

D.D.G. n.312

Repubblica Italiana

*Regione Siciliana*

ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE

Dipartimento Regionale dell'Urbanistica**IL DIRIGENTE GENERALE****VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;**VISTA** la legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;**VISTO** il decreto interministeriale n.1444/1968;**VISTA** la L.R. 27/12/78, n.71 e successive modifiche ed integrazioni;**VISTO** l'art.25 della legge regionale n.22/96;**VISTI** gli artt.3 e 15 della legge regionale 24/07/1997 n.25;**VISTO** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con D.P.R. n.327/01 e modificato dal D.lgs. n.302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n.7 del19/05/03;**VISTO** il D.lgs.n.152/06 così come modificato dal D.lgs. n.4/08;**VISTO** l'art.59 della L.R. 06/2009 così come modificato dal comma 41 dell'art.11 della L.R. n. 26/2012;**VISTA** la delibera della Giunta di Governo n.200 del 10/06/2009;**VISTA** la lettera prot.n.125243 del 22/11/2011 (ARTA prot.n.62339 del 03/10/2011), con la quale il Comune di Gela (CL) ha trasmesso l'atto deliberativo n.53 del 13/04/2010 del Consiglio Comunale, che ha adottato la "localizzazione ed approvazione del programma costruttivo, per la realizzazione di n. 22 alloggi ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/07/1997 n. 25, della Società Cooperativa Edilizia XXI Giugno a.r.l.", trasmettendo con la medesima nota, l'atto di C.C.n.40 del 14/04/2011, con il quale sono state controdedotte le osservazioni al Programma Costruttivo ed è stato riadottato il medesimo;**VISTA** la nota prot.n.149610 del 26/11/2012 (ARTA prot.n.25189 del 30/11/2012) con la quale il Comune di Gela in ultimo ha trasmesso ulteriori atti ed elaborati in risposta alle richieste di questo Assessorato;**VISTA** la nota prot. n. 31683 del 30/05/2012 del Servizio1 V.A.S.- V.I.A. con la quale lo stesso prende atto del provvedimento di esclusione emanato dal Comune, ritenendo che l'intervento non ha caratteristiche tali da divenire oggetto di disciplina di V.A.S., provvedendo alla pubblicazione della esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica;**VISTI** gli Atti di pubblicazioni consistenti in: manifesto murale, copia del quotidiano Giornale di Sicilia del 31/07/2010, G.U.R.S. n. 30 del 30/07/2010 Parte II e certificazione rilasciata in data 20/11/2012 dal Segretario Generale del Comune di avvenuta pubblicazione;**VISTO** il P.R.G. vigente del Comune di Gela (CL) approvato con D.A. n. 171 del 18/07/1971;**VISTO** il P.R.G. adottato con deliberazione del Commissario ad acta n. 60 del 14/06/2010 e

trasmesso per l'esame ai sensi degli artt.3 e 4 della L.R. n. 71/78;

VISTO il parere n° 07 del 26/11/2012, reso ai sensi dell'art.9 della Legge Regionale n.40 del 21 aprile 1995, dall' U.O.3.3/DRU, del Servizio 3° che di seguito parzialmente si trascrive :

<<.....omissis.....

RILEVATO CHE:

