



COMUNE DI ALCAMO

Libero Consorzio Comunale di Trapani

III COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE DI STUDIO E CONSULTAZIONE

Lavori Pubblici Urbanistica e Pianificazione del Territorio

Verbale N° 12 del 15/2/2017

Ordine del Giorno:

“prosecuzione lavori per approvazione di un documento conclusivo dello studio, effettuato nelle sedute del 10/1/2017, 17/1/2017, 24/1/2017, 26/2/2017 e 2/2/2017, riguardante le prescrizioni esecutive (PP.EE.) delle aree a sud del centro urbano di Alcamo per insediamenti residenziali (zona pedemontana), di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 187 del 14 ottobre 1997.”

	Nomi	Presente	Assente	Entrata	Uscita	Entrata	Uscita
Presidente	Ferro Vittorio (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		17:55	20:50		
Vice Presidente	Barone Laura (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		17:55	20:50		
Componente	Pitò Giacinto (ALCAMO CAMBIERA')	SI		17:55	20:50		
Componente	Dara Francesco (NOI X ALCAMO)	SI		18:05	18:55		
Componente	Asta Antonino (MOVIMENTO CINQUE STELLE)		SI				
Componente	Salato Filippo (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		17:55	20:50		

L'anno duemiladiciassette (2017), giorno 15 del mese di febbraio, alle ore 17:55, presso gli Uffici del Corpo di P.M., siti in questa Piazza San J.M. Escrivà, si riunisce, in seduta pubblica, la Terza Commissione Consiliare, giusta convocazione di cui alla nota Prot. N. 3142 del 14/2/2017, a firma del Presidente, Consigliere Vittorio Ferro, pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente, onde discutere il punto di cui all'epigrafato O.d.g..

Presiede la seduta il Presidente, il quale, avendo previamente accertato che, alla predetta ora (17:55) di inizio dei lavori assembleari, sono presenti oltre la metà più uno dei componenti, ovvero oltre lo stesso: 1) Consigliere Vice Presidente Barone Laura; 2) Consigliere Componente Pitò Giacinto; 3) Consigliere Componente Salato Filippo, dichiara sussistere, ai sensi dell'art. 17, Regolamento Consiglio Comunale, il numero legale per la validità della medesima seduta.

Il Presidente fa, inoltre, rilevare che ad assisterlo, quale Segretario verbalizzante, sarà il dipendente comunale, inquadrato con contratto a tempo indeterminato nella categoria C5, dott. Salvatore Bonghi, in servizio presso il Corpo di P.M., giusta delega di cui alla nota Prot. N. 20142 del 12/9/2016 del Vice Segretario Generale, dott. Francesco Maniscalchi.

Il Presidente, accertata, dunque, la sussistenza del numero legale e dichiara aperta la seduta invita il Segretario verbalizzante a dare lettura integrale del verbale N. 11 del 14-2-2017, relativo a quest'ultima coeva adunanza, onde approvarlo.

Indi, il Segretario verbalizzante procede alla lettura del prefato verbale, terminata la quale, posto che nessuno dei Componenti presenti, sebbene richiesto dal Presidente, ha da formulare osservazioni in merito, il contenuto dello stesso è approvato all'unanimità dei presenti, con quattro voti tutti favorevoli, i quali appongono altresì su ogni pagina dei tre pedissequi esemplari del verbale una propria firma.

Così approvato il verbale della seduta precedente, il Presidente dà atto che, alle ore 18:05, entra in aula il Consigliere Componente Dara Francesco, ed introduce i lavori relativi all'innanzi detto punto all'O.d.g.: *“prosecuzione lavori per approvazione di un documento conclusivo dello studio, effettuato nelle sedute del 10/1/2017, 17/1/2017, 24/1/2017, 26/1/2017 e 2/2/2017, riguardante le prescrizioni esecutive (PP.EE.) delle aree a sud del centro urbano di Alcamo per insediamenti residenziali (zona pedemontana), di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 187 del 14 ottobre 1997”*, dopodiché inizia un'approfondita e partecipata discussione tra i Componenti Consigliere presenti.

Il Presidente dà atto che durante la mentovata discussione, alle ore 18:55, esce il Consigliere Dara Francesco.

Terminata la discussione, il Presidente, accertato che nessuno dei (quattro) Consiglieri presenti chiede di intervenire, dà atto che, alle ore 20:45, la Commissione, visti e richiamati i verbali nn. 2 del 10/1/2017, 4 del 17/1/2017, 6 del 24/1/2017, 7 del 26/1/2017, 8 del 2/2/2017 e 11 del 14/2/2017, il cui rispettivo contenuto si intende facente parte integrante e sostanziale del presente verbale, delibera all'unanimità dei Consiglieri presenti, con quattro voti tutti favorevoli, di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 3, del vigente Regolamento del Consiglio Comunale e degli altri Organi Istituzionali, il seguente documento, a valere altresì quale proposta di linee di indirizzo per l'attività di competenza dell'ufficio comunale in merito alle PP.EE di cui all'odierno O.d.g., da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale nella sua interezza, con successivo eventuale invio della Deliberazione consiliare al competente Assessorato regionale:

Documento conclusivo dello studio, effettuato dalla Terza Commissione Consiliare, nelle proprie sedute del 10/1/2017, 17/1/2017, 24/1/2017, 26/2/201, 2/2/2017 e 14/2/2017, riguardante le prescrizioni esecutive (PP.EE.) delle aree a sud del centro urbano di Alcamo per insediamenti residenziali, di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 187 del 14 ottobre 1997, a valere quale proposta di linee di indirizzo per

L'attività di competenza dell'ufficio comunale in merito a dette PP.EE, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale nella sua interezza, con successivo eventuale invio della Deliberazione consiliare al competente Assessorato regionale.

PREMESSA

Con nota prot. n. 434 del 5/1/2017 del Sindaco, trasmessa al Presidente della Terza Commissione Consiliare, avente ad oggetto "situazione pedemontana", colla quale, richiamate "le note prot. 11001 del 20.05.2016 e prot. 25186 del 17.11.2016 a firma del responsabile del servizio urbanistica e pianificazione", nonché "la nota prot. 62340 del 29.12.2016 a firma del segretario generale" e "ritenuto pertanto di potere condividere quanto esposto dal segretario generale nella nota sopra richiamata con riferimento ad un possibile approfondimento della vicenda da parte della competente commissione consiliare affinché possa redigere un documento che potrebbe contenere linee di indirizzo per l'attività di competenza dell'ufficio comunale avvalendosi della facoltà di cui all'art. 20 del vigente regolamento sul funzionamento del consiglio comunale, e, se necessario, del supporto del segretario generale e dell'avvocatura comunale", la Terza Commissione, per il tramite del proprio Presidente, è stata invitata a "valutare quanto esposto dal Segretario Generale e condiviso con la presente dal sottoscritto [Sindaco] manifestando eventuale disponibilità ad avviare gli approfondimenti in ordine alla vicenda in argomento". Detto questo, appare utile effettuare un breve *exkursus* storico dell'intera vicenda, partendo da ciò che ha orientato il gruppo dei progettisti del vigente P.R.G..

