



CITTÀ DI ALCAMO
Provincia di Trapani
Settore Servizi tecnici e gestione del territorio

Prot. N. **31414 del 12/06/2013**

OGGETTO: Annullamento della Concessione Edilizia n.26/191 del 7 marzo 2012, ai sensi dell'articolo 21 septies della Legge 07.08.1990, n° 241, così introdotto dalla Legge del 11.02.2005 n° 15

IL DIRIGENTE

Premesso che con Concessione Edilizia n.26/191 del 7 marzo 2012, rilasciata al Signor Mario Galbo, nato in Alcamo il 2 giugno 1968, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società G.L.B. srl, con sede in Alcamo Via Guido Gozzano 24 (PARTITA IVA 02423540810), sono stati assentiti lavori per la realizzazione di un immobile plurifamiliare ad uso residenziale sito in Contrada Montagna nell'area distinta in catasto foglio 70 particelle 267, 269, 888, 1091, 1092 e che il 12 aprile 2012 è stato comunicato l'inizio dei lavori (prot. 22366 del 12 aprile 2012)

Considerato che

- l'edificio plurifamiliare oggetto della Concessione di che trattasi è ad oggi allo stato grezzo come si evince dal verbale di sopralluogo in contraddittorio del 27 marzo 2013
- in data 28/9/2012 a seguito di infortunio mortale e su ordine della Procura della Repubblica di Trapani il cantiere è stato sequestrato
- l'intera area di cantiere e la carpetta riguardante la Concessione Edilizia n.26/191 del 7 marzo 2012 è stata sottoposta a sequestro preventivo dalla Procura di Trapani in data 26 settembre 2012
- in data 6/12/2012 il cantiere è stato parzialmente dissequestrato
- l'area oggetto dell'intervento ricade in zona C4pe delle PP.EE. delle aree residenziali a sud del centro edificato, nell'isolato n.1
- le PP.EE. sono state approvate contestualmente al Piano Regolatore Generale del Comune di Alcamo con DRU n.404 del 4 luglio 2001
- il 4 luglio 2011 è decorso il termine decennale per l'esecuzione delle PP.EE di cui all'art.17 comma 1 della legge 1150/1942 mentre i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti il 30 giugno 2008
- le prescrizioni esecutive hanno valore di Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.2 della Lr 71/78 e dell'art. 3 della Lr 15/91, e sono composte dalle n.t.a e dalle tavole riportate all'art.2 delle norme stesse
- la tavola 6 delle PP.EE. contiene la suddivisione degli isolati di cui all'art.4 delle norme tecniche di attuazione delle PP.EE. e riporta la tabella con i dati volumetrici ed il calcolo degli standard del piano
- l'attuazione del piano particolareggiato richiede la contestuale applicazione delle prescrizioni contenute nelle tavole e nelle Norme Tecniche di Attuazione
- essendo trascorsi dieci anni dall'approvazione delle PP.EE. la nuova edificazione deve essere conforme alle prescrizioni di cui al comma 1 dell'art.17 della Legge 1150/1942
- la costruzione di nuovi edifici è possibile in presenza di lotti edificatori e sagome di progetto così come riportate nella tav.5 delle PP.EE. nel rispetto dei dati metrici e volumetrici riportati per ciascun isolato nella tav.6 della PP.EE.