- l'area, oggetto d'intervento è totalmente detenuta in regime di proprietà dalla Cooperativa Edilizia XXI Giugno a.r.l. giusti atti pubblici di compravendita siglati a Gela il 18/12/2007, in Notaio Patti di Rep. 21192, Racc. 2338, Registrato a Gela il 21/12/2007 al n. 3746/1T, relativo alla particella 1047 del foglio 139- e il 20/03/2008, in Notaio Patti di Rep. 21271, Racc. 2395, Registrato a Gela il 03/04/2008 al n. 1033/1T, relativo alla particella 1039 del foglio 139;
- il programma costruttivo prevede l'edificazione di n. 22 alloggi di edilizia economica e popolare in autofinanziamento per i soci della Coop. Edilizia "XXI Giugno";
- l'area individuata per la realizzazione del programma costruttivo è sovrapposta per la maggior parte all'area individuata per la riserva dei lotti in permuta ai sensi dell'ex art.22 della L.R. 37/85 e per una parte residua in verde agricolo;
- detta area risulta inoltre attigua all'area totalmente urbanizzata dal programma costruttivo denominato Area PEEP 1 e ad essa è funzionalmente accorpata, quale completamento della più ampia parte di area di prescrizioni esecutive individuate nelle delibere di C.C. n.193/99 e n. 196/99;
- l'intero Programma Costruttivo è stato recepito nel Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario ad acta con l'atto sopra citato;
- le procedure di pubblicazioni effettuate ai sensi ex art.3 della L.R. n. 71/78 risultano regolari, così come certificato dal Segretario Generale del Comune in data 20/11/2012;
- le osservazioni sono state controdedotte dal Comune con la deliberazione di C.C. n. 40 del 14/04/2011 che li ha rigettate in conformità alle valutazioni espresse nella relazione istruttoria dal Servizio Urbanistica del Comune;
- unitamente alla delibera n. 40/2011, con la quale a seguito del rigetto delle osservazioni proposte, è stato in via definitiva approvato il programma costruttivo in argomento, il Comune ha trasmesso la copia del ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, sezione di Palermo, proposto dal Sig. Picceri Isidoro avverso il medesimo atto deliberativo, con il quale lo stesso ha chiesto l'annullamento di detto atto deliberativo previa sospensiva della sua efficacia;
- sullo stesso ricorso si è già espresso il Tribunale, con decisione n° 1693/2011 che, nel rigettare la richiesta di sospensiva, ha rinviato alle valutazioni di merito;
- dalla lettura del medesimo, che nei contenuti riporta quelli già proposti in fase di deposito e pubblicazione della delibera n.40/2011, si rileva che il ricorso riguarda sostanzialmente elementi di legittimità della procedura amministrativa seguita e che ha portato all'approvazione del Programma Costruttivo, effettuata con il più volte atto deliberativo definitivo del C.C. n.40/2011, mentre non è entrato nel merito dei contenuti strettamente di carattere urbanistico-edilizi che risultano trattati nello stesso ricorso in via marginale;
- si ritiene pertanto che, al fine di non gravare sul procedimento, nell'attesa della valutazione di merito e delle decisioni che il Tribunale Amministrativo esprimerà sul ricorso e non entrando nel merito del contenuto degli atti deliberativi 193/99,196/99 e 22/2005, sulla cui regolarità si sono già espressi gli organi dell'Amministrazione comunale competenti, possa comunque procedersi all'istruttoria, in quanto il procedimento invocato ex art.3 della L.R.n.25/97 prevede che in presenza della destinazione urbanistica nei PRG adottati e trasmessi a questo Assessorato per l'approvazione, esiste la possibilità

dell'adozione in variante agli strumenti urbanistici vigenti, dei programmi costruttivi proposti dalle Cooperative “*sulle aree allo scopo individuate nei piani adottati e trasmessi*”. Possibilità estesa anche alle cooperative che optino per l'autofinanziamento, ex art.15 della L.R. n.25/97, e non soltanto per quelle destinatarie di finanziamento pubblico;

- pertanto le procedure antecedenti all'atto di adozione, anche in relazione al procedimento in trattazione, legittime nei termini di quanto accertato ed attestato sia dal responsabile dell'U.T.C., sia dal Segretario Generale del Comune che ha validato gli atti deliberativi; possono ritenersi legittime;

– in relazione a quanto sopra chiarito da questo Ufficio ed a quanto valutato dal Comune con l'atto n. 40/2011, l'osservazione proposta nei termini dalla ditta Picceri Isidoro è da ritenersi rigettata, come pure è da ritenersi rigettata la 2° osservazione proposta dalla ditta Morelli Giuseppe, per quanto espresso nel medesimo atto deliberativo;

– riguardo alla compatibilità ambientale, si è espresso il Servizio1 VAS-VIA di questo Assessorato con nota prot. n.31683 del 30/05/2012, con la quale ha ritenuto di potere escludere dal procedimento *di Valutazione Ambientale Strategica*, detto programma;

- dai dati metrici del progetto, che di seguito si ripropongono, gli abitanti insediabili risultano 136, in relazione ai quali si è provveduto in maniera idonea al reperimento delle aree per la copertura degli standard minimi in ragione di mq x ab 18,00;

Aree interessate:

- foglio di mappa n.139 part.lla nn.1039 di mq. 6.677 e 1047 di mq. 6.710, per complessivi mq. 13.387.

Destinazione P.R.G. vigente: in parte in “Zona E” (verde agricolo), ed in parte in “Area per Prescrizioni Esecutive e Localizzazione Programmi Costruttivi denominata Area PEEP n.1. Destinazione PRG adottato dal Commissario ad acta: totalmente in “Zona C4.3 – Programmi Costruttivi di iniziativa privata”;

- nel dimensionamento del Programma Costruttivo, sono stati applicati i seguenti parametri, reperendo all'interno mq.x ab.18,00 attrezzature da standard:

Dati metrici:

- Numero Alloggi = 22;
- Volume singola abitazione = 495.62 mc.;
- Volume totale(VT) = 495.62 x 22 = 10.903,64 mc.;
- N° abitanti = 10.903.64/80 = **136** ab. (di progetto);

Superfici:

- Particella n° 1039 = mq. 6677
- Particella n° 1047 = mq. 6710

Superficie Complessiva (ST) = 13.387 mq.