Nella predisposizione delle prescrizione esecutive delle aree a sud di Alcamo, il gruppo dei progettisti del vigente P.R.G., con a capo il Prof. Arch. G. Gangemi, ha dovuto tenere in debito conto l'abusivismo edilizio diffuso nel territorio comunale, che aveva originato interi quartieri totalmente abusivi, come quello di "Sant'Anna", come tutta la fascia a sud del Viale Europa e come la zona a ovest della Via Mons. Tommaso Papa, ricadenti nella zona a sud del centro urbano, ognuno dei quale, prima dell'adozione del P.R.G., era oggetto di piani di recupero previsti dalla L. 47/85 (in Sicilia L.R. 37/85), rispettivamente P.P.R.U. n° 1, 4 e 3 (fine anni '80, inizio anni'90); nella stessa fascia a sud del Viale Europa erano stati approvati anche dei Piani di Lottizzazione di iniziativa privata ("Oliveri & C" - Via delle Magnolie e "Palazzello", vicino alla Via Narici), mancando tuttavia una pianificazione ed una coordinazione complessiva di detti piani particolareggiati (pubblici e privati); dunque, le Prescrizioni Esecutive a sud del centro urbano di Alcamo (altre PP.EE. hanno riguardato la zona per insediamenti di attività produttive di C.da Sasi) hanno avuto questo come obiettivo strategico: condurre ad unità ciò che urbanisticamente prima era frammentario e disunito e prevedere, inoltre, la realizzazione di alcuni essenziali collegamenti viari tra i vari assi stradali e una serie di dotazioni di standard urbanistici.

Le Prescrizioni Esecutive di Alcamo sud vennero redatte in quella zona proprio per sopperire a tali problematiche di ordine urbanistico e per soddisfare il fabbisogno di nuove residenze per come desunto dall'analisi demografica e dal dimensionamento complessivo del Piano regolatore generale, tanto che spesso il piano viene indicato (a ragione, ed inevitabilmente) come un "grosso piano di recupero"; ed

all'uopo, i progettisti hanno prodotto, quindi, una serie di elaborati con previsioni delle necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie e anche la dotazione di aree edificabili.

Il gruppo di progettisti del vigente P.R.G. ha basato la pianificazione urbanistica sull'analisi demografica, stimando la crescita della popolazione, nel periodo di riferimento, in circa 1000 abitanti, ed utilizzando i progettisti questo dato per il cosiddetto "dimensionamento" anche delle PP.EE. a sud del centro urbano; all'epoca, infatti, verso la fine degli anni '90 la Regione ebbe a bocciare diversi piani urbanistici per un evidente sovradimensionamento con immotivato spreco di territorio.

Particolarmente interessante e conducente, per comprendere il processo di progettazione urbanistica del Piano in esame, è la lettura attenta della Tavola 1 - *Relazione illustrativa e previsione di massima delle spese*, di dette PP.EE.; in tale tavola, di fatto una relazione, i progettisti effettuano il raccordo tra le tavole dello strumento generale (il PRG) e le tavole dello strumento di secondo livello (le prescrizioni esecutive che occupano) e si preoccupano di verificare e giustificare il "dimensionamento dei fabbisogni decennali (punto 1.2); al punto 1.4 vengono individuati gli isolati facendo ragionamenti squisitamente urbanistici; ad esempio (e ai due estremi) gli isolati aventi destinazione di z.t.o. B1pe sono costituiti da edificazione in gran parte realizzata abusivamente con tipologia a cortina continua, mentre gli isolati individuati urbanisticamente come C5pe sono costituiti da edilizia stagionale rada con tipologia a "case isolate"; e dunque, per progettare il Piano, partendo, quindi, dal riconoscimento di fatto dei vari isolati e dalla loro classificazione urbanistica nelle tipologie abitative B1pe, B2pe, B3pe, C1pe, C2pe, C3pe, C4pe e C5pe e al fine di attribuire indici di edificabilità congruenti col dimensionamento complessivo del piano (i 940 abitanti previsti, nel decennio) i progettisti hanno utilizzato la Tavola 6, sempre delle predette PP.EE. a sud del centro urbano di Alcamo, che deve essere letta come la tavola fondamentale del progetto urbanistico del Piano, e nel passaggio dalla zona B1pe (zona a maggior densità abitativa esistente) alla zona C5pe (zona a minor densità abitativa esistente) gli indici di fabbricabilità territoriale per i nuovi edifici, ovviamente, decrescono rapidamente.

Nella predetta Tavola 6, e solo per gli isolati aventi destinazione di z.t.o. C1pe, C2pe e C3pe (si dirà dopo il perché evidenziando una apposita motivazione dei progettisti) vengono dislocate sagome di progetto (dichiarate come indicative e modificabili, cfr. art. 4, comma 7, N.T.A. delle PP.EE – SUD – Tav. 2.) con un volume di progetto indicato nella colonna "D" della annessa Tabella, tale da arrivare, statisticamente, al risultato complessivo di 94.000 mc di nuova edificazione (940 abitanti insediabili); gli indici di fabbricabilità fondiaria sono stati fissati in maniera da avvicinarsi, il più possibile al volume di progetto indicato nella colonna "D" della Tabella contenuta nella richiamata Tavola 6.

Giova, inoltre, evidenziare che nell'intestazione della colonna "D" della Tabella contenuta nella Tavola 6 di dette PP.EE., denominata "*Volumetria abitativa di progetto*", la volumetria abitativa è da intendersi nel senso del "*progetto*" del Piano e non nel senso del "progetto" edilizio specifico; nella citata colonna "D" vengono distribuite le volumetrie che, a loro volta generano gli indici della colonna "S" della stessa Tabella, denominata "*Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq*" ed una volta riconosciuto ogni isolato come appartenente ad una data zona territoriale omogenea (z.t.o.) di fatto e non progettata visto che quell'isolato è sorto abusivamente, i progettisti scrivono norme tecniche di attuazione per ogni z.t.o. fissando indici, rapporti di copertura, distanza tra costruzioni ecc..

