

X il Comune

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO DEL TERRITORIO E 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 legge regionale 27 dicembre 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 06 aprile 1996, n° 22;
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. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della legge regionale n° 7 del 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della legge regionale n° 7 del 19/05/03;
VISTO il D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale", modificato dal D.lgs. n° 4/08;
VISTO l'art. 59 della legge regionale 14/05/2009, n° 6, così come modificato dall'art. 11 comma 41 della legge regionale 09/05/12, n° 26;
VISTA la deliberazione n° 200 del 10 giugno 2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il modello metodologico procedurale della valutazione ambientale strategica;
VISTO il D.D.G. n° 584/DRU del 29.07.2011 di approvazione del Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio del comune di Lipari;
VISTA la nota prot. n° 21992 del 4.08.2014, con la quale il Responsabile del 3° *Settore Sviluppo e tutela del territorio* 4° *Servizio Programmazione e gestione del territorio* del Comune di Lipari ha inoltrato a questo Assessorato, per i provvedimenti di competenza, l'istanza finalizzata all'approvazione del Programma Costruttivo per 14 alloggi sociali, da realizzarsi in località Pianoconte, su proposta della " Soc. Coop. EOLES PRESS a.r.l.", approvato con delibera Consiliare n° 17 del 05.03.2014, ai sensi dell'art. 25 della legge regionale n° 22 del 06/04/1996;
VISTA la deliberazione consiliare n°17 del 05.03.2014 avente come oggetto "*Programma Costruttivo per la realizzazione di n° 14 alloggi di tipo sociale in località Pianoconte dell'isola di Lipari in variante al P.R.G.*" e relativi elaborati grafici, di seguito elencati:
Tavola 1 Relazione Tecnica ;
Tavola 1 bis Relazione Tecnica integrativa;
Tavola 2a Stralci Urbanistici, sc. varie;
Tavola 2b Stralcio catastale, sc. 1:1000;
Tavola 2c Sovrapposizione grafica destinazioni urbanistiche P. di F. e P.R.G., sc. 1:1000;
Tavola 2c bis Destinazione Urbanistica PRG (sovrapposizione su base catastale), sc. 1:1000;
Tavola 2d Stralcio aerofotogrammetrico, sc. 1:2000;
Tavola 2e Stato di fatto, sc. 1:500;

α

Tavola 2f Schema reti tecnologiche di progetto, sc. 1:500;
Tavola 2g piano dell'insediamento, sc. 1:500;
Tavola 2h1 azzonamento su stralcio catastale, sc. 1:500;
Tavola 2h2 inserimento su stralcio catastale, sc. 1:500;
Tavola 2i scheda tipologica, sc. 1:100;
Tavola 2L1 particolari costruttivi reti tecnologiche,;
Tavola 2L2 particolari costruttivi reti tecnologiche;
Tavola 2L3 particolari costruttivi reti tecnologiche;
Tavola 2m scheda tecnica computo volumi, sc. 1:100 ;
Tavola 3 norme tecniche di attuazione;
Tavola 4 schema di convenzione (allegato alla D.C.C. n° 17/2014);
Tavola 5 documentazione fotografica;
Studio Geologico.

VISTA la nota prot. n° 17915 del 5.09.2014, con la quale questo Ufficio ha richiesto integrazioni necessarie ai fini delle determinazioni di questo Dipartimento, evasa con nota prot. n° 3397 del 26.01.2015 con i seguenti elaborati di progetto integrativi;

Tavola 1 ter Relazione Tecnica integrativa;

Tavola 2g bis Piano dell' Insediamento;

Tavola 2h1 bis Inserimento su stralcio Catastale;

Stralcio di P.R.G. con evidenziata l'area oggetto dell'intervento.