Aree Pubbliche necessarie – calcolata per 18,00 mqxab. -D.M. 02/04/1968, n.1444;

- Area per Istruzione: 4.50 x 136 = 612,00 mq.
 - Attrezzature di Interesse Comune: 2.00 x 136 = 272.00 mq.
 - Verde Attrzzato: 9.00 x 136 = 1.224,00 mq.
 - Parcheggi: 2.50 x 136 = 340,00 mq.
- TOTALE 2.448,00 mq.**

Aree Pubbliche di Progetto:

- Area per Istruzione: 0 mq. (essendo inferiore a 1500 mq è stata accorpata con le attrezzature di interesse comune)

- Attrezzature di Interesse Comune: mq.1.284,00/136 = 9,44 > 6,50 (4.50+2.00);
- Verde Attrzzato: mq.1.305,00/136 = 9,60 > 9,00
- Parcheggi: mq. 577,00/136 = 4,24 > 2,50

- Superficie viaria di progetto(SV) = 2.379 mq.;
- Superficie Fondiaria (SF = ST – SV) = 13.387 – 2.379 = 11.008 mq.;
- Superficie Coperta Singolo Lotto (SC) = 86,90 mq.;
- Superficie Singolo Lotto(SL) = 252 mq.;

- Densità Edilizia Territoriale (mc/mq) = VT/ST = 10.903,64 / 13.387 = 0,81;
- Densità Edilizia Fondiaria (mc./mq.) = VT/SF = 10.903,64 / 11.008 = 0,99;
- Indice Copertura fondiaria (mq/mq) = SC/SL = 86,90 / 252 = 0,34;

CONSIDERATO CHE:

- il programma costruttivo è supportato dal provvedimento di esclusione dalla V.A.S. formulato dal Servizio 1 VAS-VIA nei termini sopra citati;
- la compatibilità delle aree interessate dal progetto in variante con le condizioni geomorfologiche del territorio è stata accertata ai sensi dell'art.13 della L.64/74, dall'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta che si è espresso con parere favorevole a condizione di cui alla nota di prot.n.5514 del 08/04/2009;
- il sito risulta idoneo perché non è interessato da colture di pregio, da salvaguardare nei termini del comma 5° dell'art.2 della L.R.71/78;
- l'intervento ricade in un'area fortemente antropizzata è dotata dei sottoservizi primari: fogne,acqua, ecc.ecc;
- Il programma in argomento, da realizzarsi secondo quanto previsto dalla L.R. n. 25/97 art. 15, ha le caratteristiche edilizie previste dalla norma in presenza di edilizia pubblica convenzionata o sovvenzionata;
- trovandosi in presenza di un'intervento in autofinanziamento, il Comune dovrà comunque accertare la possibilità finanziaria della Cooperativa, prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi, ciò anche in relazione quanto chiarito da questo Assessorato per dette fattispecie (vedi tra gli altri parere n.47926 del 19/07/2011), rilevando che la giurisprudenza amministrativa espressa sull'argomento, ha più volte inteso chiarire (tra gli altri TAR Catania Sezione III°, n.837 del 06/05/2008), che in detta ipotesi deve essere comprovata “ la disponibilità concreta ed attuale dei mezzi finanziari per realizzare lo specifico intervento costruttivo” e che “la disponibilità dell'avvio di un'inistruttoria per una eventuale concessione di mutuo,.....non prova in alcun modo l'esistenza di un'autofinanziamento”;
- tuttavia, trovandosi le previsioni delle aree per urbanizzazioni da cedere al Comune, individuate in aree attualmente marginali, rispetto all'intervento, e difficilmente accessibili, per il loro carattere pubblico, dovranno essere ricollocate in zone del medesimo programma prossima all'esistente viabilità e rese facilmente accessibili.

PARERE

Per quanto precede, questa Unità Operativa del servizio 3°, è del parere che il Programma Costruttivo approvato dal Consiglio Comunale di Gela con propria deliberazione n° 53 del 13/04/2010 e successiva n. 40 del 14/04/2011, proposto dalla Soc. Coop. Edilizia XXI Giugno a.r.l. ai sensi degli art.3 della L.R.24.07.1997, n.25, sia da ritenere meritevole di approvazione nei termini dei superiori considerato a condizione che:

a) in presenza di parametri edilizi discordanti tra gli elaborati progettuali e le norme d'attuazione proposte, si dovrà fare riferimento a quelli che emergono dai computi e dai calcoli dimensionali prodotti e dai quali è scaturita la proposta;

b) venga rimodulato il progetto in relazione alla rilocalizzazione delle aree per le attrezzature pubbliche da cedere al Comune.