Quindi, il processo logico di progettazione urbanistica seguito può ritenersi essere stato il seguente:

- Individuazione degli isolati il più possibile omogenei;
- Classificazione degli isolati in zone territoriali omogenee (z.t.o.) B1pe, B2pe, B3pe, C1pe, C2pe, C3pe, C4pe e C5pe (il cui "dimensionamento" è stato effettuato in funzione degli abitanti, infatti, riguarda le z.t.o. destinate alle abitazioni e non anche le aree per attività produttive, per gli usi agricoli o le aree per attrezzature);
- Distribuzione (progettazione) delle volumetrie nella richiamata colonna "D" facendo attenzione a non sfiorare il valore di 94.000 mc (940 abitanti);
- Determinazione dell'indice di fabbricabilità da assegnare alla z.t.o. nella colonna "S" per ottenere il valore del progetto di piano desiderato.

I valori degli indici di fabbricabilità fondiaria della predetta colonna "S" sono quelli che poi vengono riportate nella Norme tecniche di Attuazione delle varie z.t.o., di cui al Piano ricadente nelle aree normate da dette PP.EE., e costituiscono il valore più importante per la progettazione dei nuovi edifici.

Il valore della volumetria di progetto (del Piano) indicato nella predetta colonna "D" è da intendersi come valore statistico (e di progetto del piano), nel senso che, mentre l'indice fissato nella colonna "S" è immediatamente applicabile al singolo progetto edilizio, tanto che viene immediatamente e pedissequamente riportato nelle Norme tecniche di attuazione, il valore della volumetria abitativa prevista nella colonna "D" è servito unicamente a progettare urbanisticamente un piano particolareggiato (PP.EE., nella specie), mediante il meccanismo illustrato sopra.

Accade, infatti, (e sempre e solo con riferimento alle z.t.o. C2pe, C3pe) che esistono isolati in cui applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria della colonna "S" all'intero complesso delle aree edificabili si produce uno sfioramento del valore indicato nella colonna "D", nel contempo esistono isolati in cui la gran parte della volumetria indicata nella colonna "D" non può essere realizzata e ciò per una serie di motivi contingenti e che afferiscono al singolo progetto edilizio e non alla pianificazione urbanistica.

A titolo di esempio, si possono riportare le seguenti circostanze che, pur in presenza di un'area edificabile, di fatto impediscono la concreta edificazione:

- il rispetto delle distanze legali tra costruzioni e tra pareti finestrate;
- "luci" (art. 901 del codice civile) realizzate in costruzioni esistenti che, invece, di fatto sono "vedute" ed impediscono nuove costruzioni sui lotti vicini anche se teoricamente "edificabili";
- conformazione del lotto (ad esempio, una particella di 100 mq con lati 10x10 m favorisce la progettazione, mentre, a parità di superficie, una particella di 5x20 m scoraggia l'intervento progettuale);
- intenso frazionamento dei lotti che impedisce, in capo ad un unico soggetto, di raggiungere la superficie minima di intervento prevista dalle N.T.A. delle predette PP.EE.;
- superficie disponibile inferiore al lotto minimo di intervento assegnato dalle N.T.A. delle PP.EE. di che trattasi;
- normativa sismica vigente all'epoca della redazione del Piano (D.M. 16/1/1996) che limitava l'altezza dei fabbricati in funzione della larghezza stradale.

A riprova della correttezza del superiore ragionamento che cerca unicamente di “leggere” la coerenza interna del Piano di cui alle PP.EE. a sud del centro urbano, alla luce della sua funzione di attuazione del Piano generale (P.R.G.), basta leggere le Tavole che lo compongono in maniera coordinata; ad esempio, tutti gli isolati classificati come B1pe (zona territoriale omogenea “di completamento”) nella tabella contenuta nella Tavola 6 vengono indicati con “volumetria di progetto” (progetto di piano) pari a zero, mentre nelle norme tecniche di attuazione come interventi ammissibili riportano anche le “nuove edificazioni” e viene fissato un apposito indice (5 mc/mq – 9 mc/mq per lotti inferiori a 120 mq) oltre a tutta una serie di norme (appunto di “attuazione”) per redigere il progetto edilizio specifico.

Altro argomento a supporto della tesi esposta prima è la considerazione che in alcuni isolati la volumetria indicata di “progetto” (nella colonna “D” della Tabella contenuta nella Tav. 6) supera la volumetria realizzabile moltiplicando la superficie fondiaria per l’indice assegnato ed i due esempi di cui sopra indurrebbero a ritenere, a prima vista, il Piano di che trattasi illogico e finanche inapplicabile, mentre la lettura coordinata dei vari elaborati come indicato prima e l’attribuzione corretta della parola “progetto” alla colonna “D” della Tabelle contenuta nella Tavola 6 portano a risultati che hanno coerenza interna al Piano di cui alle PP.EE. di che trattasi ed esterna nei confronti del PRG.

La vicenda degli isolati a volumetria “0”, sarebbe stata probabilmente mal posta, alla luce di quanto sin qui esposto, dovendosi prendere a riferimento tutte le norme delle richiamate PP.EE. nel loro insieme, non solo quelle contenute nella richiamata Tavola 6 delle stesse.

E’ noto che l’Ufficio ha, per un periodo, sospeso il rilascio di titoli abilitativi, nelle aree normate dalle prefate PP.EE., per ritenute incongruenze tra le Tavole delle PP.EE., effettuando tutta una serie di consequenziali comunicazioni alle ditte interessate di sospensione senza termine dei procedimenti, che hanno portato scoramento tra parte della cittadinanza, maestranze e professionisti; dopodiché, alla luce di alcune recenti pronunce del Tar di Palermo, secondo cui sono illegittime tali comunicazioni meramente interlocutorie, l’Ufficio ha assunto un nuovo orientamento, ritenendo che potranno essere realizzati unicamente i volumi assentiti prima della sentenza del TAR Palermo N. 2888/2014, con la quale il Tribunale Amministrativo ha rigettato un ricorso proposto avverso provvedimenti emessi dal “*Dirigente Servizi Tecnici e Gestione del Territorio del Comune di Alcamo*”, con cui erano state dichiarate nulle due concessioni edilizie in precedenza rilasciate al ricorrente e per la quale sentenza è stato avanzato appello al CGA.

