

et 46

COMUNE DI GIARDINI NAXOS

PROVINCIA DI MESSINA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE COMMISSARIO AD ACTA

OGGETTO: Sentenza TARS Catania n° 2243/2013 – Ditta Lo Turco Mario – Approvazione piano di lottizzazione dei terreni siti in C.da Chianchitta, in S.T.O., D1, distinti al catasto al foglio di mappa n° 5 partt. nn. 1142 ex 823 e 1140 (ex 842 porzione), relativo a quattro lotti di terreno destinati ad attività artigianali/commerciali.

Sulla suesposta proposta di deliberazione i sottoscritti ai sensi dell'art. 53 della L. n. 142/90, come recepito dall'art. 1 comma 1, lettera i) della L.R. n. 48/91 esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

Parere in ordine alla regolarità tecnica: NEGATIVO

Per i seguenti motivi:

1. l'area da cedere al Comune prevista nel piano di lottizzazione non è fruibile;
2. l'accesso ai lotti è previsto da un parcheggio pubblico e non da una strada pubblica;

Giardini Naxos li 02/12/2015

Il Responsabile del Servizio

(Geom. C. Ravidà)

Parere in ordine alla regolarità contabile: NON DOVUTO -

Giardini Naxos li 09 DIC. 2015

Il Responsabile di Ragioneria
Economico Finanziario
(Dott. Maria Teresa)

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA

Si attesta la copertura finanziaria (art. 55 comma 5° L. 142/90 come recepito dall'art. 1 Comma 1° lett. 1) L.R. n. 48/91. Il relativo impegno di spesa per complessivi € _____ viene annotato ai seguenti capitoli:

Capitolo	codice	gestione	previsione	impegni ad oggi	disponibilità
_____	_____	comp/res _____	€ _____	€ _____	€ _____
_____	_____	comp/res _____	€ _____	€ _____	€ _____

Giardini Naxos li _____

Il Responsabile del Servizio Finanziario

COMUNE DI GIARDINI NAXOS

PROVINCIA DI MESSINA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE COMMISSARIO AD ACTA

Oggetto : Sentenza TARS Catania n° 2243/2013 - Ditta Lo Turco Mario - Approvazione Piano di lottizzazione dei terreni siti in c.da Chianchitta, in Z.T.O. D1, distinti al Catasto al foglio di mappa n° 5 partt. nn. 1142 ex 823 e 1140 (ex 842 porzione), relativo a quattro lotti di terreno destinati ad attività artigianali/ commerciali.

Sulla suesposta proposta di deliberazione i sottoscritti ai sensi dell'art. 53 della L. n. 142/90, come recepito dall'art. 1 comma 1, lettera i) della L.R. n. 48/91 esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

Parere in ordine alla regolarità tecnica:

Giardini Naxos li _____

Il Responsabile del Servizio
geom. Corrado Ravidà

Parere in ordine alla regolarità contabile:

Giardini Naxos li _____

Il Responsabile di Ragioneria

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA

Si attesta la copertura finanziaria (art. 55 comma 5° L. 142/90 come recepito dall'art. 1 Comma 1° lett. 1) L.R. n. 48/91. Il relativo impegno di spesa per complessivi € _____ viene annotato ai seguenti capitoli:

Capitolo	codice	gestione	previsione	impegni ad oggi	disponibilità
_____	_____	comp/res _____	€ _____	€ _____	€ _____

Giardini Naxos li _____

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Oggetto: Sentenza TARS Catania n° 2243/2013 - Ditta Lo Turco Mario- Approvazione Piano di lottizzazione dei terreni siti in c.da Chianchitta, in Z.T.O. D1, distinti al Catasto al fl di mappa n° 5, partt. nn. 1142 ex 823 e 1140 (ex 842 porzione), relativo a quattro lotti di terreno destinati ad attività artigianali/ commerciali.

