

Proposta N° 113 / Prot. Data 24/03/2014		Inviata ai capi gruppo Consiliari il _____ Prot.N° _____ <p style="text-align: center;">L'impiegato responsabile</p> _____
--	---	---

Comune di Alcamo

PROVINCIA DI TRAPANI

Deliberazione originale della Giunta Municipale

N° 84 del Reg. Data 27/03/2014	OGGETTO :	“ZONE RESIDENZIALI NORMATE DA PPEE”: PRESA D’ATTO DELLA DECADENZA DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE (ART. 50 N.T.A. DEL P.R.G) E APPLICAZIONE DELLA CIRCOLARE 6 LUGLIO 1994, N. 2/D.R.U. -
Parte riservata alla Ragioneria Bilancio _____ ATTO n. _____ Titolo _____ Funzione _____ Servizio _____ Intervento _____ Cap. _____		NOTE Immediata esecuzione <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

L'anno duemilaquattordici il giorno ventisette del mese di marzo alle ore 19,00 nella sala delle adunanze del Comune, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei signori:

		PRES.	ASS.	FAV.	CONTR.	ASTEN.
1)	Sindaco Bonventre Sebastiano	X		X		
2)	Ass.. Anz. Coppola Vincenzo	X		X		
3)	Ass. V/Sindaco Cusumano Salvatore	X		X		
4)	Assessore Manno Antonino	X		X		
5)	Assessore Grimaudo Anna Patrizia Selene	X		X		
6)	Assessore Papa Stefano	X		X		
7)	Assessore Lo Presti Lidia	X		X		

Presiede il Sindaco Dott. **Sebastiano Bonventre**.

Partecipa il Segretario Generale **Dott. Cristofaro Ricupati**.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione ed invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Il Responsabile del procedimento di cui all'art. 5 della L.R. 10/91, propone la seguente deliberazione avente ad oggetto: " **“ZONE RESIDENZIALI NORMATE DA PPEE”**: **PRESA D'ATTO DELLA DECADENZA DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE (ART. 50 N.T.A. DEL P.R.G) E APPLICAZIONE DELLA CIRCOLARE 6 LUGLIO 1994, N. 2/D.R.U.** - “

Premesso che:

- con D.A. n. 404/D.R.U. del 04/07/2001 venne approvato il P.R.G. del territorio del Comune di Alcamo in uno con le PP.EE. e il R.E.C.;
- L'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, rubricato “Zone residenziali normate da PPEE”, prescrive: *“Le aree a sud del Centro Urbano a margine delle falde del Monte Bonifato sono soggette a Prescrizioni Esecutive (PPEE) deliberate dal Consiglio Comunale ai sensi del disposto dell'art. 2 comma primo e secondo della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71, come integrato dall'art. 3 della L.R. 15/91.”* *“ Nelle aree soggette a PPEE si applicano le specifiche disposizioni e prescrizioni di cui ai relativi elaborati. Nel caso di eventuali difformità tra gli elaborati del PRG e gli elaborati delle PPEE prevalgono gli elaborati delle PPEE.”*
- Le Norme Tecniche di Attuazione delle Prescrizioni Esecutive delle aree residenziali a sud del Centro Urbano sono quelle adottate dal Consiglio Comunale con delibera n. 187 del 14/10/1997 con le modifiche discendenti dal D.A. n° 404/DRU del 4.7.2001 di approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale.
- Essendo decaduto il termine di efficacia dei vincoli quinquennali individuati dallo strumento urbanistico generale ed avendo perso efficacia il Piano Particolareggiato, nelle more dell'adozione del nuovo strumento urbanistico, occorre fare riferimento alle N.T.A. del P.R.G. e, nella fattispecie al sopra citato art. 50 che, comunque, rinvia esplicitamente alle “specifiche disposizioni e prescrizioni” del PP.EE.
- La Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), al comma 1 dell'art. 17 (Validità dei piani particolareggiati), recita: *“1. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.”*
- Essendo insorti dubbi interpretativi in ordine alle modalità con cui procedere al rilascio di nuove concessioni edilizie nelle aree già soggette alle PP.EE., in data 06/05/2013, su convocazione del Sindaco, si è svolta apposita conferenza di servizio alla quale erano presenti: Dr. Sebastiano Bonventre – Sindaco del Comune di Alcamo; Prof. Giacomo Paglino – Vice Sindaco; Antonio Nicolosi – Presidente della III Commissione consiliare; Ignazio Caldarella – Consigliere comunale; Gaetano Intravaia – Consigliere comunale; Alessandro Calvaruso – Consigliere comunale; Ing. Enza Anna Parrino – Dirigente di Settore; Avv. Giovanna Mistretta – Avvocatura comunale; Geom. Giuseppe Stabile – Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio; Arch. Roberto Di Simone – Dipendente del Settore Pianificazione del Territorio; Ing. Giuseppe Trombino – (ordinario di Urbanistica alla facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo e Presidente della sezione siciliana dell'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) ; Arch. Salvatore Caradonna - (Componente del gruppo dei progettisti del PRG); Arch. Prof. Giuseppe Cangemi – (Capogruppo progettista del PRG); Geologo Antonio Bambina – Collaboratore Civico; Arch. Vincenzo Coppola – Collaboratore civico; Ing. Giacinto Pitò – Collaboratore civico.
- Come risulta dal verbale dei lavori della suddetta conferenza, dopo ampia discussione i presenti convenivano sui seguenti punti: << *Considerato che sono scaduti i vincoli preordinati all'esproprio e che ha perso di efficacia il Piano Particolareggiato per cui si deve fare riferimento alle NTA del P.R.G. che, comunque, rinviano agli indici e ai parametri delle PP.EE., da oggi si può procedere al rilascio delle nuove concessioni edilizie nel caso che siano contemporaneamente verificate le tre condizioni che seguono: • Esistenza delle urbanizzazioni primarie; • Non si proceda al frazionamento delle aree di proprietà ad eccezione dei casi previsti per legge; • Esistenza delle urbanizzazioni secondarie in un congruo intorno urbano. Negli altri casi si potrà procedere alla predisposizione di piani di lottizzazione*