A proposito di quest’ultima sentenza del TAR Palermo, può supporre che la domanda al giudice amministrativo, poi scaturita nell’anno 2014 con detta sentenza di rigetto, fosse stata posta in maniera non completa, posto che è logico che tutte le Tavole delle PP.EE. di che trattasi siano prescrittive, ma il punto è capire, come innanzi argomentato, che occorre interpretare nel loro insieme le norme contenute nelle stesse PP.EE., sia quelle contenute nella sua Tavola 6, redatta per dimensionare il piano e contenente la Tabella, a sua volta, formata, tra l’altro, dalla colonna “D”, nella quale sono riportate per ciascun isolato la prevista volumetria di progetto (nel senso di progetto di piano non del singolo intervento edilizio), sia le norme contenute nell’ultimo periodo dell’art. 1.6 della Tavola 1 – *Relazione illustrativa e previsione di massima delle spese* di dette PP.EE., secondo cui: “*Nel caso delle zone C4pe e C5pe, destinate a edilizia stagionale, il*

Piano non individua lotti edificatori in considerazione della bassa densità prevista, lasciando tale eventuale facoltà ai richiedenti, sempre nel rispetto e nei limiti delle prescrizioni delle N.T.A. Analogamente per le zone B1pe, B2pe e B3pe, sostanzialmente già edificate e con lotti residui e interclusi definiti.”.

Ecco spiegato e per diretta evidenza dalle parole dei progettisti, la presenza di isolati a volumetria zero che non vengono considerati nella progettazione urbanistica.

E', altresì, da ritenersi che nel corso della “notoria” seduta della Commissione edilizia del 4/4/2002, che ha visto tra i propri partecipanti anche il Prof. Arch. Giuseppe Cangemi, la frase riportata a verbale come attribuita allo stesso prof. Cangemi, indicante che la Tavola 6 è esclusivamente “**di analisi**” e che essa “**non ha carattere prescrittivo**” è da intendersi, nei termini più complessi sopra spiegati, stante che il suo autentico significato verosimilmente sarebbe stato alterato da una verbalizzazione oltremodo sintetica, che non ha tenuto conto degli elementi, invece rinvenibili dalla lettura integrale e coordinata delle tavole del PRG e delle PP.EE. a sud del centro urbano, compresa la sopracitata Tavola 1 delle PP.EE., e dando la giusta connotazione al concetto di “*volumetria di progetto* [del Piano]”, di cui alla citata colonna “D”.

Si evidenzia, a riprova della scarsa considerazione generale, da parte sia dei tecnici professionisti sia di quelli comunali, della più volte citata Tavola 1 delle PP.EE. di che trattasi, che quest'ultima, almeno sino alla data odierna (15/2/2017), non è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente, al contrario delle altre Tavole delle medesime PP.EE., invece pubblicate.

Dunque, può riassuntivamente concludersi che detta Tavola 6 delle PP.EE. di che trattasi è sia “**di analisi**”, perché ha permesso ai progettisti del PRG di analizzare lo stato di fatto, sia “**di progetto**”, perché ha consentito agli stessi progettisti di allocare la volumetria prevista (con criteri statistici) di 94.000 metri cubi nella colonna “D” della annessa Tabella e di fissare nella colonna “S” della stessa Tabella gli indici (mc/mq) per le varie individuate zone omogenee urbanistiche, ricadenti nelle area a sud del centro urbano di Alcamo, sia “**prescrittiva**”, perché con essa (Tavola 6) sono stati fissati, una volta per tutte, per i soli isolati aventi destinazione di z.t.o. C1pe (cfr. art. 9 -C1pe - Zona di edilizia con tipologia in linea a progettazione unitaria, Norme tecniche di attuazione, Prescrizione esecutive a sud centro urbano), C2pe e C3pe (ad eccezione dell'unico isolato “11b”, avente destinazione C4pe), valori prescrittivi per l'indice di fabbricabilità territoriale nella colonna “S”, che poi sono stati trasfusi nelle Norme tecniche di attuazione delle PP.EE. medesime.

VALIDITA' DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE E PRINCIPIO DI “ULTRATTIVITA”

Le Prescrizioni Esecutive sono una peculiarità della legislazione regionale siciliana, previste dall'art. 2, commi 1 e 2, L.R. 71/78, a mente del quale:

1. Dopo l'entrata in vigore della presente legge nella formazione di nuovi piani regolatori generali e nella revisione di quelli esistenti dovranno essere dettate prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di cinque anni. [Il termine di cinque anni, previsto nel presente comma è stato prorogato a dieci anni dall'art. 3, c. 8, L.R. 30.04.1991, n. 15]

2. *Le prescrizioni esecutive di cui al comma precedente, che costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione, devono uniformarsi alle indicazioni dell'art. 9 della presente legge.*

Incidentalmente, si richiama la L.R. 16 aprile 2003 n. 4, che all'art. 102 (quale norma di interpretazione autentica dell'art. 2 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71) al comma 1 ha disposto che *“l'articolo 2, comma 1, della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 è da interpretarsi nel senso che non è obbligatoria la contestuale adozione del Piano regolatore generale e delle relative prescrizioni esecutive”*, conseguentemente dalla data di entrata in vigore della L.R. 4/2003, le prescrizioni esecutive possono essere adottate anche dopo l'approvazione del Piano regolatore generale e comunque entro il termine di centottanta giorni dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del decreto di approvazione dello strumento urbanistico generale.

Secondo la Circolare 7 marzo 1979 – n. 3/79, prot. n. 2841: *“...La legge regionale 27 dicembre 1978, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 30 dicembre 1978, n. 57, ed entrata in vigore il 14 gennaio 1979, apporta innovazioni ed integrazioni alla normativa contenuta negli articoli dal 13 al 17 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, detta disposizione in ordine alla formazione e all'approvazione dei piani particolareggiati di attuazione degli strumenti urbanistici generali. Una prima e sostanziale innovazione riguarda il contenuto dell'art. 2 con il quale si salda la pianificazione generale con la pianificazione attuativa, obbligando i Comuni che, dopo l'entrata in vigore della legge, si dotino di piano regolatore generale, o procedano alla revisione dell'esistente, a dettare, altresì, prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di cinque anni [oggi dieci, a seguito delle modifiche apportate dalla L.R. 15/1991]. Dette prescrizioni esecutive costituiscono a tutti gli effetti **piano particolareggiato di attuazione**, sia nei contenuti che nella sequenza delle procedure formative. In tal modo si intende rendere più rapida la gestione del piano generale fornendo al Sindaco [oggi, Dirigente preposto all'Urbanistica], in tempi ben più brevi che nel passato, uno strumento attuativo in base al quale potere rilasciare le concessioni per edificare [...] **Altro fatto innovativo è quello per cui, in sede di formazione del piano particolareggiato, possono essere introdotte varianti allo strumento urbanistico generale, sia di adeguamento dello stesso ai limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, sia di altra natura...**”*.

La considerazione importante da fare, stante l'intervenuta formale scadenza delle PP.EE. delle aree a sud del centro urbano di Alcamo, è quella volta a stabilire se e quale sia la validità delle norme contenute nelle medesime PP.EE..