VISTA la scheda di Istruzione Programma Costruttivo – parere urbanistico reso dal Dirigente Settore III Sviluppo e Tutela del Territorio, prot. n°. 25948 del 4.08.2010;

VISTA la dichiarazione sostitutiva di certificazione dove si attesta che i preliminari di vendita allegati e registrati a Lipari presso l' Ufficio Locale dell'Agenzia delle Entrate al n° 1748 S.3 del 27.08.2013 e n° 1750 S.3 del 27.08.2013 sono in copia conforme all'originale;

VISTA la Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dove la suddetta cooperativa per la realizzazione di n° 14 alloggi di Edilizia Economica e Residenziale, in località Pianoconte di Lipari, procederà con il sistema di autofinanziamento;

VISTO il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del III° Settore Tecnico – Urbanistico - Sviluppo e Tutela del Territorio - III° Servizio Urbanistica comune di Lipari, prot. n°. 2752 del 3.02.2015;

VISTA l'Attestazione resa dal Responsabile del I° Settore, con la quale dichiara che la delibera è stata pubblicata all' albo Pretorio Comunale il 21.03.2014 per 15 giorni consecutivi e che avverso la stessa non è pervenuta alcuna osservazione;

VISTO il parere, prot. n° 7194 – VIII-4354-110 del 3.10.2011, reso dall'Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali di Messina – Servizio Beni Paesaggistici, Naturali, Naturalistici del versante tirrenico, e della tutela archeologica U.O. X RUB (prot. n° 1592 del 05/09/2011);

VISTO il parere ex art. 13, legge 02/02/1974, n° 64, reso dall'Ufficio del Genio Civile di Messina il 27.07.2011 prot. 26645;

VISTO il Nulla Osta, per il vincolo idrogeologico, rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Messina – prot. n° 14046 Pos. IV-4 – 36 del 7.10.2010;

VISTO il parere igienico sanitario, prot. 1422/ISP del 29.11.2010, rilasciato dall'ASP Palermo - U.O.S. "Medicina Preventiva, Autorizzazione e Controlli" sede Lipari;

VISTA la nota prot. n° 52928 del 14.11.2014, del Servizio 1 VAS- VIA di non assoggettabilità del Programma costruttivo alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTO il parere favorevole n. 04 del 25 marzo 2015, reso dall'unità operativa 3.1 del Servizio 3/D.R.U di questo Assessorato, ai sensi della legge regionale n. 22/96, che di seguito parzialmente si trascrive:

"...Omissis..."

Rilevato che:

il comune di Lipari in atto è dotato di un Piano Regolatore Generale comunale approvato con D.D.G. n° 584/DRU del 29.07.2011 con annesso Regolamento Edilizio.

Con deliberazione consiliare n° 17 del 05.03.2014 è stato approvato il programma costruttivo in contrada Pianoconte del comune di Lipari, richiesto dalla Cooperativa Edilizia Eolespress a.r.l. in variante allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 25 della l.r. 22/96 con il sistema di autofinanziamento, e sono stati adottati altresì per l'area in argomento i seguenti indici e parametri edilizi per il dimensionamento del programma costruttivo:

Richiesta n° 14 alloggi

Superficie territoriale	9.567,00 mq.	
Indice territoriale max richiesto	0,75 mc/mq.	> 0,50 mc/mq. nel PRG
Volume massimo consentito	7.175,25 mc	(mq. 9.567,00 x 075 mc/mq)
Abitanti insediati	90 ab	(mc. 7.175,25 : 80 ab/mc)
Estensione minima del PUE	9.567,00 mq.	< 15000 mq. nel PRG
Standard urbanistici mc/ab. 18		
Area per l'istruzione	mq. 405.00	(mq. 4,50 x 90 ab)
Attrezzature di interesse comune	mq. 180.00	(mq. 2,00 x 90 ab)
Area per spazi pubblici o verde attrezzato	mq. 810.00	(mq. 9,00 x 90 ab)
Area per parcheggi	<u>mq. 225.00</u>	(mq. 2,50 x 90 ab)
Totale	mq 1.620,00	(mq. 18 x 90 ab)

L'area oggetto dell'intervento ricade in un lotto censito in catasto terreni del comune di Lipari al foglio di mappa n°79 dell'isola di Lipari, particelle n° 232-234-238-758-759-760-763 per intero, -233-917 porzione con superficie territoriale pari a mq. 9.567,00 e risulta parte promittente acquirente dell'area la Cooperativa edilizia Eolespress a. r. l. giusto preliminari di vendita registrati a Lipari presso l'ufficio locale dell'Agenzia alle Entrate rispettivamente al n. 1748 S.3 del 27.08.2013 e n. 1750 del S.3 del 27.08.2013.