rapportando gli standards e le aree da cedere alla superficie ragguagliata di 10 mila mq. A proposito dei problemi geotecnici paventati per la zona, si conviene di chiedere alle ditte richiedenti gli interventi edilizi uno studio particolareggiato sulla stabilità dei versanti unitamente alla relazione geologica esecutiva completa da allegare al progetto. >>

- Al fine procedere alla verifica della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie nelle aree residenziali a sud del Centro Urbano che formano oggetto del Piano Particolareggiato regolamentato con le suddette PP.EE, con Ordine di Servizio n. 26 del 10/09/2013 del Segretario Generale veniva costituito un apposito gruppo di lavoro intersettoriale composto da: Geom. Stabile Giuseppe – Coordinatore (Settore Urbanistica e P.T.); Geom. Bastone Nunzio (Settore Servizi Tecnici); Geom. Girgenti Pietro (Settore Servizi Tecnici); Geom. Culmone Luigi (Settore Servizi Tecnici); Arch. Di Simone Roberto (Settore Urbanistica e P.T.); Geom. Li Causi Gino (Settore Urbanistica e P.T.); Geom. Renda Antonino (Settore Urbanistica e P.T.); Geom. De Blasi Giovanni (Settore Urbanistica e P.T.); Arch. Grillo Laura (personale ASU - Settore Urbanistica e P.T.); Geom. Eterno Antonino (personale ASU - Settore Urbanistica e P.T.); Sig. Messina Marco (personale ASU - Settore Urbanistica e P.T.).
- In esito a tale studio, il gruppo in data 10/12/2013 ha prodotto i seguenti elaborati: Elenco delle Opere Pubbliche realizzate dal Comune, con particolare riferimento alle aree interessate, dal 2001 ad oggi; Planimetria 1:2000 della rete fognaria acque nere; Planimetria 1:2000 della rete fognaria acque bianche; Planimetria 1:2000 della rete idrica; Planimetria 1:2000 della rete del gas; Planimetria 1:2000 della rete elettrica e della rete di illuminazione pubblica.
- Dall'esame delle cartografie, che sono frutto delle ricognizioni e delle verifiche effettuate, si evince un parziale grado di realizzazione delle diverse tipologie di urbanizzazioni primarie previste nel piano delle PP.E.E., con una casistica diversificata e variabile in funzione del diverso ed articolato grado di presenza dell'una o delle altre infrastrutture nelle varie porzioni dell'area pedemontana.
- L'Ufficio ha anche prodotto una Planimetria 1:2000 di confronto della rete viaria e dei parcheggi realizzati rispetto a quelli previsti, nonché una Planimetria 1:2000 riportante le attrezzature secondarie presenti nella zona pedemontana e nelle zone contigue.
- A seguito di specifica disposizione di servizio n. 23195 del 31/10/2013, i tecnici del Settore Urbanistica e P.T., hanno condotto una meticolosa verifica del volume realizzato nelle aree in questione a partire dalla data del 04/07/2001 (data di approvazione definitiva delle PP.EE.). Il laborioso riscontro è stato effettuato sulla scorta dei registri generali delle concessioni edilizie e dei relativi progetti per i quali l'Ufficio ha rilasciato concessioni nello stesso periodo di riferimento. Dalla relazione finale di tale studio rassegnata in data 28/11/2013 prot. 25273 è risultato che, nella zona in esame e nel periodo a partire dal 04/07/2001, sono state rilasciate n. 166 Concessioni Edilizie per un nuovo volume costruito complessivo di mc. 64.426,58.
- L'Ufficio ha prodotto apposita relazione del 21/02/2014 che, dopo articolata ed esaustiva analisi conclude: << *Da quanto sopra riferito, riassumendo sulla scorta delle risultanze delle ricognizioni svolte e dal "combinato disposto" delle previsioni di PRG, della Circolare 6 luglio 1994 e del risultato della conferenza tenuta il 06/05/2013, risulta che nelle aree già assoggettate alla PP.EE. si potrà procedere con i criteri già individuati nella suddetta conferenza, che si riportano:
Si potrà procedere al rilascio delle nuove concessioni edilizie nel caso che siano contemporaneamente verificate le tre condizioni che seguono:*

