



Città di Castelvetro

Selinunte

**Direzione VI - "Programmazione territoriale urbanistica ed edilizia, S.I.T.R., S.U.E.,
attività produttive, S.U.A.P., edilizia pericolante ed interventi di sicurezza"**

Via della Rosa (c.da Giallonghi) 91022 Castelvetro (TP)
Il Responsabile Direzione VI: arch. Pasquale Calamia

Tel. 0924/909432
e-mail: pasqualecalamia@comune.castelvetro.tp.it

PROVVEDIMENTO SUAPE n° 6 del 27.02.2024

Cod. Prat. [REDACTED]-12012024-1822

Al Procuratore [REDACTED]

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI RIGETTO Pratica protocollo REP_PROV_TP/TP-SUPRO 7062/18-01-2024.

Il Responsabile della VI direzione Organizzativa

VISTA L'istanza di PDC avente protocollo [REDACTED] 4 avente come oggetto: Progetto per la realizzazione di n. 3 medie strutture di vendita non alimentari nella Via [REDACTED] del Comune di Castelvetro.

VISTO che il rilascio del permesso di costruire per la seguente tipologia di intervento: **intervento soggetto a stipula di convenzione ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. n. 380/2001**

VISTA la TAV.02 in cui viene riportata la superficie del lotto pari a mq. 13530,00

VISTE le N.T.A. e l'art. **Art. 49. Zone omogenee "D5"** riservate ad attività commerciali e direzionali e alberghieri ed in specifico il comma **49.2.- La concessione edilizia è subordinata alla approvazione degli strumenti urbanistici preventivi con una superficie minima d'intervento di mq.10.000,00**

VISTA la **L.R. 13 agosto 2020, n. 19** - Norme per il governo del territorio - in specifico all'art. 30 Contenuti del piano particolareggiato attuativo (PPA) al comma 11 riporta quanto segue: *L'estensione minima dei PPA non può essere inferiore a 10 mila metri quadrati per consentire il raggiungimento dell'unità minima funzionale delle opere di urbanizzazione secondarie da cedere previa stipula di convenzione. Tuttavia, se per documentati motivi, l'estensione è compresa tra 10 mila e 5 mila metri quadrati, a titolo di flessibilità compensativa, le aree da cedere sono ragguagliate a 10 mila metri quadrati. Per estensioni inferiori a 5 mila metri quadrati, e fino alla soglia minima di mille metri quadrati, si applica il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 20, comma 1, della legge regionale n. 16/2016 ove ne ricorrano le condizioni. Nel caso di estensioni inferiori a mille metri quadrati si applicano le disposizioni relative al rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi previsti dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dalla legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni.*

VISTA la **L.R. n. 23 del 06-08-2021 e ss.mm.ii** - Modifiche all'articolo 20 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Il comma 1 dell'articolo 20 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 è sostituito dal seguente: *È ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) ed il richiedente si impegna a realizzare a proprie spese le altre reti mancanti, quali elettrica, del gas, della pubblica illuminazione e telefonica nonché i parcheggi ed il verde primario nella misura stabilita dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.*

VISTO parere rilasciato dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente Dipartimento dell'Urbanistica Dipartimento Urbanistica Regione Sicilia prot. 4224 del 15/03/2023 avente come oggetto: Richiesta parere al fine del rilascio di permesso di costruire convenzionato. Riscontro. Nel presente parere il Dipartimento che si riporta: “ **Occorre preliminarmente precisare che l'istituto del permesso di costruire convenzionato è normato dall'art.28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. recepito con legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., nonché dall'articolo 20 rubricato**” Norme in materia di permesso di costruire convenzionato” della stessa legge regionale che ha dettato una disciplina integrativa. In merito all'istituto del permesso di costruire convenzionato il TAR ha precisato gli ambiti di applicazione, come di seguito riportato: “Va sottolineato che l'istituto del permesso di costruire convenzionato, previsto dall'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, è utilizzabile qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata; pertanto, esso deve limitarsi ad interventi edilizi che non rivestano una particolare entità, anche sotto il profilo insediativo, localizzati in ambiti in cui le esigenze di urbanizzazione, infrastrutturazione e dotazione di standard si presentino con un basso grado di complessità. (J'.A.R. Napoli , (Campania) sez. II, 28/01/2020, n. 403). La legge regionale all'art.20 ha indicato i casi di ammissione del permesso di costruire convenzionato (lotti interclusi e aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria, e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione), pertanto, in tali casi, il permesso di costruire convenzionato costituisce una modalità semplificata per l'adozione di atti di pianificazione attuativa.