Il lotto si trova ad una quota che va da 280,00 m. a 288,00 m. rispetto al livello del mare. Confina a nord con altri lotti di terreno, ad est con strada provinciale, a sud con altri lotti di terreno liberi ed a ovest con lotti di terreno in parte edificati; la superficie è di forma molto irregolare, ricade per la maggior parte in zona "C2" (mq. 9339,40), parzialmente in zona B2 mq. 161 e A3 mq 66.60 nel P.R.G. vigente.

L'indice previsto nel PRG per le zone C2 è di 0,50 mc./mq., quello richiesto per la realizzazione del Programma Costruttivo è di 0,75 mc./mq., la superficie minima del lotto prevista nelle N.T.A. per le zone C2 del PRG è 15.000 mq. mentre quella utilizzata è mq. 9.567,00.

L'intervento progettuale prevede la realizzazione di 14 alloggi a schiera con unità abitative singole, affiancate tra loro in nuclei differenziati di due o tre unità abitative, distaccate tra di loro da un minimo di m. 6,00 a un massimo di m. 10,00, su lotti degradanti su piani terrazzati che assecondano il naturale declivio del terreno.

La tipologia edilizia è costituita da unità abitative con una superficie utile abitabile non superiore ai mq. 110,00 composte da un piano seminterrato adibito a garage per 25 mq., un locale tecnico, una cantina e un piccolo locale accessorio, una cisterna di mc. 55,00; un piano terra ed un primo piano ad uso abitativo, quindi abitazioni su due piani con copertura a terrazzo, ed ogni alloggio avrà uno spazio esterno di pertinenza sia di fronte che sul retro.

Le aree a standard, sono state individuate in parte nella zona centrale del lotto di intervento ed in parte lungo il confine ovest, accessibili per mezzo di un asse viario interno di uso pubblico avente larghezza media di m. 6,50 collegato con la strada provinciale Lipari-Quattropiani.

Nel progetto si prevede un unico depuratore adeguato per il numero di utenze e la realizzazione di idonea linea di scarico, munita di pozzetti passante nel sottosuolo della strada interna.

Dati di progetto:

Sottozona di PRG

C2

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Espansione estensiva anche ai fini della stanzialità turistica</i>
<i>Alloggi da realizzare</i>	<i>n° 14</i>
<i>Superficie territoriale</i>	<i>mq. 9567,00</i>
<i>Volume urbanistico</i>	<i>mc. 7.175,25</i>
<i>Popolazione insediabile</i>	<i>n° 90 ab</i>
<i>Area per urbanizzazioni primarie e secondarie</i>	<i>mq 1.620,00 (90,00 ab. x 18,00 mq.)</i>
<i>Superficie fondiaria</i>	<i>mq. 7947,00(mq.9.567,00–</i> <i>1.620,00 mq.)</i>
<i>Volume consentito</i>	<i>mc 5960,25 (mq. 7947,00 x 0,75mc/mq)</i>
<i>Indice fondiario di progetto</i>	<i>0,73 mc/mq</i>
<i>Volume medio unità abitativa</i>	<i>mc. 413,52</i>
<i>Volume previsto in progetto</i>	<i>mc 5789,14 (mc. 413,52 x n°14)</i>
<i>Superficie residenziale utile</i>	<i>mq. 110,00</i>
<i>Numero di piani</i>	<i>n° 2</i>

<i>Area per l'istruzione</i>	<i>mq. 405.00 (mq. 4,50 x 90 ab)</i>
<i>Attrezzature di interesse comune</i>	<i>mq. 180.00 (mq. 2,00 x 90 ab)</i>
<i>Area per spazi pubblici o verde attrezzato</i>	<i>mq. 810.00 (mq. 9,00 x 90 ab)</i>
<i>Area per parcheggi</i>	<i>mq. 225,00 (mq. 2,50 x 90 ab)</i>

Considerato che

Il progetto presentato risponde ai criteri normativi per la redazione dei programmi costruttivi ai sensi dell'art. 5 della l.r. 28/01/1986, n°1, per gli stessi non si applica la disciplina dell'art. 3 della L.R. 71/78 giusto parere del Consiglio di Giustizia Amministrativa n° 468/96, il comune ha reso noto al pubblico la delibera relativa al programma costruttivo tramite pubblicazione all'albo pretorio comunale il 21.03.2014.