E' d'uopo richiamare il principio dalla *“ultrattività”* dei piani attuativi scaduti, di derivazione giurisprudenziale, potendosi trarre ottimi spunti di riflessione da un articolo dal titolo *“Il Consiglio di Stato ribadisce la “ultrattività” dei piani attuativi scaduti”*, pubblicato sul sito internet studiolegalechiti.it, secondo cui: *“In una recente pronuncia, il Consiglio di Stato (Sez. V, 30 aprile 2009 n. 2768) si è nuovamente soffermato sul significato del principio generale contenuto nell'art. 17, primo comma, della legge n. 1150 del 1942 (per il quale, “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") ribadendo l'orientamento (ex plurimis, Sez. IV, 4 dicembre 2007 n. 6170, 28 luglio 2005, n. 4018, 02 giugno 2000, n. 3172, T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 24 gennaio 2006, n. 508, T.A.R. Sicilia Palermo, sez. I, 27 aprile 2005, n. 638, T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 29 settembre 2004, n. 2718 e T.A.R. Campania Salerno, 07 agosto 1997, n. 488) secondo cui, fino all'approvazione di un nuovo strumento attuativo che disciplini le aree in essi incluse, deve riconoscersi efficacia "**ultrattiva**" ai piani attuativi scaduti. La Quinta Sezione ha infatti osservato, con riferimento alle convenzioni di lottizzazione (correttamente assimilate ai piani particolareggiati disciplinati dalla c.d. legge urbanistica), che l'imposizione del termine di attuazione va inteso nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate ai sensi di legge oltre un certo termine, scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, anche, in ipotesi, con una nuova convenzione di lottizzazione. Ma, fintantoché tale potere non viene esercitato, l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini di cui alla convenzione di lottizzazione o del diverso strumento attuativo. Ciò, sull'assunto che il richiamato art. 17 si ispira al principio secondo cui, mentre le previsioni del piano regolatore rientrano in una prospettiva dinamica della utilizzazione dei suoli (e determinano ciò che è consentito e ciò che è vietato nel territorio comunale sotto il profilo urbanistico ed edilizio, con la devoluzione al piano attuativo delle determinazioni sulle specifiche conformazioni delle proprietà), le previsioni dello strumento attuativo hanno carattere di tendenziale stabilità (perché specificano in dettaglio le consentite modifiche del territorio, in una prospettiva in cui l'attuazione del piano esecutivo esaurisce la fase della pianificazione, determina l'assetto definitivo della parte del territorio in considerazione e inserisce gli edifici in un contesto compiutamente definito). Ne consegue che il termine di efficacia degli strumenti di pianificazione attuativa opera rispetto alle (eventuali) sole disposizioni di contenuto espropriativo e non anche alle prescrizioni urbanistiche di piano che rimangono pienamente operanti e vincolanti senza limiti di tempo, fino all'eventuale approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo. La tesi sulla ultrattività in parola, ad opinione di chi scrive, è senz'altro condivisibile. Ciò, in primis, per la esigenza di evitare che, a fronte di un programma urbanistico in parte realizzato, i nuovi interventi edilizi non si coordinino con il disegno urbanistico sino ad allora seguito, così alterandolo."

Quanto sopra, è altresì confermato da una più recente sentenza del Tar Palermo (N. 1986/2015), secondo la quale: "...[dal]la giurisprudenza più recente (Consiglio di Stato, IV, 26 agosto 2014, n. 42781) in materia di efficacia del piano di attuazione (o di strumenti urbanistici analoghi, quale un piano di lottizzazione o un piano di zona per l'edilizia economica e popolare) dopo la scadenza del termine previsto per la sua esecuzione, alla stregua di una corretta interpretazione dell'art. 17 della legge n. 1150/1942 discendono i seguenti principi:

- a) le previsioni dello strumento attuativo comportano la concreta e dettagliata conformazione della proprietà privata, con specificazione delle regole di conformazione disposte dal piano regolatore generale;
- b) in linea di principio, le medesime previsioni rimangono efficaci a tempo indeterminato, nel senso che costituiscono le regole determinative del contenuto della proprietà delle aree incluse nel piano attuativo;

c) col decorso del termine, diventano inefficaci unicamente le previsioni del piano attuativo che non abbiano avuto concreta attuazione, cosicché non potranno più eseguirsi gli espropri preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, né si potrà procedere all'edificazione residenziale, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale e con le prescrizioni del piano attuativo che per questa parte ha efficacia ultrattiva.”

Ebbene, riprendendo quanto esplicito colla richiamata Circolare, ovvero che “...**Altro fatto innovativo è quello per cui, in sede di formazione del piano particolareggiato, possono essere introdotte varianti allo strumento urbanistico generale, sia di adeguamento dello stesso ai limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, sia di altra natura...**”, preme rilevare che, stante l'art. 50 – *Zone residenziali normate da PPEE*, comma 2, Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., secondo cui “*Le PPEE costituiscono a tutti gli effetti Piani Particolareggiati di attuazione, comprendono zone omogenee individuate nel presente Titolo III, e sono finalizzate: [...]*”, la destinazione di z.t.o. (B1pe; B2pe; B3pe; C1pe; C2pe; C3pe, C4pe; C5pe; D1pe; E1pe e E2pe) assegnata, come da Tabella annessa alla Tavola 6 di dette PP.EE., per ognuno dei 50 isolati di cui si compone l'Area a sud del centro urbano avrebbe dovuto essere stata già “individuata” nel predetto Titolo III, segnatamente nell'art. 23 - ***Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee***, N.T.A. del P.R.G., che, invece, non ne contiene alcuna riguardante “Zone residenziali normate da PPEE” (mentre individua la z.t.o.: “D2 zona per attività produttive normate da PPEE”, in C.da Sasi, di cui alla Deliberazione di C.C. N. 164 del 20/10/1997).

Al lume di quanto da ultimo rilevato, se ne può ricavare che con la “Zonizzazione esecutiva” di cui alla Tavola 4 delle PP.EE. delle aree a sud del centro urbano (adottate con Deliberazione di C.C. N. 187 del 14/10/1997), all'epoca si sarebbe di fatto operata una vera e propria variante del P.R.G. (già adottato il 4/8/1997, con Deliberazione N.143), anche perché, a mente dell'art. 7 – *Contenuto del piano generale*, L.U. N. 1150/1942, il P.R.G. “*deve indicare essenzialmente*”, tra l'altro: “***la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona***” [cfr. comma 1, punto 2), art. cit.] e ciò è corroborativo della sopra ritenuta “ultrattività” del Piano, posto che con dette PP.EE. non solo s'è dato attuazione al P.R.G., ma addirittura per loro tramite sono state implicitamente variate sia le Norme Tecniche di Attuazione (art. 23) del P.R.G., sia la Tavola P 6.1 – *Planimetria generale del centro urbano: zone territoriali omogenee* dello stesso P.R.G..

