prot. uscita N. 28408 datata 24/6/2014 favorevole con prescrizioni;

VISTO il provvedimento favorevole della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo prot. n. 4996/S16.7 del 4.08.2014 al progetto del programma costruttivo ai sensi dell'art. 146 del D. L.vo n.42 del 22.01.04;

VISTO il provvedimento del servizio 1° VAS-VIA del Dipartimento DRA, prot. n. 39239 del 01/09/2014 di non assoggettabilità a VAS (ex art. 13 del D.L.vo 152/06 e s.m.i., per il programma costruttivo (edilizia convenzionata-agevolata) sito nel Comune di Cefalù in C.da S.Oliva, Ditta Imgediv S.R.L. con raccomandazioni e prescrizioni;

VISTO il parere favorevole n. 06 del 15/10/2015 reso, ai sensi dell'art.9 della Legge Regionale n.40 del 21 aprile 1995, dall'U.O.2.2/D.R.U., che di seguito parzialmente si trascrive:

<<... omissis

RILEVATO che:

Il Comune di Cefalù è dotato di un P.R.G. e le relative norme tecniche approvato con D.A. n.199 del 18/12/1974 e di uno schema di massima adottato dal Commissario ad Acta con delibera n. 93 del 4/08/2010.

L'area oggetto di intervento edificatorio ricade nella sottozona "Q2": zona agricola residenziale del P.R.G., la cui densità edilizia è di 0.03mc/mq e nello schema di massima ricade in zona a interventi di riordino urbanistico edilizio, completamento residenziale e infrastrutturazione.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 10.12.2014, è stato approvato il programma costruttivo sito in C.da S. Oliva per la realizzazione di n. 48 alloggi di edilizia residenziale Pubblica Convenzionata agevolata della Ditta IMGEDIV s.r.l., in variante allo strumento urbanistico generale.

L'intervento costruttivo proposto è su area distinta in catasto al foglio di mappa 18 particella 53 di mq. 15.625, particella 54 di mq 356,00 e 365(FR) di mq.64,00 di complessivi mq.16.045,00, limitrofa alla zona PEEP di C/da S. Barbara ed in prossimità del Centro Urbano del Comune.

Il lotto di terreno è distante dalla battigia oltre i 500,00 ml. per cui ai sensi dell'art. 15 -1° comma lettera a) L.R. 71/78 la densità edilizia non può superare 1,50 mc/mq.

La zona in cui è ricompresa l'area in questione, così come contenuto nella relazione tecnica (allegato L. alla suddetta proposta di delibera n.77 del 18.09.2013) è fortemente urbanizzata e interessata da una serie di servizi pubblici e dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario.

L'area dove è sito il programma costruttivo risulta di proprietà della Ditta IMGEDIV s.r.l. giusto atto di compravendita del notaio del 25/10/2004 reg. il 3/11/04 a Cefalù al n°971 serie IT e trascritto il 4/11/04/ ai nn.53452/33423.

La suddetta Ditta è destinataria del programma di edilizia agevolata convenzionata giusto D.D.S. n. 20130 del 24/07/2012 che decreta il trasferimento della titolarità di cui alla legge n. 457/78 per la realizzazione del programma costruttivo relativo a 80 alloggi, i cui benefici originari erano intestati all'impresa Cogediv di cui al Decreto Assessoriale ai LL.PP. del 17/02/2005 pubblicato nella G.U.R.S. n. 9 del 4/03/2005.

Detta area è in prossimità della SS.113 che si interseca con la comunale denominata Cippone di accesso diretto al sito.

Il programma costruttivo di che trattasi è costituito da n.48 alloggi distribuiti lungo 6 edifici denominati A,B,C,D,E,F. e composti da n.8 alloggi cadauno per un numero di 4 elevazioni fuori terra. Ogni singolo edificio presenta al terrazzo di copertura l'allocazione degli impianti tecnologici per la produzione di energia fotovoltaica.

Gli alloggi all'interno dei singoli edifici presentano una quadratura standard come previsto dall'art16 della legge n. 457/78, mentre gli alloggi di ultimo piano, hanno una superficie utile ancora più ridotta per determinare un arretramento prospettico meno invasivo.