 - o *Esistenza delle urbanizzazioni primarie;*
 - o *Non si proceda al frazionamento delle aree di proprietà ad eccezione dei casi previsti per legge;*
 - o *Esistenza delle urbanizzazioni secondarie in un congruo intorno urbano.*

*Negli altri casi si potrà procedere alla predisposizione di piani di lottizzazione rapportando gli standards e le aree da cedere alla superficie ragguagliata di 10 mila mq.
In ordine alle problematiche di carattere geotecnico paventate per la zona, alle Ditte richiedenti dovrà richiedersi uno studio particolareggiato sulla stabilità dei versanti unitamente alla relazione geologica esecutiva completa da allegare al progetto.*

In definitiva, quale indirizzo operativo per gli uffici, si potrà assumere che, caso per caso e nel rispetto di tutte le superiori condizioni, gli interventi edilizi potranno essere assentiti per singola concessione laddove il richiedente, contestualmente all'istanza ed agli elaborati, documenti e dimostri che il lotto interessato all'intervento risulti direttamente servito dalle urbanizzazioni primarie essenziali (rete stradale, rete idrica e rete fognaria con ammissibilità nei casi previsti da leggi e regolamenti dell'impianto di depurazione o della fossa Imhoff). Negli altri casi l'intervento potrà avvenire, se ne ricorrano le condizioni, solo con piano di lottizzazione. >>

Ravvisata la necessità e l'urgenza, al fine di consentire la ripresa delle attività istruttorie finalizzate alla disamina delle istanze edificatorie nell'Area già ricadente nel Piano delle PP.EE, di prendere atto delle risultanze di tutte le attività ricognitorie sopra riferite e delle relative conclusioni;

Visto l'art. 12 della L. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, che pone in capo al Consiglio Comunale la competenza circa l'approvazione di Piani Particolareggiati, a meno che questi non interessino centri storici, non comportino varianti al P.R.G. ecc. esclusioni, tutte al di fuori dal campo di trattazione della presente;

Visti il PRG ed il R.E.C. di questo Comune, approvati con D.A. n. 404/DRU del 04/07/2001;

Visto il R.E.C. del territorio di Alcamo approvato con D.A. n. 404/DRU del 04/07/2001;

Vista la legislazione statale e regionale in materia urbanistica;

Visto il D.I. n. 1444/68;

Visto l'art 12 della L.R. n. 71/78 e s.m.i;

Visto l'art. 16 della L.R. n. 37/85 e s.m.i;

Vista la relazione del 23/01/2014 prodotta dall'Ufficio;

Visto il parere favorevole espresso sotto il profilo della regolarità tecnica dall'ufficio proponente;

PROPONE DI DELIBERARE

1. Di prendere atto del verbale della conferenza di servizio del 06/05/2013.
2. Di prendere atto dei risultati delle ricognizioni rassegnate in data 10/12/2013 dal gruppo di lavoro costituito con Ordine di Servizio n. 26 del 10/09/2013.
3. Di prendere atto della relazione sulla verifica dei volumi prot. 25273 del 28/11/2013 dai tecnici appositamente incaricati con Disposizione di Servizio n. 233195 del 31/10/2013.
4. Di prendere atto della relazione del 21/02/2014 prodotta dall'Ufficio e degli indirizzi operativi per gli uffici proposti a conclusione della suddetta relazione.
5. Demandare al 5° settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale per la predisposizione e l'invio della proposta di deliberazione al Consiglio Comunale e per gli atti gestionali conseguenti.
6. Dare atto che il presente provvedimento non comporta spese e non necessita di copertura finanziaria;
7. Pubblicare nelle forme di rito.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Carlo Bertolino

LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la superiore delibera avente ad oggetto: “ZONE RESIDENZIALI NORMATE DA PPEE”: PRESA D’ATTO DELLA DECADENZA DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE (ART. 50 N.T.A. DEL P.R.G) E APPLICAZIONE DELLA CIRCOLARE 6 LUGLIO 1994, N. 2/D.R.U. -

- Ritenuto di dover procedere alla sua approvazione;
- Visti i pareri resi ai sensi di legge;
- Visto l'O.R.EE.LL. vigente in Sicilia;
- Ad unanimità di voti espressi palesemente

DELIBERA

Approvare la superiore proposta avente ad oggetto: “ZONE RESIDENZIALI NORMATE DA PPEE”: PRESA D’ATTO DELLA DECADENZA DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE (ART. 50 N.T.A. DEL P.R.G) E APPLICAZIONE DELLA CIRCOLARE 6 LUGLIO 1994, N. 2/D.R.U. –