Il Piano Regolatore vigente del comune di Lipari approvato con D.D.G. n. 584 del 29.07.2011 prevede l'allocazione dell'edilizia agevolata e convenzionata nelle zone "C" d'Espansione urbana.

La variante prevede una limitata modifica ai parametri urbanistici e non modifica la destinazione di zona che rimane residenziale ed in particolare, consiste nella variazione dell'indice di densità territoriale (da 0,50 a 0,75 mc/mq), nella variazione della superficie minima del lotto da 15.000 mq. a 9567,00 circa mq.

Per il progetto è stato ottenuto:

- Parere favorevole ai fini paesaggistici, prot. n° 7194 – VIII-4354-110 del 3.10.2011 dell'Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali di Messina– Servizio Beni Paesaggistici, Naturali, Naturalistici del versante tirrenico e ai fini della tutela archeologica parere favorevole con condizioni;

- Parere favorevole , ex art. 13, legge 02/02/1974, n° 64, reso dall'ufficio del Genio Civile di Messina il 27.07.2011 prot. n. 26645 ;

- Il Nulla Osta, per il vincolo idrogeologico, rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Messina –, prot. n° 14046 Pos. IV-4 – 36 del 7.10.2010;

- Parere favorevole igienico sanitario, prot. 1422/ISP del 29.11.2010, rilasciato dall'ASP Palermo - U.O.S. "Medicina Preventiva, Autorizzazione e Controlli" sede Lipari;

- Non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica con nota prot. n° 52928 del 14.11.2014, del Servizio I VAS- VIA di

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal III Settore Tecnico- Urbanistico-Sviluppo e Tutela del Territorio III° servizio Urbanistica Comune di Lipari prot. n°. 2752 del 3.02.2015;

Inoltre dalla proposta di deliberazione n° 17/2014, si evince che la Cooperativa precederà con il sistema di autofinanziamento per la realizzazione del Programma costruttivo e non occorre avviare alcuna procedura espropriativa essendo la Cooperativa

stessa promettente acquirente del terreno posto nella frazione di Pianoconte dell'isola di Lipari, giusti preliminari di compravendita allegati al progetto.

Per quanto riguarda la quantità minima di spazi pubblici (area a standard 18 mq/ab) vengono assicurati così come previsti dal D.M. 1444/68 e si rileva che gli stessi per ubicazione, per articolazione funzionale ed estensione appaiono adeguati per la pubblica fruizione.

Inoltre i parcheggi privati sono garantiti nella misura non inferiore ad 1/10 del volume di progetto nel rispetto dell'art. 18 della legge 765/67.

Per quanto sopra, questa Unità Operativa 3.1 del Servizio 3/DRU ritiene che il Programma costruttivo in argomento, finalizzato alla realizzazione di n° 14 alloggi di edilizia residenziale convenzionata, da realizzarsi in località Pianoconte, su proposta della "Soc. Coop. EOLES PRESS a.r.l.", approvato con delibera Consiliare n°17 del 05.04.2014, sia meritevole di approvazione a condizione che vengano rispettate le prescrizioni e/o condizioni contenute nei pareri rilasciati dagli Enti sopra citati.

RITENUTO di poter condividere il parere n° 04 del 25 marzo 2015 reso dall'Unità Operativa 3.1 del Servizio 3/D.R.U., ai sensi della legge n. 22/96;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

DECRETA

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della legge regionale 06 aprile 1996, n° 22 e successive modifiche, in conformità a quanto prescritto nel parere n. 04 del 25 marzo 2015 reso dall'Unità Operativa 3.1 del Servizio 3/D.R.U., è approvato il Programma Costruttivo sito in contrada Pianoconte, per la realizzazione di n° 14 alloggi sociali – Società Cooperativa Eolespress a.r.l., in variante al P.R.G. vigente, approvato con delibera del consiglio comunale n. 17 del 05/03/2014;