Restano fatti salvi gli ulteriori ed eventuali pareri ed autorizzazioni occorrenti alla realizzazione dell'intervento.

RITENUTO di poter condividere il sopra richiamato parere n.07 del 26/11/2012 reso dall'Unità Operativa 3.3/EN-CL del Servizio 3° del D.R.U. ai sensi dell'art.9 della L.R. n. 21 aprile 1995, n. 40;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

DECRETA

ART.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art.3 della legge regionale n.25/97, in conformità ed alle considerazioni espresso con il parere n.07 del 26/11/2012, reso dall' U.O.3.3 del Servizio 3°, è approvato il Programma Costruttivo della Cooperativa Edilizia "XXI Giugno a.r.l.", relativo alla realizzazione di n.22 alloggi su un'area per edilizia convenzionata e/o sovvenzionata in variante allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Gela (CL) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 13/04/2010 e n.40 del 14/04/2011;

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° 07 del 26/11/2012 reso dall'Unità Operativa 3.3/EN-CL del Servizio 3° del D.R.U.;
2. - Deliberazione del C.C. di Gela n° 53 del 13/04/2010;
3. - Deliberazione del C.C. di Gela n° 40 del 14/04/2011;
4. - TAV. 0.0 – Calcolo superfici e volumi;
5. - TAV. 1 - Relazione tecnica e progetto plani-volumetrico;
6. - TAV. 1.1 – Relazione Geotecnica;
7. - TAV. 1.2 – Integrazione relazione Geotecnica "Modalità di scavo e studio di Stabilità";
8. - TAV. 2 – Visure catastali;
9. - TAV. 3 – Stralcio P.R.G.;
10. - TAV. 4 – Stralcio Prescrizioni Esecutive, scala 1:2.000;
11. - TAV. 5 – Stralcio Planimetria Catastale, scala 1:2.000;
12. - TAV. 6 – Planimetria Generale, scala 1:1.000;
13. - TAV. 7 – Piano quotato su stralcio planimetrico catastale, scala 1:1.000;
14. - TAV. 8 – Rete Fognante, scala 1:1.000;
15. - TAV. 8.1 – Rete Distribuzione Idrica, scala 1:1.000;
16. - TAV. 8.2 – Rete Distribuzione Telefonica, scala 1:1.000;
17. - TAV. 8.3 – Rete Distribuzione Energia Elettrica, scala 1:1.000;
18. - TAV. 8.4 – Rete Distribuzione Gas, scala 1:1.000;
19. - TAV. 9 – Rete Illuminazione Pubblica, scala 1:1.000;
20. - TAV. 10 – Unità abitativa tipo – Piante, Prospetti e Sezione, scala 1:100;
21. - Studio Geologico;
22. - Studio Geologico (nota Integrativa);
23. - Schema di Convenzione ex art. 35 legge n.865/71 e ss.mm.ii.;

24. - Allegato 2 del P.R.G. vigente – zonizzazione generale in scala 1:5.000;
25. - Tav.PA.01 – Stralcio PRG vigente con legenda di zonizzazione;
26. - Tav.PA.02 – Stralcio PRG adottato ed in salvaguardia con legenda di zonizzazione, area di intervento e viabilità di accesso;

27. - Tav.PA.03 – Stralcio aerofotogrammetrico con area di intervento e sottoservizi comunali;
28. - Tav.PA.04 – Stralcio aerofotogrammetrico con indicazione aree da cedere;
29. - Tav.PA.05 – Aree da vincolare a parcheggi pertinenziali; (ex legge 122/89);
30. - Tav.PA.06 – Stralcio ortofoto della zona di interesse;

ART.3) Il Comune di Gela dovrà provvedere ai successivi adempimenti consequenziali alla emissione del presente decreto, che unitamente al progetto approvato ed ai relativi allegati, dovrà essere depositato a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.

ART.4) Il Comune di Gela resta onerato all'esecuzione degli adempimenti conseguenti all'approvazione del Programma Costruttivo di cui all'art.1 e dovrà procedere alla notifica del presente decreto a tutti i soggetti interessati a qualunque titolo del Programma Costruttivo di che trattasi;

ART.5) Il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo li 27/12/2012

IL DIRIGENTE GENERALE
(Sergio Gelardi)