CONTESTUALMENTE

Ravvisata l'urgenza di provvedere ;
Visto l'art. 12 della L.R. 44/91;
Con voti unanimi espressi palesemente

DELIBERA

Dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo

Proposta di deliberazione della Giunta Comunale avente ad oggetto “ZONE RESIDENZIALI NORMATE DA PPEE”: PRESA D’ATTO DELLA DECADENZA DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE (ART. 50 N.T.A. DEL P.R.G) E APPLICAZIONE DELLA CIRCOLARE 6 LUGLIO 1994, N. 2/D.R.U. -

Il Dirigente del 5° settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Vista la legge Regionale 11/12/1991 n.48 e successive modifiche ed integrazione;

Verificate la rispondenza della proposta di deliberazione in esame alle vigenti disposizioni;

Verificata altresì, la regolarità dell’istruttoria svolta dal responsabile del procedimento, secondo quanto previsto dalla L.15/2005;

Ai sensi dell’art. 1 lett i) della L.R. 48/91 e successive modifiche ed integrazioni esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all’oggetto;

Alcamo li

II DIRIGENTE DI SETTORE

Arch. Carlo Bertolino

=====

Il sottoscritto Dirigente del Settore Servizi Economico - Finanziari :

Vista la legge Regionale 11/12/1991 n.48 e successive modifiche ed integrazione;

Verificate la rispondenza della proposta di deliberazione in esame allo strumento finanziario;

Ai sensi dell’art. 1, comma 1 lett i) punto 01 della L.R. 48/91 e successive modifiche ed integrazioni esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all’oggetto;

Alcamo li

II DIRIGENTE DI SETTORE

- Dr. Sebastiano Luppino -

CITTA' DI ALCAMO

V Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale

- RELAZIONE -

“Zone residenziali normate da PPEE”

In riferimento alla problematica inerente le “Zone residenziali normate da PPEE” (c.d. Pedemontana), si relazione quanto segue.

Con **D.A. n. 404/DRU del 04/07/2001** venne approvato il **Piano Regolatore Generale** del Comune di Alcamo. **L’art. 50** delle **Norme Tecniche di Attuazione** del Piano Regolatore Generale, rubricato “Zone residenziali normate da PPEE”, prescrive:

<< *Le aree a sud del Centro Urbano a margine delle falde del Monte Bonifato sono soggette a Prescrizioni Esecutive (PPEE) deliberate dal Consiglio Comunale ai sensi del disposto dell'art. 2 comma primo e secondo della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71, come integrato dall'art. 3 della L.R. 15/’91.*

Le PPEE costituiscono a tutti gli effetti Piani Particolareggiati di attuazione, comprendono zone omogenee individuate nel presente Titolo III, e sono finalizzate:

- *alla costituzione di una "zona filtro" rispetto al Parco Territoriale del Monte Bonifato;*
- *al recupero urbanistico dell’edilizia abusiva esistente;*
- *al recupero dell’edilizia stagionale esistente;*
- *alla realizzazione di edilizia di completamento;*
- *alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

Nelle aree soggette a PPEE si applicano le specifiche disposizioni e prescrizioni di cui ai relativi elaborati.

Nel caso di eventuali difformità tra gli elaborati del PRG e gli elaborati delle PPEE prevalgono gli elaborati delle PPEE. >>

Le **Norme Tecniche di Attuazione delle Prescrizioni Esecutive** delle aree residenziali a sud del Centro Urbano sono quelle approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 187 del 14/10/1997 con le modifiche discendenti dal D.A. n° 404/DRU del 4.7.2001 di approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale.

Essendo decaduto il termine di efficacia dei vincoli quinquennali individuati dallo strumento urbanistico generale ed avendo perso efficacia il Piano Particolareggiato, nelle more dell’adozione del nuovo strumento urbanistico, occorre fare riferimento alle N.T.A. del P.R.G. e, nella fattispecie al sopra citato art. 50 che, comunque, **rinvia esplicitamente alle “specifiche disposizioni e prescrizioni” del PP.EE.**

La **Legge 17 agosto 1942, n. 1150** (Legge urbanistica), al **comma 1 dell’art. 17** (Validità dei piani particolareggiati), recita: **“1. Decorso il termine stabilito per l’esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l’obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.”**

Essendo insorti dubbi interpretativi, al fine di meglio chiarire le modalità con cui procedere al rilascio di nuove concessioni edilizie nelle aree già soggette alle PP.EE., in data 06/05/2013, su convocazione del Sindaco, si è svolta apposita **conferenza di servizio** alla quale erano presenti:

- Dr. Sebastiano Bonventre – Sindaco del Comune di Alcamo;
- Prof. Giacomo Paglino – Vice Sindaco;
- Antonio Nicolosi – Presidente della III Commissione consiliare;
- Ignazio Caldarella – Consigliere comunale;
- Gaetano Intravaia – Consigliere comunale;
- Alessandro Calvaruso – Consigliere comunale;
- Ing. Enza Anna Parrino – Dirigente di Settore
- Avv. Giovanna Mistretta – Avvocatura comunale
- Geom. Giuseppe Stabile – Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio;
- Arch. Roberto Di Simone – Dipendente del Settore Pianificazione del Territorio
- Ing. Prof. Giuseppe Trombino (*Ordinario di Urbanistica alla facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo e Presidente della sezione siciliana dell'Istituto Nazionale di Urbanistica – INU*);
- Arch. Salvatore Caradonna (*Componente del gruppo dei progettisti del PRG*);
- Arch. Prof. Giuseppe Cangemi (*Capogruppo dei progettisti del PRG*);
- Geologo Antonio Bambina – Collaboratore Civico;
- Arch. Vincenzo Coppola – Collaboratore civico;
- Ing. Giacinto Pitò – Collaboratore civico;

Come risulta dal verbale dei lavori della suddetta conferenza, dopo ampia discussione i presenti convenivano sui seguenti punti:

<< **Considerato che sono scaduti i vincoli preordinati all'esproprio e che ha perso di efficacia il Piano Particolareggiato per cui si deve fare riferimento alle NTA del P.R.G. che, comunque, rinviano agli indici e ai parametri delle PP.EE., da oggi si può procedere al rilascio delle nuove concessioni edilizie nel caso che siano contemporaneamente verificate le tre condizioni che seguono:**

- **Esistenza delle urbanizzazioni primarie;**
- **Non si proceda al frazionamento delle aree di proprietà ad eccezione dei casi previsti per legge;**
- **Esistenza delle urbanizzazioni secondarie in un congruo intorno urbano.**

Negli altri casi si potrà procedere alla predisposizione di piani di lottizzazione rapportando gli standards e le aree da cedere alla superficie ragguagliata di 10 mila mq.

A proposito dei problemi geotecnici paventati per la zona, si conviene di chiedere alle ditte richiedenti gli interventi edilizi uno studio particolareggiato sulla stabilità dei versanti unitamente alla relazione geologica esecutiva completa da allegare al progetto. >>

Al fine di effettuare la ricognizione delle urbanizzazioni (primaria e secondaria) presenti nella zona, con Ordine di Servizio n. 26 del 10/09/2013 del Segretario Generale veniva costituito un apposito **gruppo di lavoro** intersettoriale composto da:

- Geom. Stabile Giuseppe – Coordinatore (Settore Urbanistica e P.T.);
- Geom. Bastone Nunzio (Settore Servizi Tecnici);
- Geom. Girgenti Pietro (Settore Servizi Tecnici);
- Geom. Culmone Luigi (Settore Servizi Tecnici);
- Arch. Di Simone Roberto (Settore Urbanistica e P.T.);
- Geom. Li Causi Gino (Settore Urbanistica e P.T.);
- Geom. Renda Antonino (Settore Urbanistica e P.T.);
- Geom. De Blasi Giovanni (Settore Urbanistica e P.T.);
- Arch. Grillo Laura (personale ASU - Settore Urbanistica e P.T.);
- Geom. Eterno Antonino (personale ASU - Settore Urbanistica e P.T.);
- Sig. Messina Marco (personale ASU - Settore Urbanistica e P.T.);

Il gruppo di lavoro, come sopra costituito, ha proceduto alla verifica della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie nelle aree residenziali a sud del Centro Urbano che formano oggetto del Piano Particolareggiato regolamentato con le suddette PP.EE.

Lo studio ha anche preso in considerazione le urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nelle zone contigue e limitrofe a quelle del Piano delle PP.EE.

Ciò appare opportuno e condivisibile in quanto le aree in esame, dai contorni irregolari, frastagliati e discontinui, non costituiscono di certo un agglomerato autonomo ed avulso dal tessuto urbano circostante col quale, al contrario, si intersecano e si integrano indissolubilmente formando di fatto un più esteso unicum urbano.

In esito a tale studio, **il gruppo in data 10/12/2013 ha prodotto i seguenti elaborati** (ricognitivi):

- Elenco Opere Pubbliche realizzate dal Comune, con riferimento alle aree interessate, dal 2001 ad oggi;
- Planimetria 1:2000 della rete fognaria acque nere;
- Planimetria 1:2000 della rete fognaria acque bianche;
- Planimetria 1:2000 della rete idrica;
- Planimetria 1:2000 della rete del gas;
- Planimetria 1:2000 della rete elettrica e della rete di illuminazione pubblica.

Dall'esame delle cartografie, che sono frutto delle ricognizioni e delle verifiche effettuate, si evince un parziale grado di realizzazione delle diverse tipologie di urbanizzazioni primarie previste nel piano delle PP.EE., con una casistica diversificata e variabile in funzione del diverso ed articolato grado di presenza dell'una o delle altre infrastrutture nelle varie porzioni dell'area pedemontana.

