

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA
Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente
Dipartimento Reg.le Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTO** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTE** le Leggi Nazionali e Regionali regolanti la materia urbanistica ed in particolare l'art.19 del D.P.R. 327/01;
- VISTO** l'art. 9 della legge regionale 21 aprile 1995, n° 40;
- VISTO** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 della L.R. 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;
- VISTO** il D.A. n. 445/RU del 21/05/07 con il quale è stato approvato il P.R.G. del Comune di San Cipirello;
- VISTO** il foglio prot. 15090 del 8/11/2010, con il quale è stata trasmessa la documentazione inerente la variante relativa al cambio di destinazione d'uso di un'area destinata da "zona a verde agricolo" a "zona omogenea tecnico commerciale "D2", finalizzata alla futura realizzazione di una struttura commerciale di prodotti per l'agricoltura e floricultura dell'area in C/da Giambascio distinta in catasto al foglio 4 particella 657 e 659.
- VISTA** la Delibera del Consiglio Comunale n.44 del 14/07/2010, avente come oggetto: "Approvazione variante urbanistica – Società Cooperativa agricola "Verde in" a.r.l. - Area sita in C/da Giambascio (Fg. 4, p.lle 657 – 659)";
- VISTO** il foglio Comunale prot.n.4895 del 29/03/2010 trasmessa al Servizio 2 VAS – VIA;
- VISTO** il parere Ass.to Reg.le TT.AA. Servizio 2 VAS – VIA prot.n. 32640 del 14/05/2010;
- VISTO** il parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo reso con prot.n.5250 del 07/03/2007;
- VISTA** la proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale all'approvazione della variante urbanistica.
- VISTI** gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78;
- VISTA** l'attestazione Attestazione dell'Ufficio Tecnico di regolare pubblicazione degli atti del 29/10/2010;
- VISTA** l'attestazione dell'Ufficio di Segreteria del 29/10/2010, di regolare pubblicazione degli atti, attestante la mancata presentazione osservazioni alla delibera di C.C. n.44 del 14/07/2010;
- VISTO** l'avviso di deposito atti presso la Segreteria Comunale del 22/09/2010, con avviso di pubblicazione all'Albo Pretorio dal 22/09/2010 al 24/10/2010 a firma del Messo Comunale;
- VISTA** l'attestazione del 03/11/2010, dell'Ufficio Tecnico Comunale, relativa al parere favorevole della C.E.C. sul progetto in oggetto;
- VISTO** il parere n° 01 del 04/04/2011, espresso ai sensi dell'art. 9 della L.R. 40/95, dall'Unità Operativa 2.2/DRU di questo Assessorato, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...*Omissis*...

Dalla proposta di variante urbanistica, redatta dal responsabile del Servizio Tecnico del Comune di San Cipirello, ed allegata all'atto Consiliare di adozione (D.C. n.44 del 14/07/2010), si evince quanto di seguito:

La Società Cooperativa Agricola "Verde In" a.r.l., in data 30/11/2006, chiedeva al Comune di San Cipirello l'approvazione di una variante ordinaria al vigente strumento urbanistico, consistente nel cambio di destinazione d'uso da "zona a verde agricolo" a "zona omogenea tecnico commerciale "D2", finalizzata alla futura realizzazione di una struttura commerciale di prodotti per l'agricoltura e floricultura dell'area in C/da Giambascio distinta in catasto al foglio 4 particella 657 e 659.

Successivamente in data 02/07/2009, la stessa Società ritrasmetteva al Comune di San Cipirello, la stessa richiesta con allegati gli elaborati tecnici rielaborati;

• Nello stesso tempo, il responsabile del Servizio Tecnico del Comune di San Cipirello dichiarava la non disponibilità di aree destinate dal vigente P.R.G., a z.t.o. Tecnico Commerciale – Artigianale – D2, ed inoltre che l'area in questione non è assoggetta ai seguenti vincoli:



Storico/artistico di cui alla legge n.1039/39;
Paesaggistico di cui alla legge n.1497/39;0
Ambientale di cui alla legge n. 431/85;
Rischio idrogeologico di cui al D.A. 298/41 del 04/07/2000;
non interessa "aree assoggettabili" di cui all'art.2 e 5 della L.R. n.71/78;
non ricade in zona S.I.C./Z.P.S.;

La variante urbanistica proposta non è soggetta alle procedure di VAS – VIA.