Per completezza argomentativa, appare opportuno rilevare che qualora manchino le opere di urbanizzazione primarie atte a consentire l'intervento, nelle aree normate dalle PP.EE. di che trattasi, ai sensi dell'art. 4, comma 3, L.R. 15/1991, può prevedersi che “...*a scomputo totale o parziale di quanto dovuto, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal canone e a cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria...*”, dovendo trovare, in ogni caso, applicazione quanto previsto dall'art. 12, comma 1, D.P.R. n. 380/2001, recepito in maniera dinamica nell'ordinamento regionale dall'art. 1, comma 1, L.R. 16/2016, secondo cui: “*Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo*

triennio, ovvero *all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso*".

CONCLUSIONI

Come innanzi visto, per quanto attiene le possibilità edificatorie per scopi residenziali nelle Aree di che trattasi, è d'uopo effettuare una *summa divisio* tra zone territoriali omogenee B1pe, B2pe, B3pe, C4pe, C5pe, da una parte, e C1pe (cfr. art. 9 -C1pe - Zona di edilizia con tipologia in linea a progettazione unitaria, Norme tecniche di attuazione, Prescrizione esecutive a sud centro urbano), C2pe e C3pe, dall'altra.

A) per le prime zone (B1pe, B2pe, B3pe, C4pe, C5pe), vale il disposto di cui al richiamato art. 1.6 della Tavola 1 – *Relazione Illustrativa e previsione di massima delle spese*, secondo cui: *“Nel caso delle zone C4pe e C5pe, destinate a edilizia stagionale, il Piano non individua lotti edificatori in considerazione della bassa densità prevista, lasciando tale eventuale facoltà ai richiedenti, sempre nel rispetto e nei limiti delle prescrizioni delle N.T.A. Analogamente per le zone B1pe, B2pe e B3pe, sostanzialmente già edificate e con lotti residui e interclusi definiti.”*

Ed invero, coerentemente per ciascun isolato (eccetto l'isolato “11b”) avente una delle destinazioni di z.t.o. da ultimo richiamate (B1pe, B2pe, B3pe, C4pe e C5pe), stante che *“...il Piano non individua lotti edificatori...”*, è prevista, nella colonna “D” della Tabella contenuta nella Tavola 6 delle PP.EE – SUD (nonché nella Tavola 1 delle stesse PP.EE), *“Volumetria abitativa di progetto [del Piano]”* pari a “0,00”, tuttavia, altrettanto coerentemente, giova rilevare che il Piano (cfr. artt. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, N.T.A delle PP.EE. – SUD – TAV. 2.) prevede che, in tutti gli isolati, nessuno escluso, aventi una della anzidette destinazioni di z.t.o. , *“...la zona si attua a mezzo interventi diretti...”*, tra i quali, anche quelli di *“nuova edificazione”*.

Per quest'ultime zone (B1pe, B2pe; B3pe, C4pe e C5pe), il valore di *“volumetria abitativa di progetto [del Piano]”* indicato pari a 0,00 mc, (eccetto che per l'isolato “11b”), non può avere validità prescrittiva, poiché per scelta progettuale (cfr. art. 1.6 Tavola 1) le stesse z.t.o. non sono state oggetto di progettazione urbanistica.

L'attuazione di dette zone (B1pe; B2pe; B3pe, C4pe e C5pe) è consentita *“a mezzo interventi edilizi diretti”*, tra i quali, anche quelli di *“nuova edificazione”*, secondo gli indici e i parametri di cui all'art. 6 per la zona B1pe, art. 7 per la zona B2pe, art. 8 per la zona B3pe, art. 12 per la zona C4pe, e art. 13 per la zona C5pe.

B) per le zone C2pe e C3pe, si dovrà tenere, invece, in ogni caso, conto di tale *“volumetria abitativa di progetto [del Piano]”* indicata nella colonna “D” della Tabella contenuta nella richiamata Tavola 6 – *Suddivisione delle aree fabbricabili in isolati: Dimensionamento e consistenza volumetrica*, avente per ogni isolato di dette zone (C2pe e C3pe) validità, per le ragioni innanzi rappresentate, oltre che *“di analisi”* e *“di progetto”* anche prescrittiva, nonché delle N.T.A. – PP.EE. SUD (Tav. 2.), segnatamente:

dell'art. 4, comma 7, secondo cui *“Il numero e la dimensione dei lotti, la posizione e la sagoma degli edifici indicate nella Tav. 5 “Planimetria di progetto - Schema planivolumetrico” sono **indicativi**. Nel caso*

che uno o più ditte proprietarie volessero modificarle si dovrà presentare un progetto planivolumetrico dell'intero isolato, nel quale si dimostri che la nuova disposizione planimetrica degli edifici non comporta alcun nuovo vincolo alle previsioni di edificazione sui lotti contigui non interessati dalla modifica”;

dell'art. 5, comma 1, secondo Le Prescrizioni Esecutive della “zona residenziale CPE” si attuano:

- 1) a mezzo di progetti di Opera Pubblica per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) per isolati, all'interno dei quali si procede [indicativamente] per singole concessioni edilizie nei lotti edificatori di progetto, nel rispetto delle destinazioni e dei parametri di zona omogenea.
- 3) con progetto unitario di comparto edificatorio redatto ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/'42 e dell'art. 11 della L.R. 71/'78;

e degli artt. 10 (C2pe) e 11 (C3pe) delle N.T.A. delle PP.EE. –SUD (Tav. 2).

La zona C1pe (compresa nel solo isolato “23a”), secondo l'art. 9 delle richiamate N.T.A. delle PP.EE., si “attua a mezzo di progetto unitario di isolato”, di cui all'art. 11 della L.R. 71/78.

Nella z.t.o. D1pe (compresa nel solo isolato “27b”), destinata ad attività produttive esistenti e/o di completamento, è consentita l'attuazione a mezzo “intervento edilizio diretto”, tra i quali, anche quelli di “nuova edificazione”, nel rispetto delle norme di cui all'art. 14, delle richiamate N.T.A., poiché, per le considerazioni in premessa svolte relativamente al progetto del Piano dal punto di vista del dimensionamento per le sole esigenze abitative, non deve essere considerata la richiamata colonna “D” della Tabella contenuta nella Tavola 6 delle PP.EE. – SUD.

Ai sensi dell'art. 15, u.c., N.T.A., delle PP.EE. -SUD, per la zona E1pe - **Zona agricola di tutela ambientale e pausa all'urbanizzazione** valgono le disposizioni di cui all'art. 63 delle N.T.A. del PRG e, pertanto, anche in questo caso non deve essere considerata la richiamata colonna “D” della Tabella contenuta nella Tavola 6, delle PP.EE. -SUD.