RILEVATO che il lotto di terreno oggetto permesso di costruire per la seguente tipologia di intervento soggetto a stipula di convenzione ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. n. 380/2001 ha un dimensione di mq. 13530,00 e confina con altri appezzamenti di terreni con la stessa Z.T.O. D5, priva di alcuna pianificazione attuativa come si evince dei seguenti stralci allegati:

Stralcio Ortofoto-Catastale-PRG



Stralcio Ortofoto-Catastale-PRG



Pertanto il lotto di terreno non si può considerare residuale così come richiamato:

1. dall'art. 20 comma 1 L.R. n. 23 del 06-08-2021 e ss.mm.ii. per le dimensioni dei lotti oggetti di Piani attuati vista la **L.R. 13 agosto 2020, n. 19** - Norme per il governo del territorio - all'art. 30 Contenuti del piano particolareggiato attuativo (PPA) comma 11, non è possibile il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 20, comma 1;
2. dal parere rilasciato dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente Dipartimento dell'Urbanistica Dipartimento Urbanistica Regione Sicilia prot. 4224 del 15/03/2023 avente come oggetto: Richiesta parere al fine del rilascio di permesso di costruire convenzionato. Riscontro. Nel presente parere il Dipartimento che si riporta: “ **Occorre preliminarmente precisare che l'istituto del permesso di costruire convenzionato è normato dall'art.28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. recepito con legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., nonché dall'articolo 20 rubricato**” Norme in materia di permesso di costruire convenzionato” della stessa legge regionale che ha dettato una disciplina integrativa. In merito all'istituto del permesso di costruire convenzionato il TAR ha precisato gli ambiti di applicazione, come di seguito riportato: “Va sottolineato che l'istituto del permesso di costruire convenzionato, previsto dall'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, è utilizzabile qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata; pertanto, esso deve limitarsi ad interventi edilizi che non rivestano una particolare entità, anche sotto il profilo insediativo, localizzati in ambiti in cui le esigenze di urbanizzazione, infrastrutturazione e

dotazione di standard si presentino con un basso grado di complessità. (J'.A.R. Napoli , (Campania) sez. II, 28/01/2020, n. 403). La legge regionale all'art.20 ha indicato i casi di ammissione del permesso di costruire convenzionato (lotti interclusi e aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria, e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione), pertanto, in tali casi, il permesso di costruire convenzionato costituisce una modalità semplificata per l'adozione di atti di pianificazione attuativa.

CONSIDERATO che già con [REDAZIONE] con il quale veniva inoltrata istanza per l'intervento soggetto a stipula di convenzione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 16/2016 per il Progetto per la realizzazione di n. 3 medie strutture di vendita non alimentari nella Via [REDAZIONE] del Comune di Castelvetrano, che codesto Suap in data 24-11- 2023 si procedeva all'annullamento della pratica per le suddette motivazioni che si riportano : *"In riferimento alla Vostra Richiesta di PDC si rappresenta quanto segue:*

Rilevato che il lotto oggetto dell'intervento e pari a mq. 13530,00 come riportato nella TAV.2.

Considerato che l'Art. 49.2 delle N.T.A. del P.R.G. vigente Zona "D5" che si riporta: "La concessione edilizia è subordinata alla approvazione degli strumenti urbanistici preventivi con una superficie minima di intervento di mq. 10.000"

Tutto ciò premesso con la presente si comunica l'irricevibilità della pratica in oggetto, in quanto per lotti superiori a mq. 10.000 la concessione edilizia è subordinata alla approvazione degli strumenti urbanistici preventivi, con relativa VAS ai sensi del art. 12 o 13 del D. lgs. 152/06 e s.m.i"

VISTO l'avvio del procedimento di rigetto prot. gen. n° 5186 del 23/01/2024, trasmesso con protocollo SUPRO/0008816 del 23/01/2024;

