

D. D. G. N. ___ 535 ___

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI i DD.MM. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968, n.1444;

VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 9 della legge n. 40 del 21 Aprile 1995;

VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n.3278701 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art.36 della L.R. n.7 del 02/08/02 come integrato dall'art.24 della L.R. n.7 del 19/05/03;

VISTO il D.lgs.n.152/06 così come modificato dal D.lgs.n.4/08;

VISTO l'art.59 della L.R. 14/05/2009 n.6;

VISTA la delibera della Giunta di Governo n.200 del 10/06/2009;

VISTA la L.R. n.28 del 22/12/99;

VISTO il D.P.R.S. n.165/2000;

VISTO il P.R.G. del Comune di Milazzo, approvato con Decreto Assessoriale n.958 del 24/07/1989;

VISTO il Piano Regolatore ASI approvato con D.Dir. n.557 del 26/07/2002 e con D.Dir. n.910 del 31/10/2002, di rettifica del medesimo decreto del luglio 2002;

VISTO il foglio n.2168/11819 del 01/03/2011, registrato al protocollo di questo Assessorato al n.13241 del 03/03/2011 con il quale il Comune di Milazzo, ha trasmesso a questo Assessorato, per l'approvazione, la variante al P.R.G., riferita al Piano di Urbanistica Commerciale, adottata con delibera consiliare n. 84 del 9/04/2010;

VISTA la deliberazione consiliare n.84 del 9.04.2010, con la quale è stato adottato il Piano di Urbanistica Commerciale, in variante al P.R.G.

VISTI gli atti e l'elaborato relativi a detta variante al P.R.G.;

VISTO il Parere n.6 del 21/03/2011, reso dall'Unità Operativa 3.1/DRU del Servizio 3/DRU di questo Assessorato, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 40/95, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<... omissis....

RILEVATO che:

Il Comune di Milazzo, come già detto, risulta dotato di un P.R.G. approvato con decreto assessoriale n. 958 del 24/07/1989 e della redazione di una variante generale al P.R.G. il cui schema di massima è stato approvato (con condizioni, prescrizioni e rinvii) con deliberazione n.90/C.C. del 20/09/2004 del Commissario Regionale ad acta e di un Piano Regolatore ASI approvato con D.Dir. n. 557 del 26/07/2002 e con D.Dr. n. 910 del 31/10/2002, di rettifica del medesimo decreto del luglio 2002.

Nelle more della definizione del procedimento di adozione della variante generale al P.R.G., l'Ente ha provveduto all'adeguamento del vigente strumento urbanistico agli indirizzi di urbanistica-commerciale, approvando con delibera n.84 del 09/04/2010 la proposta di variante redatta dall'Unità di progetto-struttura organizzativa intersettoriale per la redazione della stesura definitiva della Variante Generale al P.R.G., relativa all'adeguamento del P.R.G. alle direttive e agli indirizzi di programmazione commerciale di cui al D.P.R. n.165 dell'11 luglio 2000.

Con la suddetta delibera di approvazione n. 84/2010, il Comune ha anche stabilito che gli adeguamenti alle direttive del D.P.R.S. n. 165 dell'11/07/2000, introdotti con la presente variante costituiscono prescrizioni esecutive per la variante Generale al P.R.G., in corso di redazione.

Le attività commerciali previste nel P.R.G. vigente, trovano allocazione all'interno delle zone territoriali omogenee "A", "B", e "C".

Il Piano della rete distributiva commerciale redatto dai professionisti incaricati, prevede quanto segue:

(Centro storico):

La tutela del centro storico ha lo scopo di qualificare la presenza delle attività commerciali ed artigianali in grado di svolgere un servizio di vicinato in particolar modo nei piani terra di quelle tipologie edilizie identificate come palazzi o case a schiera.

E' vietato in tale zona, l'insediamento di nuove medie strutture di vendita, fatte salve quelle già esistenti ad eccezione della possibilità di poterne realizzare una del settore non alimentare, che preveda la concentrazione e l'accorpamento di esercizi di vicinato e/o medie strutture preesistenti.

Non sono consentite grandi strutture di vendita, fatte salve quelle già preesistenti.

Le attività commerciali ammesse in combinazione con la residenza nelle norme per le singole tipologie non devono essere nocive, inquinanti e rumorose.

Zone urbane consolidate

Non sono consentite nuovi grandi strutture di vendita. Sono ammesse medie strutture di vendita solo nel caso in cui si prevede l'asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse. Sono fatte salve le strutture preesistenti.

