



Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA

IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA** la Legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTI** i DD.II. 1 aprile 1968, n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;
- VISTA** la L.R. 27/12/1978, 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 pubblica utilità, approvato con il 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** l'art. 68 della L.R. 12/08/2014, n. 21 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** il D.D.G. n. 1194 del 19.12.2005 di approvazione del piano regolatore generale e del regolamento edilizio del Comune di San Filippo del Mela;
- VISTO** il foglio, prot. n. 10585 del 4/09/2015, assunto al protocollo di questo Assessorato al n. 20048 del 7/09/2015, con il quale il Comune di San Filippo del Mela ha trasmesso, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 22/1996, la richiesta di approvazione del programma costruttivo, ricadente nella frazione Cattafi, di cui alla delibera consiliare n. 22 del 10/08/2015;
- VISTA** la delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10/08/2015 con la quale è stata adottata la *"variante riduttiva del programma costruttivo approvato con delibera di C.C. n. 9 del 15.04.2014 e decreto dirigenziale n. 147 del 10.07.2014...per la realizzazione di n. 6 alloggi sociali nella frazione Cattafi del Comune di San Filippo del Mela"*;
- VISTA** la nota del Servizio 3/D.R.U. dell'A.R.T.A., prot. n. 22015 del 5/10/2015, con la quale è stata richiesta, ad integrazione della documentazione già prodotta, l'attestazione del Segretario Comunale relativa alla pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune di San Filippo del Mela ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;
- VISTO** il foglio, prot. n. 12457 del 12.10.2015, pervenuto all'A.R.T.A. in data 15/10/2015 ed assunto con prot. n. 22994 del 16/10/2015, con il quale il Comune di San Filippo del Mela ha riscontrato la suddetta nota, prot. n. 22015/2015, del Servizio 3/D.R.U. dell'A.R.T.A.;
- VISTA** l'attestazione sul regime vincolistico del Dirigente Tecnico dell'Area Gestione Territorio del Comune di San Filippo del Mela, unitamente al Responsabile del procedimento, di cui alla nota prot. n. 1546 dell'11.06.2014.
- VISTI** gli atti trasmessi con i fogli comunali prot. n. 10585/2015 e n. 12457/2015 suindicati;
- VISTO** il parere favorevole n. 12 del 12 novembre 2015, reso dall'U.O. 3.1 del Servizio 3/D.R.U di questo Assessorato, ai sensi della legge regionale n. 22/1996, che di seguito parzialmente si trascrive:
- "...Omissis..."*
- Dalla documentazione pervenuta si evince quanto segue:*
- il Comune di San Filippo del Mela è dotato di P.R.G. approvato con D.D.G. n. 1194 del 19.12.2005;
 - il programma costruttivo proposto, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10.08.2015, concerne la realizzazione di n. 6 alloggi sociali nella frazione Cattafi (in riduzione del programma costruttivo per n. 12 unità abitative già approvato) in un'area ricadente in z.t.o. "C2 - Piani di zona" del vigente P.R.G. e disciplinata dall'art. 50 delle relative N.T.A. (indice di fabbricabilità territoriale 1.00 mc/mq; altezza massima 10.00 m con n. 3 piani f.t.; standard urbanistici nella misura pari a 22.00 mq per 80 mc v.p.p. di volume edificabile; lo strumento attuativo previsto è il piano esecutivo esteso all'intera zona);
 - la suddetta delibera di Consiglio Comunale n. 22/2015 è stata pubblicata all'albo pretorio comunale e sul sito web istituzionale ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i. (attestazione del Segretario Comunale, datata agosto 2015, apposta nell'atto consiliare e

successiva attestazione del Segretario Comunale datata 8.10.2015); inoltre, durante il periodo di pubblicazione, avverso tale atto non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni, così come si desume dalla predetta attestazione datata 8.10.2015;

- la cooperativa edilizia in argomento, per quanto rilevato dalla delibera consiliare n. 22/2015, ha stipulato atto di compravendita, datato 20.05.2015 (relativamente alle particelle catastali n. 1605 - 1607 - 1609 - 1611 del foglio di mappa n. 5) e preliminare di vendita, datato 14.02.2014 (relativamente alle particelle catastali n. 1613 - 1615 del medesimo foglio di mappa) con l'impegno di procedere alla stipula dell'atto di compravendita nella fase di assegnazione dell'area da parte del Comune di San Filippo del Mela;