Ai sensi dell'art. 16, u.c., N.T.A. delle PP.EE., per la zona E2pe - **Zona agricola a colture specializzate** valgono le disposizioni di cui all'art. 63 delle N.T.A. del PRG e, pertanto, anche in questo caso non deve essere considerata la richiamata colonna “D” della Tavola 6.

Per una migliore e più immediata comprensione, a compendio di tutto quanto sopra considerato, è stata elaborata la sottostante Tabella riepilogativa:

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE MODALITA' DI ATTUAZIONE NELLA AREE
NORMATE DALLE PP.EE. A SUD DEL CENTRO URBANO DI ALCAMO

Z.T.O. PP.EE. SUD	DESCRIZIONE	MODALITA' ATTUATIVE
B1pe – Art. 6 N.T.A –PP.EE. SUD (Tav. 2.)	Zona di recupero urbano con edilizia a cortina continua	Nella zona B1pe, le cui aree sono sostanzialmente già edificate e con lotti residui e interclusi definiti, il Piano coerentemente non individua lotti

		<p>edificatori (cfr. art. 1.6 della Tavola 1 di progetto – <i>Relazione Illustrativa e previsione di massima delle spese</i>), lasciando tale facoltà ai richiedenti, sempre nel rispetto e nei limiti delle prescrizioni contenute nelle N.T.A. delle PP.EE. (Tavola 2.).</p> <p>Trattandosi di aree di completamento è consentita l’attuazione della zona “a mezzo interventi edilizi diretti”, tra i quali, anche quelli di “nuova edificazione”, secondo gli indici e i parametri di cui all’art. 6, delle richiamate N.T.A., ed il valore di “volumetria abitativa di progetto [del Piano]” indicato pari a 0,00 mc, non può avere validità prescrittiva, poiché per scelta progettuale (cfr. art. 1.6 Tavola 1) la stessa z.t.o. B1pe non sono ^è stata oggetto di progettazione urbanistica. ⁽¹⁾</p>
<p><i>B2pe - Art. 7 N.T.A -PP.EE. SUD (Tav. 2.)</i></p>	<p>Zona di edilizia esistente urbana a case isolate</p>	<p>Nella zona B2pe, le cui aree sono sostanzialmente già edificate e con lotti residui e interclusi definiti, il Piano coerentemente non individua lotti edificatori (cfr. art. 1.6 della Tavola 1 di progetto – <i>Relazione Illustrativa e previsione di massima delle spese</i>), lasciando tale facoltà ai richiedenti, sempre nel rispetto e nei limiti delle prescrizioni contenute nelle N.T.A. delle PP.EE. (Tavola 2.).</p> <p>Trattandosi di aree di completamento è consentita l’attuazione della zona “a mezzo interventi edilizi diretti”, tra i quali, anche quelli di “nuova edificazione”, secondo gli indici e i parametri di cui all’art. 7, delle richiamate N.T.A., ed il valore di “volumetria abitativa di progetto [del Piano]” indicato pari a 0,00 mc, non può avere validità prescrittiva, poiché per scelta progettuale (cfr. art. 1.6 Tavola 1) la stessa z.t.o. B2pe non sono ^è stata oggetto di progettazione urbanistica. ⁽¹⁾</p>
<p><i>B3pe - Art. 8 N.T.A -PP.EE. SUD (Tav. 2.)</i></p>	<p>Zona di edilizia esistente suburbana a case isolate</p>	<p>Nella zona B3pe, le cui aree sono sostanzialmente già edificate e con lotti residui e interclusi definiti, il Piano coerentemente non individua lotti edificatori (cfr. art. 1.6 della Tavola 1 di progetto – <i>Relazione Illustrativa e previsione di massima delle spese</i>), lasciando tale facoltà ai richiedenti, sempre nel rispetto e nei limiti delle prescrizioni contenute nelle N.T.A. delle PP.EE. (Tavola 2.).</p> <p>Trattandosi di aree di completamento è consentita l’attuazione della zona “a mezzo interventi edilizi diretti”, tra i quali, anche quelli di “nuova edificazione”, secondo gli indici e i parametri di cui all’art. 8, delle richiamate N.T.A., ed il valore di “volumetria abitativa di progetto [del Piano]” indicato pari a 0,00 mc, non può avere validità prescrittiva, poiché per scelta progettuale (cfr. art. 1.6 Tavola 1) la stessa z.t.o. B3pe non sono ^è stata oggetto di progettazione urbanistica. ⁽¹⁾</p>
<p><i>C1pe - Art. 9 N.T.A -PP.EE. SUD (Tav. 2.)</i></p>	<p>Zona di edilizia con tipologia in linea a progettazione unitaria</p>	<p>La zona C1pe (compresa nel solo isolato “23a”), secondo l’art. 9 delle richiamate N.T.A., si “attua a mezzo di progetto unitario di isolato”, di cui all’art. 11 della L.R. 71/78.</p>