Sulla variante si è espresso con parere favorevole l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'ex art.13 della legge 64/74, prot.n.5250 del 21/03/2007;

La Delibera del Consiglio Comunale n.44 del 14/07/2010, di approvazione della variante urbanistica, è stata sottoposta alla procedura di pubblicazione ai sensi dell'art.3 della legge regionale n.71/78, e sulla stessa, non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni;

Dalla Relazione Tecnica allegata al variante si evince quanto segue:

La variante urbanistica ha per oggetto la proposta di variante urbanistica dell'area posta in San Cipirello, contrada Gianvicario, distinta in catasto al foglio di mappa 5, particelle n.657 e 659 di complessivi mq. 4.396,00, da "Zona E1" verde agricolo a "Zona omogenea tecnico commerciale-artigianale – D2".

La stessa è ubicata alla periferia di San Cipirello a ridosso del centro abitato, confina con la S.P. n.4 San Cipirello – Corleone a nord, con altre proprietà diverse a est e sud, con area omogenea D3 a ovest.

E' estesa catastalmente mq. 4.396; una porzione di essa pari a mq.1.226 ricade in zona individuata dal P.R.G., per la realizzazione di strada e parcheggio pubblico, pertanto rimangono mq. 3.170.

La proposta di variante è finalizzata alla realizzazione di una struttura commerciale che dovrà ospitare la Società cooperativa "Verde In" a.r.l., per esercitare l'attività di deposito e vendita, per tale futura previsione ha adottato i seguenti parametri:

1. indice territoriale 3333 mq/ha (1/3);
2. spazi pubblici (richieste per insediamenti commerciali ai sensi dell'art.5 c. 2° del D.M. 2 aprile 1968 n.1444) destinate alle attività collettive a verde pubblico o/a parcheggi, mq. 80 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
3. aree di urbanizzazione secondaria = 10% St.
4. parcheggi inerenti alla eventuale residenza mq.5 ogni 100 mc di volume residenziale costruito.
5. ml 10,00 dai confini.
6. il volume residenziale riservato alla abitazione per il titolare non dovrà superare i 100 mc per ogni componente del nucleo familiare.
7. altezza massima 10,80 ml.;

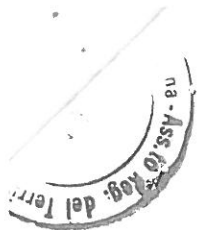
verde attrezzato inerente alle opere di urbanizzazione primaria 3 mq ogni 100 mc di volume residenziale.

Sulla variante di che trattasi si è espresso con proprio parere l'Ufficio del genio Civile di Palermo, ai sensi dell'ex art.13 della legge 64/74, (prot.n.5250 del 21/03/2007 SEZIONE D - GEOLOGI), ritenendo l'area in argomento rispondente, ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni, con le condizioni geomorfologiche e geologiche generali del territorio, nonché con le osservazioni e prescrizioni contenute nella relazione geologica ad essa allegata.

Per quanto concerne gli aspetti di cui all'art.5 del D.P.R. n.357/97 e s.m.i., il Servizio 2 VAS – VIA di questo Assessorato con nota prot.n.83084 del 10/11/2009, esaminati gli atti trasmessi dal Comune di San Cipirello, tendenti a dimostrare **la non assoggettabilità** delle aree interessate dalla variante alla valutazione ambientale strategica, si è espresso in tal senso: *"Questo Servizio, esaminati gli atti ed effettuati gli opportuni approfondimenti, non assoggetta le varianti in argomento, ai sensi del paragrafo 1.2, capoverso 6 della DGR n.200 del 10/06/2009, alla procedura di valutazione ambientale strategica (ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) in quanto non comportano aumento del carico urbanistico e non determinano impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*

Nel merito della valutazione di incidenza (ex DPR 357/1997 e s.m.i., e DA 30/03/2007 e s.m.i.), considerato che gli interventi previsti non interferiscono con il "SIC-ZPS ITA020027 Monte lato" in quanto distanti e non direttamente connessi o necessari alla gestione dello stesso e non comportano effetti/impatti diretti ed indiretti ai fini della conservazione della natura, si escludono le varianti in argomento dagli obblighi di cui al DPR 357/1997 e s.m.i., e DA 30/03/2007 e s.m.i."

per tutto quanto sopra riferito



Vista la nota Dipartimentale prot.n.6066 del 27/01/2011, con la quale è stata invitata l'Amministrazione Comunale a fornire una dettagliata relazione tecnica, al fine di verificare l'effettiva non disponibilità di z.t.o. "D1" e "D2", anche alla luce di quanto contenuto nel sopra citato decreto di approvazione, per le predette zone territoriali omogenee.