- la suddetta cooperativa edilizia è stata inclusa nel piano di utilizzazione degli stanziamenti previsti dalla L.R. n. 79/1975 e s.m.i. per la realizzazione di un programma costruttivo inerente la costruzione di n. 40 alloggi sociali; la stessa ha prodotto istanza, datata 2.02.2015, relativa ad una variante riduttiva del programma costruttivo già approvato con D.D.G. n. 147/2014, così come riportato nello schema di convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971;

- la predetta area, servita da viabilità pubblica esistente ed identificata catastalmente al foglio di mappa n. 5 particelle n. 1605 - 1607 - 1609 - 1611 - 1613 - 1615, è sottoposta esclusivamente al vincolo sismico di cui alla L. n. 64/1974 (attestazione a firma congiunta del Dirigente Tecnico dell'Area Gestione Territorio del Comune di San Filippo del Mela e del Responsabile del procedimento di cui alla nota prot. n. 1546/2014);

- l'area progettuale è suddivisa in due lotti separati dalla viabilità pubblica esistente: il programma costruttivo in questione prevede la realizzazione di n. 4 alloggi bifamiliari in corpi di fabbrica a schiera e n. 2 alloggi unifamiliari in ville a due elevazioni f.t. (oltre potenziale sottotetto e piano cantinato), con accesso da viabilità pubblica esistente, per l'insediamento complessivo di 24 abitanti circa;

- la sistemazione esterna comporta la previsione di aree, da cedere, per urbanizzazione primaria e secondaria accessibili dall'esistente viabilità pubblica, nonchè la realizzazione degli impianti tecnologici per l'allacciamento alle reti primarie esistenti;

- i dati progettuali sono indicati nella tabella di seguito riportata:

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| SUPERFICIE DELL'AREA PROGETTUALE | mq 5030 | VOLUMETRIA INSEDIABILE | mc 5030 |
| | | VOLUME COMPLESSIVO RESIDENZIALE | mc 3700 |
| INDICE EDILIZIO TERRITORIALE | mc/mq 0.74 | ABITANTI DA INSEDIARE (mc 5030/80 mc/ab.) | 63 ABITANTI |
| URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VERDE ATTEZZATO MQ 475.45 E PARCHEGGIO PUBBLICO MQ 211.17) | mq 686.62 | URBANIZZAZIONE SECONDARIA (VERDE DI QUARTIERE, MQ 447.57, ATTEZZATURE PER L'ISTRUZIONE MQ 360, ATTEZZATURE COLLETTIVE MQ 160.43) | mq 968 |
| SUPERFICIE COPERTA | mq 604.32 | H MAX | m 7.50 |

– La verifica degli standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 4 del D.I. n. 1444/1968 (in relazione agli abitanti da insediare con riferimento alle prescrizioni edificatorie suindicate ed alla quantità di aree per opere di urbanizzazione stabilita in 22 mq per 80 mc v.p.p. di volume edificabile di cui all'art. 50 delle N.T.A. del vigente P.R.G.) è supportata dalla previsione complessiva, rispettivamente, di area per opere di urbanizzazione primaria (mq 686.62) e di area per opere di urbanizzazione secondaria (mq 968) in misura superiore rispetto al computo delle aree a standard corrispondente a mq 535.50 (per le opere di urbanizzazione primaria) e mq 850.50 (per le opere di urbanizzazione secondaria) secondo le disposizioni di cui al D.I. n. 1444/1968; inoltre dallo schema planivolumetrico, allegato alla relazione tecnica generale, si rileva che, nelle tipologie edilizie previste in progetto, è prevista, a piano terra, la destinazione d'uso a garage, pari a mq 29.68 relativamente a ciascun alloggio: ne consegue che la superficie complessiva del parcheggio privato ammonterebbe a mq 178.08 e, pertanto, risulta inferiore (con riferimento al volume complessivo residenziale pari a mc 3700) al parametro previsto dall'art. 18 L. n. 765/1967 e s.m.i. (mq 370).

AREE A STANDARD DI PROGETTO

URBANIZZAZIONE PRIMARIA: mq 686.62
(VERDE ATTEZZATO MQ 475.45 E PARCHEGGIO PUBBLICO MQ 211.17)

URBANIZZAZIONE SECONDARIA: mq 968
(ATTEZZATURE PER L'ISTRUZIONE MQ 360; ATTEZZATURE PER ATTIVITÀ COLLETTIVE MQ 160.43; VERDE DI QUARTIERE MQ 447.57)

AREE A STANDARD DI LEGGE

URBANIZZAZIONE PRIMARIA: mq 535.50
VERDE ATTEZZATO 5.50 MQ/AB. X 63 AB. = MQ 346.50
PARCHEGGIO PUBBLICO 3.00 MQ/AB. X 63 AB. = MQ 189