- nella tabella della tav.6 delle PP.EE. si rileva che l'isolato 1 non è prevede nuova edificazione, in quanto la densità fondiaria degli edifici esistenti supera quella consentita per la zona omogenea di che trattasi, ai sensi dell'art.4 delle norme tecniche di attuazione delle PP.EE.
- l'art.4 delle norme tecniche di attuazione delle PP.EE. prescrive che le modifiche al numero e alla dimensione dei lotti, alla posizione e alla sagoma degli edifici per come riportate nella tav. 5 "*Planimetria di progetto e schema planivolumetrico*", dovranno essere oggetto di apposita variante planivolumetrica
- ai sensi dell'art.4 delle n.t.a. delle PP.EE. la variante planivolumetrica deve essere estesa all'intero isolato e non comportare vincoli alle previsioni di edificazione dei lotti contigui non interessati alla modifica, mantenendo in tal modo inalterata la volumetria complessiva dell'isolato 1 e delle PP.EE., da cui discende il calcolo degli standard urbanistici di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444
- nell'isolato 1 in cui ricade l'intervento in oggetto, non è previsto alcun lotto per nuova edificazione e pertanto non poteva nemmeno essere richiesta una variante planivolumetrica da riportare nella tav.5 come prescritto all'art.4 nelle norme tecniche di attuazione, in quanto nella tabella della tav. 6 la volumetria di progetto per l'isolato 1 è pari a zero e nella tav. 5 non sono previsti lotti edificatori
- nella tav.5 "*Planimetria di progetto e schema planivolumetrico*", su parte dell'isolato 1 è presente la simbologia indicante "*Versante ad elevata pericolosità geomorfologica*"; in tali aree, ai sensi dell'art.22 delle Norme tecniche di attuazione delle stesse PP.EE., è coerentemente vietata la nuova edificazione
- i parametri urbanistici di cui all'art.12 delle n.t.a. delle PP.EE. fanno espresso riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria (If) riferito ai lotti edificatori riportati nella tav.5 , ed essendo per l'isolato 1 la volumetria di progetto pari a zero e non essendo previsto nessun lotto edificatorio, non è possibile applicare per l'isolato 1 i parametri urbanistici di cui al citato art.12 delle n.t.a.
- gli elaborati progettuali prodotti della ditta GLB srl non riportano l'inserimento dell'intervento edificatorio nella tav.5 delle PP.EE.
- il calcolo volumetrico dell'intervento edificatorio si basa sull'utilizzo di un indice di fabbricabilità fondiaria erroneamente utilizzato come indice di fabbricabilità territoriale, non essendo previsto nell'isolato 1 nessun lotto edificatorio
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è applicabile solo in presenza di lotti edificatori di progetto per come individuati nella tav. 5 delle PP.EE.
- il lotto su cui ricade l'intervento è stato oggetto di frazionamento n.44631, depositato al Comune di Alcamo il 19/12/2011, tale frazionamento è successivo al termine di cui al comma 1 dell'art.17 della legge 1150/1942, con tale frazionamento sono derivate le particelle 1093, 1094, 1091, 1092, 1090,1095,1096 e che il tipo mappale n.74887 del 23 maggio 2013 ha costituito la part.1118 (con la soppressione delle part. 1119, 1121, 267, 269) e la particella 1117, venendo a formare, entrambi i frazionamenti, nuovi lotti edificatori
- il lotto interessato dalla Concessione edilizia in oggetto è stato derivato con un frazionamento effettuato in epoca successiva al 4 luglio 2011, termine decennale di cui al comma 1 dell'art.17 della legge 1150/1942
- per effetto del sopracitato frazionamento, la ditta GLB srl ha realizzato più lotti finalizzati all'edificazione in contrasto con lo strumento urbanistico: uno di questi lotti è quello interessato dalla Concessione Edilizia n.26/191 del 7 marzo 2012
- negli elaborati progettuali e come verificato in sede di sopralluogo del 27 marzo 2013, al lotto non si accede direttamente dalla strada vicinale Montagna ma da una strada privata, costituita dalle part.830 e part. 1093 del foglio di mappa 70 (frazionamento n.44631, depositato al Comune di Alcamo il 19/12/2011), entrambe interamente ricadenti in zona Fp3 del PRG "*Zona del Parco Territoriale di Monte Bonifato*", nella quale z.t.o., ai sensi dell'art.71 delle NTA del PRG, nelle more dell'approvazione del Piano del parco territoriale non sono permessi interventi che

modicano in maniera significativa il paesaggio, così come non sono consentite attività di trasformazione urbanistica del territorio;