II COMMISSARIO AD ACTA, arch. Gabriella Sardella

nominata dal TARS Catania, sezione prima con Sentenza n° 1897/2014 nel giudizio promosso dal sig. Mario Lo Turco contro Comune di Giardini Naxos per l'ottemperanza della Sentenza n° 2243/2013 (R.G. n° 3004/2012)

PREMESSO

- che il 19.11.2008, prot.gen.n° 27462 - pratica SUAP n°59 del 26.11.2008 - la ditta Lo Turco Mario- nato a Letojanni (ME) il 12.12.1941 e ivi residente in Via Vittorio Emanuele, n° 280 CF LTR MRA 41T12 E255 M - ha presentato il Piano di Lottizzazione convenzionato per la realizzazione 4 lotti di terreno da adibire ad attività produttive (artigianale / commerciale) un appezzamento di terreno, ricadente in zona territoriale omogenea D1 del vigente PRG, approvato co D.A. n° 152/1985, distinto al NCEU al fl di mappa n° 5, **partt. nn. 1142 ex 823 e 1140 (ex 842 porzione)** della sup. catastale di mq 13.069,00.
- che in fase istruttoria, il responsabile pro tempore del SUAP, Francesco Galeano, ha acquisito sul piano di lottizzazione in oggetto i seguenti pareri da parte degli altri Enti coinvolti nel procedimento
 - parere favorevole dell'A.S.P. 5 Messina - *Dip. di prevenzione - UOC SIAN-SIAV, Area Dipartimentale di Taormina, U.O.S. - Autorizzazioni e controlli*, del 10.06.2011, prot. 58 reso dal Dirigente medico dott. Giovanni Turrisi;
 - il parere favorevole prot. n 12826 del 28.04.2010, reso ai sensi dell'art. 13 della L. 02.02.1974 n° 64, dal Genio Civile di Messina alle seguenti condizioni:
 - *nessuna autorizzazione riguardo i previsti edifici potrà essere rilasciata dagli Enti a vario titolo preposti se prima non verranno realizzate, e se ne accerterà la compiuta esecuzione, tutte le opere di urbanizzazione primaria e specificatamente raccolta e disciplina delle acque meteoriche , acque bianche e nere, strade;*
 - *vengano osservati i suggerimenti espressi dal geologo nella sua relazione.*
- che in esito all'attività istruttoria, e acquisiti i pareri di Legge da parte di tutti gli altri Enti coinvolti nel procedimento, il responsabile dell'istruttoria, Francesco Galeano, in data 15.09.2011, ha formulato una proposta di delibera favorevole all'approvazione del citato Piano di lottizzazione, attestando che:
 - *il terreno interessato dal Piano di lottizzazione ricade in catasto al fl di mappa 5 particelle partt. nn. 1142 (ex 823) e 1140 (ex 842 porzione) più precisamente :*
 - *Superficie lotto reale..... mq 13.069,00*
 - *Area occupata dalla ferrovia.....mq 813,60*
 - *Superficie a parcheggio di PRG da realizzare e cedere mq. 1.627,40*

▪ superficie a parcheggio e strada di PRG da realizzare		
e cedere.....	mq	1.250,40
▪ Superficie in zona D1 (territoriale).....	mq	9.377,60
▪ Superficie fondiaria	mq	8.437,60
▪ Indice di densità fondiaria	mc/mq	2,00
▪ Aree e relative opere di urbanizzazione primaria da realizzare		
e cedere D.M. 1444/68.....	mq.	940,00
di cui:		
parcheggi.....	mq.	470,00
verde	mq.	470,00

Parametri di progetto

▪ Superficie coperta.....	mq	2.794,00
▪ H max ammissibile di P.R.G.....	mt	6,00
▪ Volume	mc	16.764,00
▪ Distanza dal ciglio stradale	sempre > mt.	10,00
▪ Distanza minima dal confine del lotto	mt	5,00
▪ Rapporto di copertura	1/3 area del lotto edificabile	

Altri parametri

▪ Area da vincolare a parcheggio privato per i 4 lotti ...	mq	4.874,45
▪ Superficie a verde privato per i 4 lotti.....	mq	1.513,05

➤ che i parametri di progetto rispettano quelli delle N.d.A. del PRG come pure le aree destinate a verde le aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici e la relativa cessione di aree al Comune che risultano rispettati i parametri della L. 13/1989 e Decreto 236/1989 ed le previsioni della L. 46/1990 , D.M. 37/08 e s.m.i. per come dalla dichiarazione in atti del progettista”.