URBANIZZAZIONE SECONDARIA: mq 850.50
ATTEZZATURE PER L'ISTRUZIONE
MQ 5.50 X 63 AB. = MQ 346.50
ATTEZZATURE PER ATTIVITÀ COLLETTIVE
MQ 2.50 X 63 AB. = MQ 157.50
VERDE DI QUARTIERE
MQ 5.50 X 63 AB. = MQ 346.50

Considerato che:

- il progetto di cui al programma costruttivo proposto risponde ai criteri normativi per la redazione dei programmi costruttivi ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 1/1986 e per gli stessi non si applica la procedura di cui all'art. 3 della L.R. n. 71/1978, atteso quanto contenuto nel parere del C.G.A. n. 468/96 del 19.11.1996;
- l'Assessorato Regionale alla Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca, con nota prot. n. 4284 del 17.06.1994, ha comunicato che la cooperativa edilizia in argomento è stata ammessa a finanziamento per la costruzione di 40 alloggi sociali, così come riportato nello schema di convenzione allegato alla delibera consiliare n. 22/2015;
- l'area progettuale risulta nella disponibilità della cooperativa edilizia, giusto atto di compravendita nonché preliminarmente di vendita suindicati e, pertanto, non occorre avviare alcuna procedura espropriativa;
- le procedure seguite ai fini dell'approvazione del programma costruttivo in argomento risultano regolari poiché sono stati acquisiti i pareri propedeutici succitati, resi favorevolmente da parte degli Enti e organi competenti, con prescrizioni e/o condizioni che comunque non costituiscono pregiudiziale alla definizione delle procedure anzidette;
- l'Ufficio del Genio Civile, in merito alla compatibilità tra le previsioni progettuali e le condizioni geomorfologiche, ha espresso, ai sensi dell'art. 13 L. n. 64/1974, parere favorevole alle condizioni di cui alla nota prot. n. 47920/2014;
- il Dipartimento di prevenzione dell'A.S.P. di Messina ha espresso, ai sensi dell'art. 220 del T.U.L.S. n. 1265/1934, parere igienico-sanitario favorevole di cui alla nota datata 15.03.2014;
- il Servizio 1 VAS – VIA dell'A.R.T.A. ha espresso, con nota prot. n. 38235/2013, parere di non assoggettabilità alla procedura di V.A.S in relazione al P.E.E.P. in località Cattafi (nell'ambito di detto piano ricade il programma costruttivo in argomento), ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., con le prescrizioni ivi contenute;
- lo schema di convenzione è stato adottato contestualmente al programma costruttivo in questione;
- il programma costruttivo prevede, nell'osservanza delle prescrizioni edificatorie di cui all'art. 50 delle N.T.A. del vigente P.R.G. più volte citato, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che risultano computate in relazione alle disposizioni di cui al D.I. n. 1444/1968 e che appaiono adeguate per la pubblica fruizione;
- la quantità di area a parcheggio privato deve essere reperita, nell'ambito delle aree di pertinenza degli alloggi, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 18 L. n. 765/1967 e s.m.i., stante che il computo di progetto previsto non soddisfa il parametro di legge;
- il programma costruttivo risulta in variante stante che l'art. 50 delle N.T.A. del PRG vigente prevede che la Z.T.O. "C2 Piani di Zona" debba attuarsi mediante il piano esecutivo esteso all'intera zona;
- l'intervento progettuale è compatibile con l'assetto territoriale del Comune di San Filippo del Mela tenuto conto, tra l'altro, che l'area di cui al programma costruttivo è localizzata in un contesto dotato delle necessarie infrastrutture.

Per quanto sopra esposto, sotto il profilo urbanistico e fatti salvi i pareri prescritti per legge, si propone che il programma costruttivo di che trattasi, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10.08.2015 unitamente allo schema di convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, finalizzato alla realizzazione di n. 6 alloggi sociali nella frazione Cattafi di cui all'istanza della ditta "La Filcasa Società Cooperativa Edilizia", in variante al vigente P.R.G. del Comune di San Filippo del Mela, sia condivisibile, nel rispetto dei superiori considerata e delle prescrizioni e/o condizioni contenute nei pareri rilasciati dagli Enti sopra citati.

RITENUTO di poter condividere la superiore proposta, stante che il programma costruttivo in argomento è in riduzione rispetto a quello già approvato con D.D.G. n° 147 del 10/07/2014.