L'Ufficio ha anche prodotto una Planimetria 1:2000 di confronto della rete viaria e dei parcheggi realizzati rispetto a quelli previsti, nonché una Planimetria 1:2000 riportante le attrezzature secondarie presenti nella zona "pedemontana" e nelle zone contigue.

Parallelamente, a seguito di specifica **disposizione di servizio n. 23195 del 31/10/2013**, i tecnici del Settore Urbanistica e P.T. hanno condotto una meticolosa **verifica del volume realizzato** nelle aree in questione a partire dalla data del 04/07/2001 (data di approvazione definitiva delle PP.EE.).

Il laborioso riscontro è stato effettuato sulla scorta dei registri generali delle concessioni edilizie e dei relativi progetti per i quali l'Ufficio ha rilasciato concessioni nello stesso periodo di riferimento.

Dalla relazione finale di tale studio rassegnata in data 28/11/2013 prot. 25273, è risultato che, nella zona in esame e nel periodo a partire dal 04/07/2001, sono state rilasciate n. 166 Concessioni Edilizie per un **nuovo volume costruito complessivo di mc. 64.426,58**.

Tutto ciò premesso, per una compiuta comprensione e valutazione della complessa situazione non si può prescindere da alcune necessarie considerazioni.

In primo luogo è da tenere presente **il particolare contesto fisico e la specifica conformazione dell'area** oggetto delle PP.EE., corrispondente all'area periferica meridionale, circoscrivibile sommariamente in una sorta di "ferro di cavallo" ricompreso fra il centro urbano a Nord ed il Monte Bonifato a Sud. Trattasi in verità di un articolato e disomogeneo mix di aree molto frastagliate e discontinue, intersecate da altre porzioni di area che, pur costituendo con le prime un unicum fisico indistinguibile, ne risultano però escluse dal Piano delle PP.EE.

Di fatto le aree del piano particolareggiato non possono essere viste come una porzione omogenea di tessuto urbano né tanto meno presuppongono il "concetto di quartiere". Dal contesto fisico del tessuto urbano invero, per individuare un unicum minimo che presenti elementi di omogeneità e continuità con l'area delle PP.EE., ragionevolmente bisogna considerare almeno tutta la fascia pedemontana che ricade a sud del Viale Europa, tra la via Kennedy e la Via Madonna del Riposo, sino alle pendici del Monte Bonifato.

A evidente sostegno della superiore considerazione occorre anche sottolineare che l'area oggetto delle PP.EE., seppure non uniformemente dotata di opere di **urbanizzazioni primarie**, in diverse zone risulta letteralmente intersecata da altre aree che, al contrario, presentano un ben più alto grado di presenza di tali urbanizzazioni (rete fognaria, rete idrica, ecc.) le quali, come appare subito di tutta evidenza dall'esame delle cartografie, non possono non essere considerate a servizio anche delle contigue aree soggette a PP.EE. che ad esse potranno allacciarsi (direttamente in alcuni casi o con non eccessivi raccordi di collegamento in altri). Ne consegue che, in molti casi, estese aree delle PP.EE. possono di fatto ritenersi servite dalle opere di urbanizzazione primaria presenti nelle aree contigue.

Per quanto poi riguarda la presenza delle **urbanizzazioni secondarie**, l'Ufficio ha condotto una ricognizione sommaria prendendo a riferimento un congruo intorno nell'assunto che le aree delle PP.EE., come prima argomentato, si integrano e si intersecano con le aree contigue e limitrofe, in un unicum organico. Da tale ricognizione conoscitiva si è riscontrata una discreta dotazione delle varie attrezzature ricomprese in raggi d'utenza ragionevoli. L'area in esame, in verità, appare ben confrontabile con la media delle altre zone del centro edificato: infatti le aree delle PP.EE., considerate tutte le strutture presenti nelle

immediate vicinanze (prendendo in considerazione il territorio ricompreso fra il Viale Europa, la via Kennedy, la Via Madonna del Riposo e le pendici del Monte Bonifato), risultano abbastanza servite, e, in taluni casi, perfino in misura superiore rispetto ad altre zone urbanizzate del territorio alcamese.

Per citare alcune delle principali attrezzature ricadenti nelle suddette zone, e che di fatto esercitano un'influenza anche nelle aree delle PP.EE., si elencano (ma non esaustivamente):

- la Chiesa Gesù Cristo Redentore;
- l'Istituto del Sacro Cuore;
- la Palestra Provinciale;
- il Liceo Scientifico;
- il Liceo Classico;
- l'Asilo di via G. Gorgone;
- l'Istituto Tecnico per Geometri;
- la Scuola elementare – Asilo di Via Monte Bonifato;
- il Centro diurno per anziani di Via Narici;
- l'Ufficio postale di Via Kennedy;
- la Palestra di Via P. P. Puglisi
- gli Uffici Comunali e il Comando P.M. di via P. P. Puglisi
- la Caserma dei VV.F. di Via F. Parrino;
- le attrezzature sportive di Via G. Verga;
- diverse aree a giardino pubblico e a verde pubblico attrezzato
- ... e numerose altre attrezzature pubbliche gravitanti nella zona.