L'area di insediamento degli edifici rispetta le distanze di arretramento dai confini della strada e dal presente Torrente Sant. Oliva.

Al suo interno, sono allocate le aree di urbanizzazione destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e verde attrezzato per una dotazione complessiva di servizi pari a 18mq. per abitante oltre che aree a parcheggi privati per complessivi mq.1880 e delle stradelle di percorrenza interna per la fruibilità dell'intero spazio sia pedonale che carrabile e del verde privato.

Sono previste la rete fognaria e la rete elettrica.

Il volume di progetto è mc. 17.561,06 minore di quello teorico realizzabile (mc. 18.060,00)

I dati di progetto del programma costruttivo in oggetto vengono meglio rappresentati dalla seguente tabella metrica:

-Superficie del lotto	16.045,00 mq.
-Volume di progetto	17.561,06 mc.
-Edifici A-B-C-D-E-F altezza 12,00 ml.	
-Abitanti da insediare : Art.3 D.M. 1444/68	: mc.17.561,06 : 80 mc./ab = 220 ab
-Aree per urb. Primarie e secondarie	= 220 ab x 1 8,00mq./ab = mq. 3.960,00
- superficie fondiaria = (sup.territoriale - sup. urbanizzazione)	= mq. 12.040,00
-Indice di densità fondiario necessario:	
Lotto unico mc.17.561,06/mq12.040,00	= 1,46 < 1,50mc/mq
<u>Numero dei piani tipologia "A-B-C-D-E-F": quattro (4)</u>	
Per quanto riguarda la verifica degli standard si hanno:	
	Progetto standard
1) Verde attrezzato	1985,00mq. 1.980,00 mq.
2) Verde pubblico	1350,00 mq. 1.320,00 mq.
3) Parcheggi pubblici	670,00 mq. 660,00mq.
	4.005,00 mq 3.960,00 mq
Parcheggi da realizzare nel rispetto dell'art.18 della Legge 765/67 : 17.561,06/10 =	
mq.1.756,11	
Parcheggi realizzati 1.390,00+190,00+300 = mq. 1880 > 1756,11 mq.	

CONSIDERATO che:

- 1) che la Deliberazione di Consiglio Comunale di Cefalù n. 75 del 10/12/2014 è stata pubblicata all'Albo Pretorio On line così come attestato dal messo comunale e certificato di avvenuta pubblicazione del Segretario Comunale del 08.10.2015;
- 2) L'intervento costruttivo proposto riguarda la realizzazione di n. 48 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata agevolata, della Ditta Imgediv s.r.l. destinataria del programma di edilizia agevolata convenzionata giusto D.D.S. n. 20130 del 24/07/2012;
- 3) L'area risulta di proprietà della Ditta IMGEDIV s.r.l., giusto atto di compravendita del notaio del 25/10/2004 reg. il 3/11/04 a Cefalù al n°971 serie IT e trascritto il 4/11/04/ ai nn.53452/33423, per cui non occorre attivare il procedimento di esproprio ai sensi del D.P.R. n°327/2001;
- 4) Per quanto riguarda gli standards urbanistici risulta soddisfatta la dotazione minima inderogabile prescritta dall'art.3 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n.1444;
- 5) La compatibilità geomorfologica del sito con le previsioni progettuali è stata accertata dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo con parere prot. n. 12455/14-21219/14 e prot. uscita 28409 del 24.06.2014, con prescrizioni;
- 6) Il provvedimento del Servizio 1° VAS-VIA prot. n.39239 del 01709/2014 di verifica ai sensi del comma 4, art.12 del D. L.vo n.152/06 e s.m.i. di non assoggettabilità alla procedura di VAS di cui all'art. 13 del D. L.vo 152/06 e s.m.i. per il programma costruttivo di che trattasi;