Vista la nota prot.n.2199 del 14/02/2011, con la quale, in esito alla sopra citata richiesta, l'Amministrazione Comunale ha relazionato sulla non disponibilità di aree "D1" e "D2";

Considerato che l'art. 15 delle N.T.A. del vigente P.R.G., per le z.t.o. "D2" prevede:

- per gli insediamenti di impianti artigianali un numero di addetti inferiore a 20 unità;
- gli impianti previsti non devono produrre né fumo né esalazioni gassose nocive;
- la costruzione nelle zone "D" si attua tramite piani di lottizzazione o piani particolareggiati (PIP);
- il rapporto di copertura deve essere pari ad 1/3 dell'area;
- i distacchi pari a mt.20,00 dagli edifici circostanti;
- i distacchi dai confini pari a ml. 10,00;
- i parametri costrittivi sono quelli discendenti dalle attuali norme regionali vigenti;
- non è prevista la residenza.

Considerato che con il D.Dir. 445/2007 di approvazione del P.R.G., nel ritenere la zona "D2" condivisibile, è stata espressa la condizione "... che la superficie d'intervento sia estesa all'intera zona omogenea ed all'interno di questa si si prevedano i parametri urbanistici a norma dell'art.5 del D.M. 1444/1968".

Considerato che gli insediamenti artigianali e commerciali devono rispondere ai requisiti dettati dalla normativa sulla Programmazione Urbanistica Commerciale, in attuazione alla l.r. 22 dicembre 1999, n.28.

Considerato che la variante urbanistica ordinaria, adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n.44 del 14/07/2010, riguarda il solo cambio di destinazione di zona, di un'area da "verde agricolo" a "zona tecnico commerciale D2", finalizzata alla futura realizzazione di una struttura commerciale di prodotti per l'agricoltura e floricultura sita in C/da Giambascio, distinta in Catasto al foglio 4 particella 657 e 659, estesa circa mq. 4.396,00;

questa U.O. 2.2 del Servizio 2 della D.R.U.

è del parere che

la variante urbanistica adottata dal Consiglio Comunale con delibera n.44 del 14/07/2010, sia da ritenere meritevole di approvazione, relativamente al cambio di destinazione urbanistica dell'area destinata dal vigente strumento urbanistico generale da "Zona di verde agricolo" a "Zona omogenea tecnico commerciale-artigianale "D2", con l'osservanza degli adempimenti ed obblighi discendenti dalle prescrizioni e raccomandazioni in premessa considerati.

RITENUTO di poter condividere il sopra richiamato parere n° 01 del 04/04/2011 reso dal Serv. 2/DRU di questo Assessorato;

RILEVATO che la procedura seguita è conforme alla legge;

DECRETA

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della Legge Regionale n° 71 del 27 dicembre 1978 e successive modifiche ed integrazione ed, in conformità e alle condizioni citate nel parere n° 01 del 04/04/2011 reso dall'Unità Operativa 2.2/DRU di questo Assessorato, nonché alle condizioni contenute nel parere dell' Ufficio del Genio Civile in premessa citato, è approvata la variante allo strumento urbanistico del Comune di San Cipirello, riguardante la variante urbanistica relativa al cambio di destinazione d'uso di un'area destinata dal vigente strumento urbanistico generale da "Zona di verde agricolo" a "Zona omogenea tecnico commerciale-artigianale "D2" con l'introduzione delle prescrizioni espresse nelle superiori considerazioni e fatto salvo gli adempimenti e gli obblighi discendenti dalle prescrizioni dettate dagli altri Enti preposti alla tutela dei vincoli cui è assoggettata l'area in argomento.

ART. 2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

1. Parere n° 01 del 04/04/2011 dell'Unità Operativa 2.2/DRU
2. Delibera consiliare n° 44 del 14/07/2010
3. Tav. n.1 – Relazione Tecnica;
4. Tav. n.2 – Stralcio C.T.R. sc. 1:10.000; Stralcio catastale sc. 1:2000; Stralcio aerofotogrammetrico sc. 1:2000; Stralcio del P.R.G. Vigente sc. 1:2000; Proposta di variante al P.R.G. sc. 1:2000;
5. Tav. n.3 – Lottizzazione;
6. Tav. n. 4 – Tipologia edilizia;
7. Tav. n. 5 – Planimetria quota e Profili sc. 1:500/200;



8. Relazione geologica, geomorfologica ed idrologica.

ART. 3) La variante di cui al presente decreto dovrà essere depositata, unitamente ai relativi allegati, a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.

ART. 4) Il Comune di San Cipirello resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, li

4 MAG. 2011

IL DIRIGENTE GENERALE
(Sergio Gelardi)



Nota - Il presente provvedimento è consultabile sul sito Internet di questo Assessorato alla pagina www.artasicilia.net