➤ che il progetto risulta compatibile con la zona D1 , essendo ormai decaduto il vincolo di inedificabilità che preclude al singolo operatore la possibilità di edificare in assenza di piano particolareggiato, risultando ormai il termine di 10 anni (dieci) alla data di approvazione del PRG (pubblicazione del 27.07.1985) ampiamente trascorsi senza che sia stato mai approvato il relativo piano particolareggiato ed anche in considerazione del dettato della L. .R. n° 28/1999(norme urbanistica commerciale) , del D.P.R. 11.07.2000, del decreto 12.07.2000 del D.M. n° 1444 del 1968 (con il quale viene specificato che “l’insediamento produttivo” è inteso in senso economico come luogo in cui si svolgono attività dirette alla produzione o allo scambio di beni e servizi), dell’art 27, comma 6 della L. 865 del 1971(che disciplinando i piani per gli insediamenti produttivi prevede al loro interno impianti di carattere artigianale, commerciale e turistico)

- che sulla citata proposta di delibera in data 15.09.2011, il Responsabile pro tempore del IV Settore gestione del territorio ha formulato parere positivo e che con D.C.C. n° 46 del 04.07.2012, il Consiglio Comunale ha deliberato di non approvare il Piano di lottizzazione in oggetto;
- che il TAR Sicilia - sezione prima - con Sentenza n° 2142 del 30.05.2013, sul ricorso (R.G. 3003 /2012) proposto dalla ditta istante avverso la citata delibera di C.C. n° 46 del 04.07.2012 ha annullato il provvedimento impugnato ritenendo lo stesso illegittimo.

- che il TARS Catania - sezione prima - con Sentenza n° 1897 del 01.07.2014., emessa sul ricorso (RG n° 3290 /2013) proposto dalla ditta Mario Lo Turco per l'ottemperanza della giudicato nascente da Sentenza° 2243/ 2013, ha affermato l'obbligo del Comune di eseguire la Sentenza entro il termine di giorni sessanta e per l'ipotesi inadempienza protratta oltre tale termine ha nominato commissario ad acta il sottoscritto Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania;
- che, in data 06.10.2014, atteso il protrarsi dell'inadempienza da parte del Comune, la scrivente, giusto verbale che si allega al presente atto, si è insediata presso il Comune di Giardini Naxos (**ALL. 1**).
- che il TARS Catania con Ordinanza n° 2413 /2015 ha concesso al sottoscritto commissario ad acta una proroga fino al 31.12.2015 per l'espletamento del mandato;
- che il sottoscritto commissario ad acta, avendo accertato che il Piano di lottizzazione in oggetto non era stato assoggettato alla procedura VAS prevista dal Dec. Lgs 152 del 2006 e s.m.i. , ha chiesto alla ditta di produrre il rapporto ambientale preliminare, ai fini del successivo inoltro alla Regione Siciliana, in conformità al Regolamento adottato dalla Regione Siciliana con il DPRS 08.07.2014, n° 23; in data 10.03.2015 il rapporto preliminare è stato inoltrato alla Regione Siciliana – Dipartimento Regionale Urbanistica per la verifica di assoggettabilità.
- che con nota del 01.07.2015, prot 15459, la Regione Siciliana – ARTA- ha trasmesso il decreto Assessoriale n° 291 del 23.06.2015 con il quale il Piano di lottizzazione è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli art 13 e 18 ex art 12 del Dec. Legs) con la seguente prescrizione: per quanto concerne l'impianto fognario previsto per l'intervento proposto, in attesa di un futuro allacciamento alla rete comunale, lo stesso deve essere realizzato in conformità alle norme vigneti dettate dalla Delibera C.I.T.A.I. del 04.02.1997 allegato 5 pubblicata sulla G.U. n° 48 del 21.02.1997 e a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti e le misure di mitigazione proposte nel rapporto ambientale;

Tutto ciò premesso,

VISTI

- il sopra richiamato Progetto di Piano di Lottizzazione convenzionato, per la realizzazione 4 lotti di terreno da adibire ad attività artigianali/ commerciali relativo ad un appezzamento di terreno ricadente in zona territoriale omogenea D1 del vigente PRG, approvato co D.A. n° 152/1985, distinto al NCEU al fl di mappa n° 5, partt. nn. 1142 ex 823 e 1140 (ex 842 porzione) della sup. catastale di mq 13.069,00 - presentato il 19.11.2008, prot.gen.n° 27462 (pratica SUAP n°59 del 26.11.2008) dalla ditta proprietaria Lo Turco Mario- nato a Letojanni (ME) il 12.12.1941 e ivi residente in Via Vittorio Emanuele, n° 280 CF LTR MRA 41T12 E255 M - progetto che, così' come attestato dal Responsabile dell'UTC, geom. Corrado Ravidà, con verbale del 10.11.2015 (**ALL 2**) risulta costituito dai seguenti elaborati che, in copia conforme a quelli originali già allegati alla D.C.C. n° 46/2012 , vengono allegati al presente atto (**ALL 3- progetto PdL**)
 - TAV 1 - Relazione tecnica illustrativa
 - TAV 2 -Stralci vari per inquadramento generale
 - TAV 3 - Planimetria generale Piano di Lottizzazione
 - TAV 4- Planimetria identificazione lotti e impianti di progetto
 - TAV 5 – Rappresentazione dei tipi edilizi

- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- I sopra richiamati pareri acquisiti su l Piano di Lottizzazione in oggetto e segnatamente :
 - parere favorevole dell'A.S.P. 5 Messina - *Dip. di prevenzione - UOC SIAN-SIAV, Area Dipartimentale di Taormina, U.O.S. - Autorizzazioni e controlli*, del 10.06.2011, prot 58., reso dal Dirigente medico dott. Giovanni Turrisi (**ALL 4**)
 - il parere favorevole prot. n 12826 del 28.04.2010, reso ai sensi dell'art. 13 della L. 02.02.1974 n° 64, dal Genio Civile di Messina (**ALL 5**) alle seguenti condizioni:
 - *nessuna autorizzazione riguardo i previsti edifici potrà essere rilasciata dagli Enti a vario titolo preposti se prima non verranno realizzate, e se ne accerterà la compiuta esecuzione, tutte le opere di urbanizzazione primaria e specificatamente raccolta e disciplina delle acque meteoriche , acque bianche e nere, strade;*
 - *vengano osservati i suggerimenti espressi dal geologo nella sua relazione*
 - L'esito istruttorio favorevole espresso in data 15.09.2011, sulla proposta di D.C.C., n°46/2011, dal responsabile dell'istruttoria, sig. Francesco Galeano, visti i sopra citati pareri resi dagli altri Enti coinvolti nel procedimento, nonché il parere di regolarità tecnica favorevole reso dal Responsabile *pro tempore* dl settore (**ALL6**)
 - il decreto Assessoriale- ARTA n° 291 del 23.06.2015 - con il quale il Piano di lottizzazione *de quo* è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli art 13 e 18 ex art 12 del Dec. Lgs) con la seguente prescrizione: *per quanto concerne l'impianto fognario previsto per l'intervento proposto, in attesa di un futuro allacciamento alla rete comunale, lo stesso deve essere realizzato in conformità alle norme vigneti dettate dalla Delibera C.I.T.A.I. del 04.02.1997 allegato 5 pubblicata sulla G.U. n° 48 del 21.02.1997 e a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti e le misure di mitigazione proposte nel rapporto ambientale (ALL 7);*
- l'allegato schema di convenzione, redatto dal sottoscritto commissario in conformità alle prescrizioni di cui agli art 9 e 14 della L.R. 71/78 , all'art.8 della Legge 06/08/1967 n.765 e all'art.14 della L.R. 27/12/1978 (**ALL 8**);
- la nota inoltrata dalla ditta in data 19.11.2015 con la quale si chiede che i lotti di terreno siano destinati ad attività commerciali (come già previsto nel progetto presentato) ovvero artigianali (**ALL 9**)

Visti

- il P.R.G. approvato con D.A. n° 152 del 18.04.1985 ed i cui vincoli sono decaduti in data 27.07.1995;
- il Decreto Ministeriale n.1444 del 02/04/1968;
- gli art 9 e 14 della Legge Regionale 27/12/1978 n.71;
- l'art.12 della Legge Regionale 31/05/1994 n.17.

DELIBERA

con i poteri allo stesso conferiti dal TARS Catania con la sopra richiamata Sentenza n° 1897/2014 nel giudizio promosso dal sig. Mario Lo Turco/Comune di Giardini Naxos per l'ottenimento della Sentenza n° 2243/2013 (R.G. n° 3004/2012).