- risulta evidente dagli elaborati progettuali, che il lotto originato dal frazionamento di cui sopra, non è servito da strada pubblica ma da una strada privata non ricadente in zona C4pe bensì in zona Fp3 del PRG “*Zona del Parco Territoriale di Monte Bonifato*”
- la strada privata ricadente in zona Fp3 è stata oggetto di lavori come emerge dagli elaborati progettuali e dalla nota di ripresa lavori cantiere del 23/1/2013 prot. 4342
- il tipo mappale n.74887 del 23 maggio 2013 ha costituito la part.1118 e la particella 1117, non originariamente previste negli elaborati progettuali allegati all’istanza di Concessione Edilizia
- la strada Vicinale Montagna, da cui si diparte la strada privata in zona Fp3 di cui sopra, è priva di urbanizzazione primaria come risulta dagli attestati del 3/6/2013 dei Responsabili dei servizi di pubblica illuminazione e idrico integrato, in particolare manca la rete fognante pubblica e la rete idrica pubblica si ferma al numero civico 23 della Via Corrado Avolio
- l’allaccio idrico comunicato dall’ing. Galbo, consulente della ditta GLB srl, in sede di sopralluogo in contraddittorio il 27 marzo 2013 e richiamato in sede di contraddittorio del 6 giugno 2013, risulta a nome di Grillo Ignazio. Tale circostanza contrasta con gli elaborati progettuali, dove è invece indicato che l’approvvigionamento idrico non avviene dalla rete comunale ma con vasca in c.a. da ubicare nel lato est dell’immobile
- negli elaborati progettuali lo smaltimento dei reflui è previsto con fosse settiche per la mancanza della fognatura pubblica
- le opere di urbanizzazione primaria previste al comma 1 dell’art.4 della legge 847/1964, non sono presenti, in quanto mancano: strade residenziali (l’accesso avviene con una strada privata in zona Fp3), spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di pubblica illuminazione e spazi verdi attrezzati nel loro raggio di influenza, così come indicato dalla Circolare LL.PP. 425/1967. E’ presente la rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas
- la presenza delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al comma 2 dell’art.4 della legge 847/1964 dipende dal relativo raggio di influenza come indicato dalla Circolare LL.PP. 425/1967
- per l’area in esame nel raggio di 250 metri non esistono asili nido, nel raggio di 300 metri non esistono scuole materne, nel raggio di 1000 metri non esistono scuole secondarie ma esiste un centro parrocchiale, nel raggio di 1800 metri risulta presente una scuola elementare, una scuola media, uffici comunali
- in un congruo intorno dell’isolato 1, raggio di 500 metri, non sono state realizzate le attrezzature pubbliche previste nelle PP.EE.
- l’art.12 delle NTA delle PP.EE. prevede l’obbligatorietà del progetto di sistemazione del terreno con alberature di alto fusto, elaborato questo mancante nel progetto presentato;
- gli elaborati progettuali a corredo della Concessione Edilizia in oggetto forniscono una rappresentazione incompleta, non essendo riportati i dati metrici e volumetrici dell’isolato 1 delle PP.EE.
- come emerge dal verbale di sopralluogo in contraddittorio del 27 marzo 2013, la costruzione è in data odierna allo stato grezzo, sono stati eseguiti lavori di scavo e realizzato un muro di contenimento in cemento armato sul confine nord est di altezza difforme alle previsioni di progetto;
- l’art.12 delle norme tecniche di attuazione prescrive per la zona c4pe la tipologia a case isolate, definita nel glossario allegato al PRG come un edificio abitativo (unifamiliare, ad appartamenti o collettivo) non contiguo ad altri edifici liberi e perciò circondato su tutto il perimetro da spazi liberi
- l’art.12 delle norme tecniche di attuazione prescrive per la zona c4pe un’altezza massima degli edifici di metri 4 e non più di una elevazione fuori terra
- negli elaborati progettuali, è rappresentato un edificio plurifamiliare composto da tre corpi di fabbrica fra loro collegati con travi

- non risultano realizzate le travi di collegamento, previste in progetto, tra i 3 corpi di fabbrica facenti parte di quello che negli elaborati progettuali è rappresentato come unico edificio plurifamiliare;
- risulta realizzato, non presente negli elaborati di progetto un muro della lunghezza di mt. 16,12 con altezza variabile tra cm. 81 e cm. 147 circa di spessore di cm. 29, tra il corpo di fabbrica a sud e quello centrale, distante dalla parete a sud di 2,03 circa e dalla costruzione posta a centro delle tre previste a mt. 3,16
- il muro di cui sopra costituisce una separazione tra l'unità immobiliare a sud e quella centrale, ciò in contrasto con gli elaborati progettuali e con la tipologia a casa isolata dell'edificio unico plurifamiliare previsto in progetto
- non è stato realizzato, per ciascuna delle 3 unità immobiliari, un intero solaio di copertura come previsto in progetto, è stato invece realizzato un solaio di copertura con uno spazio scoperto identificabile come terrazza ove era previsto l'ingombro dei pannelli solari ed è stata realizzata la compagnatura sul solaio della prima elevazione con il risultato di spazio non più definibile come "palco morto", con conseguente esubero volumetrico ed in contrasto con l'art.12 delle norme tecniche di attuazione delle PP.EE.
- sono presenti delle aperture nel "palco morto" non previste negli elaborati progettuali
- lo scavo di sbancamento del terreno ha reso completamente fuori terra il volume realizzato, mentre il calcolo volumetrico e le altezze in progetto del progetto si riferiscono ad un volume parzialmente interrato
- lo scavo di sbancamento eseguito è in contrasto con l'art.86 bis del vigente Regolamento edilizio comunale in quanto sono superate le altezze consentite per gli sbancamenti

