Regione Siciliana
Libero Consorzio Comunale di Trapani

Città di Castelvetrano
Selinunte

Direzione Organizzativa VII Urbanistica – Edilizia e Attività Produttive

Via della Rosa (c.da Giallonghi)
Apertura al pubblico:

Il Responsabile di D.O. Ing. Danilo La Rocca

91022 Castelvetrano (TP)
Lunedì e Mercoledì, dalle ore 8.30 alle 13.00
Mercoledì, dalle ore 15,30 alle 18,30
e-mail: dlarocca@comune.castelvetrano.tp.it

Prat. 4550
PROVVEDIMENTO N° 122 del 09.12.2020

Spett.le ditta: EGITTO IMMOBILIARE S.R.L.
VIA RIPA DI PORTA TICINESE20123 MILANO (MI)
Domicilio elettronico: leonardo.tilotta@ordineingegneritrapani.it

Oggetto: Progetto di una media struttura di vendita da realizzarsi in via Caduti di Nassirya – Svincolo A29 – Castelvetrano all'interno di un lotto di terreno annotato in catasto al foglio di mappa 71 part. 472 in Zona D3 art. 46 delle norme del P.R.G. - Attività Commerciali e Direzionali-
Ditta: EGITTO IMMOBILIARE S.R.L.

Il Responsabile della VII Direzione Organizzativa

VISTAla richiesta inerente l'oggetto acquisita al prot./SUPRO 32115 del 13-07-2020, prodotta da ADRIANO EGITTO nato a [redacted], il [redacted], e residente a Milano, in Via [redacted], in qualità di amministratore dell'impresa EGITTO IMMOBILIARE s.r.l. (P. Iva n. 05657350962), con sede legale a Milano via Ripa Di Porta Ticinese n°39, tendente ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione di un edificio destinato ad attività commerciale da erigersi in c/da strasatto all'interno del centro CIPA annotato in catasto al foglio di mappa 71 part. 472.
Vista la comunicazione prodotta dalla ditta tramite pec. in data 15/10/2020 acquisita al protocollo della VII D.O. in data 27/10/2020 al n°3203, con il quale la ditta, chiede ai sensi del comma 8 dell'art. 20 del DPR 380/001 e s.m.i., un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento;
RILEVATO che i funzionari del SUAPE in più occasioni hanno svolto delle riunioni pur se formalmente non comunicate con l'Ing. Tilotta Leonardo delegato della ditta in merito all'effettiva potenzialità edificatoria del lotto, lo stesso si riservava di produrre documentazione a supporto, che a tutt'oggi mai pervenuta;
VISTE le concessioni edilizie n°1 del 31/08/2001 e n° 11 del 04/09/2002 rilasciate alla ditta Efim srl P,iva 01538570811, inerente la realizzazione di due padiglioni rispettivamente "B" e "A" da erigersi nel lotto di terreno annotato in casto al foglio di mappa 71 part. 472-473-474-477;
VISTE l'ispezione ipotecaria effettuata dall'ufficio in data 18/09/2020 dalla quale si evince che la part. 472 del foglio di mappa 71 risulta asservita alla concessione edilizia 11/2002;
VISTO l'avvio al procedimento di rigetto della richiesta del permesso di costruire trasmesso alla ditta in data 05/11/2020 prot. 44450 per i seguenti motivi:

- Il lotto di terreno annotato in catasto al foglio di mappa 71 part. 472, ha esaurito la sua potenzialità edificatoria già, con le concessioni edilizie n°1/2001 e n°11/2002 per la realizzazione di due padiglioni denominati Padiglione A e Padiglione B;
- Nella scheda tecnica e l'allegato A non sono stati effettuate le verifiche parametriche delle superfici, in funzione degli immobili che attualmente sono

- stati realizzati denominati Corpo A e Corpo B che all'epoca costituivano un unico lotto;

VISTE le osservazioni prodotte dalla ditta in data 12/11/2020 prot. gen. n°45595, ed introitate a questo servizio in data 30/11/2020 prot. 3651;

CONSIDERATO che entro il termine assegnato, sono pervenute le opposizioni e le osservazioni che non hanno dimostrato fatti nuovi o circostanze diverse rispetto a quanto rilevato nell'avvio del procedimento di rigetto, riguardo la problematica a carattere generale per il quale questa direzione poteva valutare la relativa azione.