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. 04 del 25 marzo 2015 reso dall'unità operativa 3.1 del Servizio 3/DRU;
- 2) deliberazione consiliare n°17 del 05/03/2014 con allegato schema di convenzione;
- 3) scheda di Istruzione Programma Costruttivo del Settore III Sviluppo e Tutela del Territorio, prot. n°. 25948 del 4.08.2010;
- 4) dichiarazione sostitutiva preliminari di vendita;
- 5) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa sistema di autofinanziamento;
- 6) parere favorevole ai fini paesaggistici, prot. n° 7194 – VIII-4354-110 del 3.10.2011, dell'Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali di Messina – Servizio Beni Paesaggistici, Naturali, Naturalistici del versante tirrenico, e ai fini della tutela archeologica parere favorevole con condizioni, U.O. X RUB (prot. n° 1592 del 05/09/2011);
- 7) parere favorevole, ex art. 13, legge 02/02/1974, n° 64, reso dall'Ufficio del Genio Civile di Messina il 27.07.2011, prot. 26645;
- 8) Nulla Osta, per il vincolo idrogeologico, rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Messina – prot. n° 14046 Pos. IV-4 – 36 del 7.10.2010;
- 9) parere favorevole igienico sanitario, prot. 1422/ISP del 29.11.2010, rilasciato dall'ASP Palermo - U.O.S. "Medicina Preventiva, Autorizzazione e Controlli" sede Lipari;
- 10) Nota prot. n° 52928 del 14.11.2014, del Servizio 1 VAS- VIA, di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- 11) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del III° Settore Tecnico – Urbanistico - Sviluppo e Tutela del Territorio - III° Servizio Urbanistica comune di Lipari, prot. n°. 2752 del 3.02.2015;
- 12) Attestazione del Responsabile del I° Settore, sulla regolarità del procedimento delle pubblicazioni ai sensi dell'art. 3 l.r. 71/78 e che avverso la stessa non è pervenuta alcuna osservazione.

Elaborati progettuali approvati con delibera di C.C. n°17 del 5.03.2014

- 13) Tavola 1 Relazione Tecnica;
- 14) Tavola 1 bis Relazione Tecnica integrativa;
- 15) Tavola 2a Stralci Urbanistici, sc. varie;
- 16) Tavola 2b Stralcio catastale, sc. 1:1000;
- 17) Tavola 2c Sovrapposizione grafica destinazioni urbanistiche P.di F. e P.R.G., sc. 1:1000;
- 18) Tavola 2c bis Destinazione Urbanistica PRG (sovrapposizione su base catastale), sc. 1:1000;
- 19) Tavola 2d Stralcio aerofotogrammetrico, sc. 1:2000;
- 20) Tavola 2e Stato di fatto, sc. 1:500;
- 21) Tavola 2f Schema reti tecnologiche di progetto, sc. 1:500;
- 22) Tavola 2g piano dell'insediamento, sc. 1:500;
- 23) Tavola 2h1 azzonamento su stralcio catastale, sc. 1:500;
- 24) Tavola 2h2 inserimento su stralcio catastale, sc. 1:500;
- 25) Tavola 2i scheda tipologica, sc. 1:100;
- 26) Tavola 2L1 particolari costruttivi reti tecnologiche,;
- 27) Tavola 2L2 particolari costruttivi reti tecnologiche;
- 28) Tavola 2L3 particolari costruttivi reti tecnologiche;
- 29) Tavola 2m scheda tecnica computo volumi, sc. 1:100 ;
- 30) Tavola 3 norme tecniche di attuazione;
- 31) Tavola 5 documentazione fotografica;
- 32) Studio Geologico.

Elaborati di progetto integrativi

- 33) Tavola 1 ter Relazione Tecnica integrativa;
- 34) Tavola 2g bis Piano dell' Insediamento;
- 35) Tavola 2h1 bis Inserimento su stralcio Catastale;
- 36) Stralcio di P.R.G. con evidenziata l'area oggetto dell'intervento.

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 pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale.

ART. 4) Il Comune di Lipari (ME) resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

ART. 5) Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data di 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 agosto 2014 n.21 il presente decreto è pubblicato anche sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica.

Palermo, li 27 MAR. 2015

Il Dirigente Generale
(Ing. Salvatore Giglione)