Nelle zone omogenee residenziali indicate nel P.R.G., sono ammessi esercizi commerciali e attività artigianali, con le condizioni di cui al punto 4.3.2 (Zone urbane consolidate) dell'elaborato 2, disciplina attuativa.

Non sono consentiti centri commerciali di cui all'art.4 dell'allegato al D.P.R.S. 11/07/2000.

Zone di espansione

Non sono consentite nuove grandi strutture di vendita

Sono consentite medie strutture di vendita solo nel caso in cui si prevede l'asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse.

Sono fatte salve le strutture preesistenti.

Non sono consentiti centri commerciali di cui all'art.4 dell'allegato al d.P.R.S. 11/7/2000.

Edifici produttivi esistenti

E' consentito allocare attività commerciali all'interno delle aree già occupate da edifici produttivi.

In questi edifici è consentito il cambio di destinazione d'uso (totale e/o parziale) con le condizioni contenute nel comma 4.5.1 dell'art.4 dell'elaborato 2- Disciplina attuativa).

Altre zone territoriali.

Nelle restanti parti del territorio non sono consentite attività di commercio. Sono fatte salve le attività commerciali esistenti.

All'interno delle strutture alberghiere e ricettive in generale possono essere realizzati esercizi di vicinato.

Zona agricola E

Sono consentite le attività commerciali di vicinato per tutti i settori merceologici ed esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande allorchè queste siano connesse all'attività di agriturismo o turismo rurale ; è inoltre ammessa l'attività di vendita alle condizioni di cui al punto d), comma 2, art.2 della L.R. 28/99.

Sono fatte salve le attività commerciali esistenti.

Inoltre, in relazione alle medie e grandi strutture di vendita, la programmazione commerciale prevede quanto segue:

Medie strutture di vendita:

-mantenimento in edifici a destinazione commerciale esistenti;

-ampliamento, in edifici a destinazione commerciale esistenti fino alla soglia massima della classificazione (mq.1.000 di superficie di vendita) conformemente alle norme urbanistiche ed a condizione che siano verificati gli standard di parcheggi a verde alberato in relazione all'ampliamento richiesto.

Grandi strutture di vendita

-mantenimento, in edifici a destinazione commerciale esistenti;

-ampliamento, in edifici a destinazione commerciale esistenti conformemente alle norme urbanistiche ed a condizione che siano verificati gli standard di parcheggi e verde alberato.

L'approvazione di progetti ai fini del rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, e il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, estensione di settore merceologico per esercizi commerciali e centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 1500 mq. sono subordinati alla redazione di idoneo studio di "valutazione di impatto sulla viabilità" come definito dall'art.17 comma 2 All.1 del D.P.R.S. 11/7/2000.

In relazione ai mercati, sono previsti un mercato settimanale per la vendita di prodotti alimentari e non , ex art.24 della L.R. 28/99, in area adiacente all'esistente Palazzetto dello sport., sito in fondaco Pagliaro e un mercato florovivaistico in un area ricadente nella Piana, nella frazione San. Marco, nel quale, ai sensi dell'art.15, comma 3, del D.P.R.S. n.165 dell'11 luglio 2000, è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita.

La programmazione commerciale, prevede anche dei parcheggi pertinenziali, secondo le direttive di cui all'art.16 dell'All. 1 al D.P.R. 11/07/2000 e le dimensioni per ogni posto auto non è inferiore a ml.2,5x4,8. Per ogni posto auto la superficie convenzionale comprensiva degli spazi di manovra è di mq.25,00.

Per gli esercizi commerciali ricadenti in centro storico e nelle zone urbane a forte vocazione commerciale si può derogare dalle dotazioni minime previste per parcheggi.

In particolare, se l'intervento commerciale di nuova previsione ricade in Z.T.O. "A" ed è proposto su un edificio preesistente con interventi ammessi fino alla lett.d dell'art. 20 della L.R. 71/78, è consentita la monetizzazione totale dell'area a parcheggio da prevedere; in tal caso la superficie da computare ai fini della monetizzazione è quella di cui alla lett.a) del comma 4 dell'art.16 dell'All.1 D.P.R.S. 11/07/2000.

Se l'intervento commerciale di nuova previsione ricade in Z.T.O."B" e in un edificio preesistente, è consentita la monetizzazione totale dell'area a parcheggio da prevedere e la superficie da computare ai fini della monetizzazione è quella di cui alla lett.a) del comma4 dell'art.16 dell'All.1 D.P.R.S. 11/07/2000.

Nel caso di nuovo intervento relativo a demolizione e ricostruzione di edificio ovvero nuova costruzione le aree a parcheggio non sono monetizzabili.