RILEVATO che il programma costruttivo proposto è sostitutivo di quello adottato con delibera Consiliare n° 9 del 15/04/2014 ed approvato con D.D.G. n° 147 del 10/07/2014

si è del parere che il programma costruttivo, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10.08.2015 unitamente allo schema di convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, per la realizzazione di n. 6 alloggi sociali nella frazione Cattafi di cui all'istanza della ditta "La Filcasa Società Cooperativa Edilizia", inoltrato ai sensi dell'art. 25 L.R. n. 22/1996 e s.m.i. in variante al vigente P.R.G. del Comune di San Filippo del Mela, sia **meritevole di approvazione** con le prescrizioni riportate nella superiore proposta.

RITENUTO di poter condividere il parere n° 12 del 12 novembre 2015 reso dall'U.O. 3.1 del Servizio 3/DRU ai sensi della L.R. n. 22/1996;

RILEVATA la regolarità della procedura eseguita e preso atto che il programma costruttivo in argomento è sostitutivo di quello adottato con delibera consiliare n. 9 del 15/04/2014 ed approvato con D.D.G. n. 147 del 10/07/2014;

DECRETA

Art. 1 – E' revocato il D.D.G. n° 147 del 10/07/2014 con il quale è stato approvato il programma

costruttivo presentato dalla Cooperativa Edilizia "La Filcasa", per la realizzazione di n° 12 alloggi di edilizia convenzionata agevolata da realizzare in località "Cattafi" del comune di San Filippo del Mela, di cui alla delibera consiliare n° 09 del 15/04/2014.

- Art. 2** - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 22 e successive modifiche, in conformità a quanto prescritto nel parere n° 12 del 12 novembre 2015 reso dall'U.O. 3.1 del Servizio 3/D.R.U., è approvato il programma costruttivo, sito nella frazione Cattafi, per la realizzazione di n. 6 alloggi sociali di cui all'istanza della ditta "La Filcasa Società Cooperativa Edilizia", in variante al vigente P.R.G., adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10/08/2015;
- Art. 3** - Fa parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti, vistati e timbrati da questo Assessorato:
- 1) parere n° 12 del 12 novembre 2015 reso dall'U.O. 3.1 del Servizio 3/DRU;
 - 2) delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10/08/2015 di adozione del programma costruttivo in argomento con allegati gli atti in appresso specificati:
 - a) proposta di deliberazione n. 28 del 6.08.2015;
 - b) schema di convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971 e s.m.i.;
 - 3) parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 13 L. n. 64/1974, prot. n. 47920 del 14.03.2014;
 - 4) parere favorevole dell'A.S.P. di Messina (Dip.to di Prevenzione), ai sensi dell'art. 220 del T.U.L.S. n. 1265/1934, prot. n. 960 del 15.03.2014;
 - 5) nota del Servizio 1 VAS - VIA dell'A.R.T.A., prot. n. 38235 del 10.09.2013, con la quale esprime parere di non assoggettabilità alla procedura di V.A.Sai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- Elaborati progettuali di rilevanza urbanistica:
- 6) Allegato 1 - Relazione tecnica generale;
 - 7) Tav. 1 - Stralcio del P.R.G. - Estratto del foglio di mappa;
 - 8) Tav. 2 - Planimetria dell'area di intervento;
 - 9) Tav. 3 - Azzonamento (superfici fondiari e aree pubbliche);
 - 10) Tav. 4 - Indicazioni planivolumetriche e destinazioni d'uso;
 - 11) Tav. 5 - Planimetria con indicazione fascia di rispetto alta tensione;
 - 12) Tav. 6 - Rete di smaltimento acque bianche e acque nere;
 - 13) Tav. 7 - Rete idrica;
 - 14) Tav. 8 - Impianto di illuminazione stradale rete elettrica;
 - 15) Tav. 9 - Sezione sede viaria parcheggio area di verde attrezzato (primario);
 - 16) Tav. 10 - Profili schematici tipologie edilizie;
 - 17) Relazione geologica.
 - 18) Attestazione del Segretario Comunale, datata 8.10.2015, relativa alla pubblicazione sul sito web istituzionale ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;
 - 19) attestazione sul regime vincolistico del Dirigente Tecnico dell'Area Gestione Territorio del Comune di San Filippo del Mela, unitamente al Responsabile del procedimento, di cui alla nota prot. n. 1546 dell'11.06.2014.
- Art. 4** - 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 pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale.
- Art. 5** - Il Comune di San Filippo del Mela resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con l'esclusione degli atti ed elaborati, ai sensi dell'art. 10 della L. n. 1150/1942, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.
- Art. 6** - 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

18/11/2015

Il Dirigente Generale
(Ing. Salvatore Giglione)
firmato