Richiamato l'avvio del procedimento di annullamento della Concessione Edilizia n. 26/191 del 7 marzo 2012 prot. 15071 del 14 marzo 2013

Esaminata e non condivisa la memoria difensiva prot. 17970 del 29 marzo 2013

Visto il verbale di sopralluogo in contraddittorio del 27 marzo 2013

Visto il verbale per l'esame della memoria difensiva in contraddittorio del 7 giugno 2013

Visto il verbale della riunione di servizio relativa ai problemi connessi con le aree interessate dalle PP.EE. del 6 maggio 2013

Visto il PRG e le PPEE "Prescrizioni Esecutive relative alle aree residenziali a sud del centro edificato", approvati con DRU n.404 del 4 luglio 2001

Vista la vigente legislazione regionale in materia urbanistica

Visto il DPR 380/2001

Vista la legge regionale 10/91 e smi

Visto l'articolo 21 septies della Legge 07.08.1990, n° 241, così introdotto dalla Legge del 11.02.2005 n° 15

Tutto quanto sopra premesso e considerato

DICHIARA

NULLA ed INEFFICACE di diritto la Concessione Edilizia n.26/191 del 7 marzo 2012

in quanto:

- l'edificio plurifamiliare oggetto della Concessione di che trattasi è ad oggi allo stato grezzo come si evince dal verbale di sopralluogo in contraddittorio del 27 marzo 2013
- la Concessione Edilizia deriva da una incompleta rappresentazione negli elaborati progettuali, non essendo riportati i dati volumetrici dell'isolato 1 delle PP.EE.
- i lavori eseguiti sono difformi da quelli previsti in progetto

- l'intervento proposto è in contrasto con le previsioni delle PP.EE. con riferimento agli art. 4 e 12 delle norme tecniche di attuazione, alle tav. 5 e 6 nonché al comma 1 dell'art.17 della legge 1150/1942
- la volumetria da realizzare, non prevista nelle PP.EE. comporta una variazione degli abitanti insediabili non computati per il calcolo degli standard urbanistici già definiti
- si evidenziano situazioni di grave danno urbanistico e di grave alterazione dell'assetto del territorio, con riferimento al contesto urbanistico ed ambientale di che trattasi, infatti, la volumetria di cui alla Concessione Edilizia n.26/191 del 7 marzo 2012, non è prevista dalle PP.EE., poiché nell'isolato 1 delle PP.EE. la densità fondiaria degli edifici esistenti supera quella consentita per la zona omogenea C4pe (art.4 delle norme tecniche di attuazione delle PP.EE.)
- su parte dell'isolato 1 è presente la simbologia indicante un "*Versante ad elevata pericolosità geomorfologica*"; in tali aree, ai sensi dell'art.22 delle Norme tecniche di attuazione delle stesse PP.EE., è vietata la nuova edificazione
- la Concessione Edilizia di che trattasi prevede lavori da eseguire su una strada privata in zona in zona Fp3 del PRG "*Zona del Parco Territoriale di Monte Bonifato*", nella quale z.t.o., ai sensi dell'art.71 delle NTA del PRG, nelle more dell'approvazione del Piano del parco territoriale non sono permessi interventi che modicano in maniera significativa il paesaggio e attività di trasformazione urbanistica del territorio
- sussiste l'interesse pubblico concreto ed attuale all'annullamento della concessione edilizia rilasciata in zona non urbanizzata in maniera qualitativamente e quantitativamente conforme alle esigenze recepite nella previsione di piano, in contrasto con le previsioni delle PP.EE., con frazionamento eseguito dopo il 4 luglio 2011, con volumetria non prevista dalle PP.EE. e non computata per il calcolo degli standard e con interventi ricadenti in zona Fp3 del PRG

PER I MOTIVI SOPRA CITATI

Dispone che il presente provvedimento sia notificato al signor Signor Mario Galbo, nato in Alcamo il 2 giugno 1968, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società G.L.B. srl, con sede in Alcamo Via Guido Gozzano 24

Il presente provvedimento sarà inviato al Signor Sindaco di Alcamo ed al Comando di Polizia Municipale di Alcamo.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al TAR entro giorni sessanta dalla notifica dello stesso e i ricorsi amministrativi previsti dalla legge.

Il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito www.comune.alcamo.tp.it

Alcamo 12 giugno 2013