- 1) **di approvare** il sopra richiamato Progetto di Piano di Lottizzazione convenzionato, per la realizzazione 4 lotti di terreno da adibire ad attività artigianali / commerciali, relativo ad un

appezzamento di terreno ricadente in zona territoriale omogenea D1 del vigente PRG, approvato co D.A. n° 152/1985, distinto al NCEU al fl di mappa n° 5, partt. nn. 1142 ex 823 e 1140 (ex 842 porzione) della sup. catastale di mq 13.069,00 - presentato il 19.11.2008, prot.gen.n° 27462 (pratica SUAP n°59 del 26.11.2008) dalla ditta proprietaria Lo Turco Mario- nato a Letojanni (ME) il 12.12.1941 e ivi residente in Via Vittorio Emanuele, n° 280 (CF LTR MRA 41T12 E255 M);

Il Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati che, in copia conforme a quelli originali già allegati alla D.C.C. n° 46/2012 , vengono allegati al presente atto (**ALL 3-progetto PdL**) per farne parte integrante

- TAV 1 - Relazione tecnica
- TAV 2 - Inquadramento generale
- TAV 3 - Planimetria generale Piano di Lottizzazione
- TAV 4- Planimetria con impianti di progetto
- TAV 5 – rappresentazione dei tipi edilizi
- Computo metrico estimativo

Il piano di lottizzazione presenta i parametri urbanistici attestati dal Responsabile dell'istruttoria, Francesco Galeano.

•	<i>Superficie lotto reale</i>	<i>mq</i>	13.069,00
•	<i>Area occupata dalla ferrovia</i>	<i>mq</i>	813,60
•	<i>Superficie a parcheggio di PRG da realizzare e cedere</i>	<i>mq.</i>	1.627,40
▪	<i>superficie a parcheggio e strada di PRG da realizzare e cedere</i>	<i>mq</i>	1.250,40
•	<u><i>Superficie in zona D1 (territoriale)</i>.....</u>	<u><i>mq</i></u>	<u>9.377,60</u>
•	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>mq</i>	8.437,60
•	<i>Indice di densità fondiaria</i>	<i>mc/mq</i>	2,00
•	<i>Aree e relative opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere D.M. 1444/68</i>	<i>mq.</i>	940,00
	<i>di cui:</i>		
	<i>parcheggi</i>	<i>mq.</i>	470,00
	<i>verde</i>	<i>mq.</i>	470,00

Parametri di progetto

•	<i>Superficie coperta</i>	<i>mq</i>	2.794,00
•	<i>H max ammissibile di P.R.G</i>	<i>mt</i>	6,00
•	<i>Volume</i>	<i>mc</i>	16.764,00
•	<i>Distanza dal ciglio stradale</i>	<i>sempre > mt.</i>	10,00
•	<i>Distanza minima dal confine del lotto</i>	<i>mt</i>	5,00
•	<i>Rapporto di copertura edificabile</i>		1/3 area del lotto

Altri parametri

•	<i>Area da vincolare a parcheggio privato per i 4 lotti</i> ...	<i>mq</i>	4.874,45
•	<i>Superficie a verde privato per i 4 lotti</i>	<i>mq</i>	1.513,05

Il Piano di Lottizzazione è approvato alle **condizioni e prescrizioni imposte** :

- dall' ARTA - Regione Siciliana con D.A. n° 291 /GAB del 23.06.2015
- dal Genio Civile con parere prot. n 12826 del 30.04.2010

Il Piano è altresì approvato con la **seguinte prescrizione**: nel caso in cui le costruzioni abbiano destinazione commerciale, la superficie di pavimenti prevista in ogni singolo lotto non potrà superare il rapporto di 100 mq per ogni 80 mq di superficie ceduta al Comune per standard D.M. 1444/68. Tale rapporto dovrà essere calcolato, in misura proporzionale, tra la superficie complessiva delle aree per standard cedute al Comune (mq.998), e la superficie di ogni singolo lotto in modo da assicurare che, nell'ambito del P.d.L , venga comunque soddisfatta la condizione prevista dall' art 5, c° 2 del D.M. 1444/68.

- 2) Dare Mandato al Responsabile del IV Settore – Servizio Urbanistica-Lavori pubblici - Manutenzione del Comune di Giardini Naxos di pubblicare sul sito *internet* dell'Ente - Area trasparenza, ai sensi dell'art 39 del D. Lgs n° 33/2013, la presente proposta di delibera unitamente agli allegati.
- 3) Dare atto che l'approvazione della presente proposta non comporta spesa per l'Ente.

Giardini Naxos, 24/11/2015

24/11/2015

Il commissario ad acta
arch. ~~Gabriella~~ Sardella