<p><i>C2pe – Art. 10</i> <i>N.T.A –PP.EE.</i> <i>SUD (Tav. 2.)</i></p>	<p>Zona di edilizia urbana a case isolate</p>	<p>Nella zona C2pe, le cui aree sono destinate a nuova edificazione a case isolate, sebbene sia consentita l’attuazione della zona “a mezzo interventi edilizi diretti”, tra i quali, anche quelli di “nuova edificazione”, si dovrà tenere conto in particolare per quest’ultimi tipi di interventi (nuova edificazione), in ogni caso (anche in caso di modifica dello schema plani-volumetrico):</p> <p>1) della “volumetria abitativa” indicata nella colonna “D” della tabella contenuta nella Tavola 6 – <i>Suddivisione delle aree fabbricabili in isolati: Dimensionamento e consistenza volumetrica</i>, delle PP.EE.- SUD, il cui valore (mc) di progetto di Piano calcolato ha, per ogni corrispondente isolato con detta destinazione di z.t.o. (C2pe), validità anche prescrittiva;</p> <p>2) nonché delle richiamate N.T.A. (artt. 4, 5 e 10). ⁽¹⁾</p>
<p><i>C3pe – Art. 11</i> <i>N.T.A –PP.EE.</i> <i>SUD (Tav. 2.)</i></p>	<p>Zona di edilizia suburbana a case isolate</p>	<p>Nella zona C3pe, le cui aree sono destinate a nuova edificazione a case isolate, sebbene sia consentita l’attuazione della zona “a mezzo interventi edilizi diretti”, tra i quali, anche quelli di “nuova edificazione”, si dovrà tenere conto in particolare per quest’ultimi tipi di interventi (nuova edificazione), in ogni caso (anche in caso di modifica dello schema plani-volumetrico):</p> <p>1) della “volumetria abitativa” indicata nella colonna “D” della tabella contenuta nella Tavola 6 – <i>Suddivisione delle aree fabbricabili in isolati: Dimensionamento e consistenza volumetrica</i>, delle PP.EE.- SUD, il cui valore (mc) di progetto di Piano calcolato ha, per ogni corrispondente isolato con detta destinazione di z.t.o. (C3pe), validità anche prescrittiva;</p> <p>2) nonché delle richiamate N.T.A. (artt. 4, 5 e 11). ⁽¹⁾</p>
<p><i>C4pe – Art. 12</i> <i>N.T.A –PP.EE.</i> <i>SUD (Tav. 2.)</i></p>	<p>Zona di edilizia stagionale di filtro al Parco Territoriale di M. Bonifato</p>	<p>Nella zona C4pe, la cui aree sono destinate a edilizia stagionale di filtro, il Piano coerentemente non individua lotti edificatori (cfr. art. 1.6 della Tavola 1 di progetto – <i>Relazione Illustrativa e previsione di massima delle spese</i>), in considerazione della bassa densità prevista, lasciando tale facoltà ai richiedenti, sempre nel rispetto e nei limiti delle prescrizioni delle N.T.A delle PP.EE. - SUD.</p> <p>Trattandosi di aree di completamento ^{edilizia stagionale} è consentita l’attuazione della zona “a mezzo interventi edilizi diretti”, tra i quali, anche quelli di “nuova edificazione”, secondo gli indici e i parametri di cui all’art. 12, delle richiamate N.T.A., ed il valore di “volumetria abitativa di progetto [del Piano]” indicato pari a 0,00 mc (eccetto per il lotto “11b”), non può avere validità prescrittiva, poiché per scelta progettuale (cfr. art. 1.6 Tavola 1) la stessa z.t.o. C4pe non sono state oggetto di progettazione urbanistica. ⁽¹⁾</p>
<p><i>C5pe – Art. 13</i> <i>N.T.A –PP.EE.</i> <i>SUD (Tav. 2.)</i></p>	<p>Zona di edilizia stagionale rada</p>	<p>Nella zona C5pe, comprendente aree a basso frazionamento fondiario interessate da usi agricoli e da edilizia stagionale rada con tipologia a “case isolate”, il Piano coerentemente non individua lotti edificatori (cfr. art. 1.6 della Tavola 1 di progetto – <i>Relazione Illustrativa e previsione di massima delle spese</i>), in considerazione della bassa densità prevista,</p>

		<p>lasciando tale facoltà ai richiedenti, sempre nel rispetto e nei limiti delle prescrizioni delle N.T.A delle PP.EE. - SUD.</p> <p>Trattandosi di aree di completamento ^{edilizia stagionale} è consentita l'attuazione della zona "a mezzo interventi edilizi diretti", tra i quali, anche quelli di "nuova edificazione", secondo gli indici e i parametri di cui all'art. 13, delle richiamate N.T.A., ed il valore di "volumetria abitativa di progetto [del Piano]" indicato pari a 0,00 mc, non può avere validità prescrittiva, poiché per scelta progettuale (cfr. art. 1.6 Tavola 1) la stessa z.t.o. C5pe non non ^è stato oggetto di progettazione urbanistica. ⁽¹⁾</p>
<i>D1pe – Art. 14 N.T.A –PP.EE. SUD (Tav. 2.)</i>	Zona per attività produttive non nocive	Nella z.t.o. D1pe (compresa nel solo isolato "27b"), destinata ad attività produttive esistenti e/o di completamento, è consentita l'attuazione a mezzo "intervento edilizio diretto", tra i quali, anche quelli di "nuova edificazione", nel rispetto delle norme di cui all'art. 14, delle richiamate N.T.A., poiché, per le considerazioni in premessa svolte relativamente al progetto del Piano dal punto di vista del dimensionamento per le sole esigenze abitative, non deve essere considerata la richiamata colonna "D" della Tabella contenuta nella Tavola 6 delle PP.EE. – SUD.
<i>E1pe – Art. 15 N.T.A –PP.EE. SUD (Tav. 2.)</i>	Zona agricola di tutela ambientale e pausa all'urbanizzazione	Ai sensi dell'art. 15, u.c., N.T.A., delle PP.EE. -SUD, per la zona E1pe valgono le disposizioni di cui all'art. 63 delle N.T.A. del PRG e, pertanto, anche in questo caso non deve essere considerata la richiamata colonna "D" della Tabella contenuta nella Tavola 6, delle PP.EE. -SUD.
<i>E2pe – Art. 16 N.T.A –PP.EE. SUD (Tav. 2.)</i>	Zona agricola a colture specializzate	Ai sensi dell'art. 16, u.c., N.T.A. delle PP.EE., per la zona E2pe valgono le disposizioni di cui all'art. 63 delle N.T.A. del PRG e, pertanto, anche in questo caso non deve essere considerata la richiamata colonna "D" della Tavola 6.
<p>(1): qualora manchino le opere di urbanizzazione primarie atte a consistere l'intervento, nelle aree normate dalla PP.EE. di che trattasi, ai sensi dell'art. 4, comma 3, L.R. 15/1991, può prevedersi che "...a scempero totale o parziale di quanto dovuto, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal canone e a cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria...", dovendo trovare, in ogni caso, applicazione quanto previsto dall'art. 12, comma 1, D.P.R. n. 380/2001, recepito in maniera dinamica nell'ordinamento regionale dall'art. 1, comma 1, L.R. 16/2016, secondo cui: "Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso"</p>		

Il Presidente, approvato all'unanimità dei presenti il sovrastante documento, ed accertato che nessuno chiede di intervenire, dichiara terminata, alle ore 20:55, l'odierna adunanza della intestata Commissione.

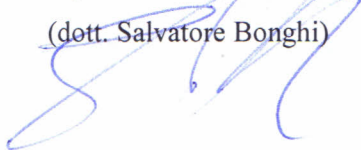
Della presente riunione si redige verbale in tre esemplari, di cui, previa approvazione alla seduta successiva, uno verrà trasmessa al Presidente del Consiglio Comunale, per la conservazione agli atti, uno verrà conservato dal Presidente della Commissione, ed il terzo verrà conservato dal Segretario verbalizzante, che avrà cura della

trasmissione telematica dello stesso, per la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente, ai fini della legge sulla trasparenza (D.Lgs. N. 33/2013).

L.C.S.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Il Dipendente Comunale Cat. C5
(dott. Salvatore Bonghi)



IL PRESIDENTE TERZA COMMISSIONE

Il Consigliere Comunale
(dott. Vittorio Ferro)