- 7) *Così come contenuto nella nota prot. n. 20925 del 31/08/2015, registrata al protocollo di questo Assessorato al n. 19814 del 02/09/2015, il Responsabile del settore Edilizia Privata del Comune, ha comunicato in merito ai due programmi costruttivi: "che nel territorio urbano del Comune di Cefalù, ai sensi dell'art.25 della L.r. 22/96 con riferimento al comma 3 dello stesso, risultano esaurite od insufficienti le zone di espansione previste dagli strumenti urbanistici vigenti.....":*
- 8) *Il suddetto programma costruttivo è ubicato in aree contigue ad insediamenti abitativi e suscettibili di immediata urbanizzazione, così come disposto dall'art. 25, comma 3, della L.R. n.22 del 6/04/1996 n.22.*

Per quanto sopra premesso, rilevato e considerato questa U.O. 2.2. del servizio 2/DRU

è del parere

che il programma costruttivo per la realizzazione di n. 48 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata agevolata, su un'area localizzata in C.da S. Oliva del Comune di Cefalù, ricadente sul foglio di mappa 18 particelle 53,54, e 365, proposto dalla Ditta Imgediv s.r.l. in variante allo strumento urbanistico, approvato ai sensi dell'art.25 della legge regionale n.22/96 con atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 75 del 10/12/2014, sia meritevole di approvazione, ferme restando tutte le prescrizioni e/o condizioni imposte dagli Organi Competenti, che si sono espressi.>>

RITENUTO di poter condividere il sopra richiamato parere n.06 del 15/10/2015, reso dall' U.O. 2.2./DRU ;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita:

DECRETA

ART.1) Ai sensi e per gli effetti dell'art.25 della legge regionale 6 aprile 1996, n.22 e successive modifiche, in conformità al parere n.06 del 15/10/2015 reso dall'U.O.2.2. del Servizio 2/D.R.U., è approvato il programma costruttivo, sito in C.da S.Oliva del Comune di Cefalù, per la realizzazione di n. 48 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata agevolata, su un'area ricadente sul foglio di mappa 18 particelle 53,54, e 365, della Ditta IMGEDIV, in variante al P.R.G., adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 10/12/2014, ferme restando tutte le prescrizioni e/o condizioni imposte dagli organi Competenti, che si sono espressi.

ART.2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

1. Parere n. 06 del 15/10/2015, reso dall' U.O. 2.2./Serv. 2DRU
2. Delibera C.C. n.75 del 10/12/2014
3. Tav. 1 - Relazione tecnica
4. Tav. 1bis Relazione- Progetto adeguato (integrativa della Tav. 1)
5. Tav. 2 Inquadramento territoriale
6. Tav. 3bis Planimetria generale 1/500 -Progetto adeguato (sostitutiva della Tav. 3)
7. Tav. 4bis Planimetria 1/500-Progetto adeguato (sostitutiva della Tav. 4)
8. Tav. 5bis Prospetti sezioni -Progetto adeguato (sostitutiva della Tav. 5)
9. Tav. 6bis piante 1/100 -Progetto adeguato (sostitutiva della Tav. 9)
10. Tav. 7 impianto fognario
11. Tav. 8 impianto elettrico
12. Tav. 9 sistemazione a verde
13. Tav.10 Documentazione fotografica

14. Tav. 10 bis Documentazione fotografica - Progetto adeguato (integrativa della Tav. 10)
15. Tav. 11 Relazione paesaggistica
16. Tav. 12 schema convenzione
17. Allegato Relazione geologica
18. Allegato Relazione geofisica
19. Allegato Prove laboratorio
20. Allegato autocertificazione per norme igienico sanitarie .

ART.3) Il presente decreto con gli elaborati tecnici ad esso allegati, dovrà essere pubblicato sul sito web dell'Amministrazione comunale (Albo Pretorio on line) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, ferma restando la possibilità per l'Amministrazione, in via integrativa, di effettuare la pubblicazione attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale.

ART.4) Il Comune di Cefalù resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto, che, con esclusione degli atti ed elaborati, ai sensi dell'art.10 della L.1150/42, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

ART.5) Avverso il presente provvedimento è esperibile dalla data della pubblicazione ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R., entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni .
Ai sensi dell'art. 68 della l.r. 12/08/2014 n° 21 e successive modifiche ed integrazioni il presente decreto è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale Urbanistica.

Palermo li.

27 OTT. 2015

IL DIRIGENTE GENERALE
(Ing. Salvatore Giglione)