CONSIDERATO che entro il termine assegnato sono pervenute osservazioni che non hanno dimostrato circostanze diverse rispetto a quanto rilevato nell'avvio del procedimento di rigetto prot. gen. n° 5186 del 23/01/2024 e protocollo SUPRO/0008816 del 23/01/2024, riguardo la problematica a carattere generale per il quale questa direzione poteva valutare la relativa azione;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

Comunica il RIGETTO, del Permesso di costruire acquisito al protocollo [REDAZIONE]

, per i seguenti motivi:

La richiesta del permesso di costruire per la seguente tipologia di intervento soggetto a stipula di convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 avente come oggetto: Progetto per la realizzazione di n. 3 medie strutture di vendita non alimentari nella Via [REDAZIONE] del Comune di Castelvetrano, si pone in contrasto con:

- le N.T.A. e l'art. **Art. 49.** Zone omogenee "D5" riservate ad attività commerciali e direzionali e alberghieri ed in specifico il comma **49.2.-** La concessione edilizia è subordinata alla approvazione degli strumenti urbanistici preventivi con una superficie minima d'intervento di mq.10.000,00;
- la **L.R. 13 agosto 2020, n. 19** - Norme per il governo del territorio - art. 30 Contenuti del piano particolareggiato attuativo (PPA), comma 11 che si riporta: Per estensioni inferiori a 5 mila metri quadrati, e fino alla soglia minima di mille metri quadrati, si applica il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 20, comma 1, della legge regionale n. 16/2016 ove ne ricorrano le condizioni.
- la **L.R. n. 23 del 06-08-2021** e ss.mm.ii che all'art.20 ha indicato i casi di ammissione del permesso di costruire convenzionato (lotti interclusi e aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria, e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione);
- Come da parere rilasciato dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente Dipartimento dell'Urbanistica Dipartimento Urbanistica Regione Sicilia prot. 4224 del 15/03/2023 avente come oggetto: Richiesta parere al fine del rilascio di permesso di costruire convenzionato. Riscontro. Nel presente parere il Dipartimento che si riporta: " Occorre preliminarmente precisare che l'istituto del permesso di costruire convenzionato è normato dall'art.28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii recepito con legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., nonché dall'articolo 20 rubricato"

Norme in materia di permesso di costruire convenzionato" della stessa legge regionale che ha dettato una disciplina integrativa. In merito all'istituto del permesso di costruire convenzionato il TAR ha precisato gli ambiti di applicazione, come di seguito riportato: "Va sottolineato che l'istituto del permesso di costruire convenzionato, previsto dall'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, è utilizzabile qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata; pertanto, esso deve limitarsi ad interventi edilizi che non rivestano una particolare entità, anche sotto il profilo insediativo, localizzati in ambiti in cui le esigenze di urbanizzazione, infrastrutturazione e dotazione di standard si presentino con un basso grado di complessità. (J'.A.R. Napoli , (Campania) sez. II, 28/01/2020, n. 403). La legge regionale all'art.20 ha indicato i casi di ammissione del permesso di costruire convenzionato (lotti interclusi e aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria, e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione), pertanto, in tali casi, il permesso di costruire convenzionato costituisce una modalità semplificata per l'adozione di atti di pianificazione attuativa.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge n. 241 del 1990, contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso al T.A.R., previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Presidente della Regione, entro 120 giorni dalla stessa data.

Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 2001, si rende noto che il Responsabile dell'istruttoria è il Geom. Giuseppe Gandolfo dell'Ufficio SUAP, raggiungibile telefonicamente al n. 0924/909627; il Responsabile del Servizio è l'Arch. Pasquale Calamia - e-mail: pasqualecalamia@comune.castelvetrano.tp.it

Si può prendere visione degli atti nelle giornate di ricevimento: lunedì e mercoledì dalle ore 08:30 alle 13:30 presso l'Ufficio SUAP, sito al 4° piano dell'edificio Comunale di Via Della Rosa, n. 1;

Il Responsabile del Procedimento
F.to Geom. Giuseppe Gandolfo

Il Responsabile della VI D.O.
F.to Arch. Pasquale Calamia

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