CONSIDERATO che la tav. 3 allegato A a firma dell'Arch. Simone Titone approvata con parere urbanistico edilizio n°5 del 25/02/2002 riporta i seguenti dati:

Superficie complessiva per intervento Foglio 71 ZTO "D3"	**part. 472-473-474-477**
	Mq. 6.361 (somma delle particelle catastali) + mq. 11.393,20 (quota aree condominiali)+ mq. 1.582 (area di recente acquisizione).
	Totale Superficie lotto mq. 19.336,20
Padiglione A (P.T. + P1)	SLP mq. 3.858,49
Padiglione B (P.T. +P1)	SLP mq. 3.888,18
Padiglione C	SLP mq. 2.818,98
Totale	SLP mq. 10.565,65

Che i parametri urbanistici da applicare sono quelli previsti della Zona Territoriale Omogenea dalle NTA sono quelle riportate dall' **Art. 49.**

Zone omogenee "**D5**" riservate ad attività commerciali e direzionali *e alberghieri*

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = **0,40 mq./mq**.

b) **S1** = superficie per opere di urbanizzazione primaria:

b1) **Parcheggi = mq. 40 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti;**

b2) **Verde attrezzato = mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti**;

c) **S2** = superficie per opere di urbanizzazione secondaria = **mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti;**

d) **Parcheggi** inerenti alle costruzioni **= 0,10 mq./mq. di Sf**; con l'aggiunta di mq. 10 ogni 100 mc. di volume costruito per l'alloggio del custode;

e) **H** = altezza massima = **12,50 ml**;

f) **Vl**= indice di visuale libera = **1**, lungo il ciglio delle strade d'accesso sono fissate distanze minime di ml.10,00.

Che l'intervento proposto, come fatto rilevare, risulta essere assai sproporzionato e ridondante rispetto alla situazione in atto esistente, infatti, l'intero lotto costituito dalle superfici riportate nella superiore tabella, sono state esplicitamente indicate nell'ambito di un'istanza di rilascio di titolo edilizio per opere da realizzare; anche su uno solo di essi, la relativa potenzialità edificatoria viene trattata dall'astratta potenzialità di entrambi, considerati ai fini urbanistici come lotto unitario.

Inoltre, un'area edificatoria già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione su di essa realizzata non esaurisca la potenzialità consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio dell'ulteriore permesso di costruire, dovendosi considerare non solo la superficie libera ad esso corrispondente, ma anche le

superficie dei fabbricato preesistenti, al fine di verificare se, in relazione all'intera (superficie residua più superficie impegnata dalla costruzione preesistente), residui l'ulteriore potenzialità edificatoria di cui si chiede la realizzazione, a nulla rilevando che questa possa insistere su una parte del lotto catastalmente diviso.

Rilevato che l'indice edificatorio nella ZTO "D5" è riferito all' utilizzazione fondiaria **UF** che nella fattispecie della zona viene ricavata dalla sommatoria delle superficie lorde di pavimento di tutti i piani, pertanto le concessioni edilizie n°1 del 31/08/2001 e n° 11 del 04/09/2002, sono state rilasciate considerando **UF** pari a **mq. 19.336,20 X 0,40**= **7.734,48 mq.** di SLP massima realizzabile. I padiglioni "A" e "B" che si compongono entrambi a due elevazioni fuori terra, complessivamente hanno una superficie lorda di pavimento di **mq. 7.746,67.** Pertanto con la realizzazione dell'intervento sulla part. 472 raggiungerebbe una SLP di **mq. 9.110,8** ponendosi in netto contrasto con quella ammissibile di **mq. 7.734,48 di SLP.**

Tutto ciò premesso;

Con la presente si determina

il RIGETTO della domanda prot./SUPRO 32115 del 13-07-2020, prodotta da ADRIANO EGITTO nato a [redacted], il [redacted], e residente a [redacted], in Via [redacted], in qualità di amministratore dell'impresa EGITTO IMMOBILIARE s.r.l. **non può essere accolta per i seguenti motivi:**

- Il lotto di terreno annotato in catasto al foglio di mappa 71 part. 472, oggetto d'intervento, ha esaurito la sua potenzialità edificatoria già con le concessioni edilizie n°1/2001 e n°11/2002 per la realizzazione di due padiglioni denominati Padiglione A e Padiglione B; la relativa potenzialità edificatoria del lotto di cui sopra, viene tratta dalla potenzialità di entrambi i lotti, considerati ai fini urbanistici come lotto unitario.
- Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, si rende noto che il Responsabile del procedimento è il Geom. Santo Giovanni Sciacca, il Responsabile VII Direzione Organizzativa Ing. Danilo La Rocca.

Il presente provvedimento è definitivo e pertanto è impugnabile solo con ricorso giudiziale al T.A.R. entro 60 giorni o con ricorso al Presidente della Regione entro 120 giorni.-

Il Tecnico Istruttore
(Geom. Santo Giovanni Sciacca)

Il Responsabile VII Direzione Organizzativa
f.to *(Ing. Danilo La Rocca)*

CITTÀ DI CASTELVETRANO - VII SETTORE - UFFICIO TECNICO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Protocollo generale n. **del** **prot**. di settore n. del

Si risponde a protocollo n. _____ del _____