Appare comunque conducente rilevare come, **già in origine, il Piano delle PP.EE. non prevede al proprio interno tutta la dotazione minima degli standards previsti dal D.I. 1444/1968 ma in buona parte le reperiva all'esterno di esso, nel P.R.G. (vedere a tal proposito la relazione illustrativa del Piano delle PP.EE. – pag. 11).**

Ai fini dell'esauritiva disamina della questione, risulta molto importante il dato della verifica del **Volume realizzato** nell'area in esame nel periodo a partire dal 04/07/2001, che risulta pari a **mc. 64.426,58**. Poiché il volume previsto dal piano (PP.EE.) era di mc. 94.000,00, risulta, per differenza (volume assentibile previsto – volume realizzato), che **il volume ancora assentibile è di mc. 29.573,42**.

Anche dall'exkursus giurisprudenziale riferibile alla fattispecie in esame si ricavano spunti meritevoli di attenzione: **T.A.R. Lombardia, Brescia, 16 maggio 2007, n. 423** << ... *Il Collegio non ha motivo, nel caso in esame, per scostarsi dall'ormai costante orientamento giurisprudenziale in forza del quale nelle zone in cui il piano particolareggiato è decaduto è comunque consentita la costruzione di nuovi fabbricati nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia di zona che resta automaticamente ultrattiva a tempo indeterminato per la parte che disciplina l'edificazione nelle sue linee fondamentali ed essenziali* (cfr. Cons. Stato, Sez. V, 7.4.2004, n. 1968; idem 9.12.1996 n. 1491 e, da ultimo, T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 20.7.2006, n. 1108; T.A.R. Lazio Latina, 10.6.2006, n. 367; T.A.R. Liguria, Sez. II, 20.1.2006, n. 40). **Le aree all'interno del piano particolareggiato attuato ma decaduto, infatti, in forza del suddetto art. 17 della Legge n. 1150/1942, non restano prive di regolamentazione urbanistica, in quanto permane la disciplina di pianificazione generale e quella di linea fondamentale ed essenziale di pianificazione attuativa fino a quando non subentri una nuova disciplina.**

Nel caso in esame, pertanto, l'Amministrazione non avrebbe potuto negare la concessione edilizia sul semplice rilievo dell'avvenuta scadenza della convenzione, ma avrebbe dovuto verificare se il piano di lottizzazione fosse stato effettivamente attuato nella parte che qui interessa attraverso la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dallo stesso (cfr. T.A.R. Marche, 14.4.2004, n. 158), atteso che il citato art. 17, consentendo anche la costruzione di nuovi edifici, implicitamente non include gli stessi nel concetto di attuazione. >>

Occorre a questo punto fare riferimento alla **Circolare 6 luglio 1994, n. 2/D.R.U.** (G.U.R.S. 23 luglio 1994, n. 36) dell'Assessorato Regionale Territorio Ed Ambiente, recante ad oggetto "Scadenza dei vincoli ex art. 1 della legge regionale 5 novembre 1973, n. 38 - Applicazione dell'art. 21, comma 3°, della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 - Attuazione degli strumenti urbanistici generali".

Con tale Circolare, l'Assessorato, ricordando che, alla data del 31 dicembre 1993 sono decaduti i vincoli preordinati all'espropriazione ed i vincoli che comportano inedificabilità, contenuti negli strumenti urbanistici generali ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 5 novembre 1973, n. 38, già oggetto di proroga in virtù dell'art. 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15 e dell'art. 6 della legge regionale 12 gennaio 1993, n. 9, fornisce chiarimenti ad alcuni quesiti posti dai Comuni in ordine alla legittimità o meno di dover provvedere all'approvazione di piani di lottizzazione e di piani particolareggiati ed al rilascio di concessioni edilizie (con particolare riguardo a quelle relative alle zone territoriali omogenee "B"), in attuazione di detti piani generali; e ciò in considerazione proprio della scadenza dei vincoli di cui alla menzionata legge n. 38/73. Stante il rilievo delle anzidette problematiche, l'Assessorato, al fine di consentire ai comuni la corretta adozione dei provvedimenti di propria competenza, chiarisce di aver richiesto in proposito l'autorevole parere del Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione Siciliana, sulla cui scorta si sono formulate le indicazioni contenute nella suddetta circolare che qui si intende integralmente richiamata e di cui si riporta quanto segue:

<< ... D'altronde, il contenuto del 3° comma dell'art. 21 in argomento si pone come disposizione agevolativa (ad integrazione delle altre disposizioni agevolative presenti nel punto II dell'art. 39 della legge regionale 31 marzo 1972, n. 19, come modificato dall'art. 28 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21) ai fini di una più immediata attuazione degli strumenti urbanistici generali relativamente alle zone territoriali "B", allorché oltre alla previsione delle opere di urbanizzazione secondaria, siano presenti non tutte le opere di urbanizzazione primarie, ma solo alcune di esse; e cioè la rete idrica, viaria e fognante. Ma, se risulta ammissibile - nonostante le odierne necessità - la mancata presenza di opere di urbanizzazione primaria quali sono appunto quelle relative alla rete elettrica, alla pubblica illuminazione, ai parcheggi ed al verde attrezzato, il fatto che venga meno la previsione (a seguito della scadenza dei vincoli) di qualcuna delle opere di urbanizzazione secondaria in ambiti urbanistici già dotati sia di opere di urbanizzazione primaria che secondaria (e quindi di fatto già urbanizzati), non può in assoluto ritenersi ostativo al rilascio di singole concessioni, senza aver preliminarmente valutato la compatibilità urbanistica tra l'intervento edilizio proposto ed il livello di urbanizzazione presente nella zona. A tal riguardo, d'altronde, la giurisprudenza amministrativa è sempre stata costante nel ritenere non necessaria (seppur prescritta dalle norme di piano) la preventiva lottizzazione nei casi in cui le singole concessioni edilizie riguardassero aree di limitata estensione in zone già edificate e sufficientemente urbanizzate; ciò in quanto la funzione del piano di lottizzazione è sempre stata ritenuta quella di prevedere insediamenti che siano comprensivi anche delle necessarie opere di urbanizzazione in zone ancora sprovviste di quelle attrezzature e di quei servizi che le rendono immediatamente idonee all'edificazione. Né, peraltro, si evidenzia, imponendo l'obbligo dei piani di lottizzazione per aree di limitata estensione si potrebbero individuare all'interno di essi le aree necessarie ed urbanisticamente idonee per quelle opere di urbanizzazione secondarie, non più realizzabili a causa della scadenza dei vincoli di esproprio anzidetti... >>

Da quanto sopra riferito, riassumendo sulla scorta delle risultanze delle ricognizioni svolte e dal "combinato disposto" delle previsioni di PRG, della Circolare 6 luglio 1994 e del risultato della conferenza tenuta il 06/05/2013, risulta che nelle aree già assoggettate alla PP.EE. si potrà procedere con i criteri già individuati nella suddetta conferenza, che si riportano:

- **Si potrà procedere al rilascio delle nuove concessioni edilizie nel caso che siano contemporaneamente verificate le tre condizioni che seguono:**
 - o **Esistenza delle urbanizzazioni primarie;**
 - o **Non si proceda al frazionamento delle aree di proprietà ad eccezione dei casi previsti per legge;**
 - o **Esistenza delle urbanizzazioni secondarie in un congruo intorno urbano.**
- Negli altri casi si potrà procedere alla predisposizione di **piani di lottizzazione riportando gli standards e le aree da cedere alla superficie ragguagliata di 10 mila mq.**
- In ordine alle **problematiche di carattere geotecnico** paventate per la zona, alle Ditte richiedenti dovrà richiedersi uno **studio particolareggiato sulla stabilità dei versanti unitamente alla relazione geologica esecutiva completa da allegare al progetto.**

In definitiva, quale indirizzo operativo per gli uffici, si potrà assumere che, caso per caso e nel rispetto di tutte le superiori condizioni, gli interventi edilizi potranno essere assentiti per singola concessione laddove il richiedente, contestualmente all'istanza ed agli elaborati, documenti e dimostri che il lotto interessato

all'intervento risulti direttamente servito dalle urbanizzazioni primarie essenziali (rete stradale, rete idrica e rete fognaria con ammissibilità nei casi previsti da leggi e regolamenti dell'impianto di depurazione o della fossa Imhoff). Negli altri casi l'intervento potrà avvenire, se ne ricorrano le condizioni, solo con piano di lottizzazione.

La presente relazione, con gli indirizzi operativi conclusivi, saranno inviati alla Giunta Municipale e, successivamente, al Consiglio Comunale per la competenza sulla materia, al fine della necessaria presa d'atto e della condivisione.

Alcamo, 21/02/2014

Il Responsabile del Servizio 1
Geom. Giuseppe Stabile

Il Dirigente del Settore
Arch. Carlo Bertolino

Letto approvato e sottoscritto _____

IL SINDACO
F.to Bonventre Sebastiano

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Coppola Vincenzo

F.to Cristofaro Ricupati

=====

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo
Dalla Residenza Municipale, li

Il segretario Generale

=====

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art.11, comma 1, L.R. 44/91 e s.m.i.)

N. Reg. pubbl. _____

Certifico io sottoscritto Segretario Generale su conforme dichiarazione del Responsabile Albo Pretorio, che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno 30/03/2014 all'Albo Pretorio nonchè sul sito web www.comune.alcamo.tp.it ove rimarrà esposto per gg. 15 consecutivi

Il Responsabile Albo Pretorio

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Cristofaro Ricupati

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 27/03/2014

Decorsi dieci giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 12 comma 1, L.R. 44/91)

Dichiarata immediatamente esecutiva (art. 12 comma 2, L.R. 44/91)

Dal Municipio _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Cristofaro Ricupati