Se l'intervento commerciale di nuova previsione ricade in z.t.o. diversa dalle "A" e "B" la previsione di parcheggi pertinenziali deve essere rispettata.

Sono previsti dotazioni di parcheggi pertinenziali nelle medie strutture di vendita nelle grandi strutture di vendita e nei centri commerciali, così come normati dagli art.7.3, 7.4 e 7.5, nell'elaborato 2(disciplina attuativa).

Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci.

In relazione agli strumenti attuativi di programmazione, l'amministrazione comunale, può approvare con appositi provvedimenti, i seguenti programmi, corredati di specifica regolamentazione delle attività commerciali:

a) programma per la tutela delle aree urbane interessate da fenomeni oggettivamente riscontrati di vulnerabilità della rete di esercizi di vicinato;

b) programma per la tutela e la valorizzazione dei centri storici;

c) programma integrato per la rivitalizzazione della rete;

progetti di valorizzazione commerciale ex art.13 dell'All.1 al D.P.R.S. 11/07/2000.

E' pervenuta al Comune di Milazzo in data 26/11/2010 prot. n. 59370, l'osservazione del 25/11/2010, formulata dalla Ditta Cambria Stefano e Formica Anna, nella quale si rappresenta in merito alla localizzazione del mercato settimanale e florovivaistico che la stessa non può essere attuata in quanto non viene prevista alcuna espropriazione a carico dei proprietari delle aree e non esiste alcun piano particellare di esproprio. In merito al mercato florovivaistico, inoltre non viene neanche precisato se la realizzazione dello stesso è di iniziativa pubblica o privata e non sono stati indicati gli indici e i parametri edilizi (cubatura, superficie copribile, numero dei piani, ecc) per l'utilizzazione dell'area e per la realizzazione dei manufatti.

La Ditta chiede inoltre di cassare il comma 4.5.1 dell'art.4 della Disciplina attuativa contenuta nell'elaborato 2., in quanto la norma contenuta nel comma di che trattasi, prevede il cambio di destinazione d'uso (totale e/o parziale) in attività commerciale all'interno delle aree già occupate da edifici produttivi e la suddetta previsione per la Ditta ha carattere generale e non è riferita a specifiche zone omogenee del P.R.G.. per cui essendo valida per tutte le zone, con tale previsione è consentito il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale (totale e/o parziale), con viabilità insufficiente alla nuova destinazione, senza servizi necessari aggiuntivi in presenza della notevole consistenza volumetrica che gli stessi immobili presentano.

Il 7° Dipartimento Politica del Territorio del Comune di Milazzo ha controdedotto con nota del 17/12/2010, all'osservazione, eliminando le due localizzazioni dei suddetti mercati in quanto la mancata esplicitazione dell'apposizione del vincolo di esproprio può costituire motivo di illegittimità del provvedimento finale. In merito al punto 4.5.1 di cui sopra, poiché la norma ha carattere generale e quindi applicabile in ogni z.t.o. del P.R.G. vigente con conseguente stravolgimento delle previsioni in esso contenute, ritengono di cassare il punto 4.5.1 relativo agli edifici produttivi. La proposta di deliberazione del 7° Dipartimento Politica del Territorio è stata condivisa dal consiglio Comunale, con atto n.10 del 25/01/2011 valutando la stessa nei termini di:

"approvare la proposta di deliberazione avente per oggetto: "Delibera di consiglio comunale n.84 del 09.04.2010 relativa all'adeguamento del P.R.G. alle direttive e agli indirizzi ed ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale di cui al DPR n.165 dell'11.07.2000. Approvazione in variante al P.R.G. Accoglimento osservazioni" che insieme al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale.

CONSIDERATO che:

-Sono state osservate le procedure di legge relative alla pubblicazione e che a seguito della stessa risulta presentata una osservazione avverso alla programmazione commerciale così come risulta dalla certificazione del Segretario Generale e Responsabile P.O. del Servizio "Affari Generali" del Comune;

-La variante si è resa necessaria per adeguare il Piano Regolatore alla programmazione commerciale di cui alla legge 22/12/1999;

-Quanto contenuto nella programmazione commerciale è conforme alla normativa di cui alla legge 22/12/1999 n°28 ;

-la suddetta programmazione è conforme alle direttive dettate al D.P.R.11/07/2000;

-Quanto previsto dalla programmazione commerciale, si ritiene che possa soddisfare le esigenze di carattere commerciale del comune di Milazzo, nella considerazione che esso è caratterizzato da connotati di carattere produttivo industriale.

-le previsioni in essa contenute sono compatibili con l'assetto del territorio comunale;

-In ordine all'osservazione della Ditta Cambria Stefano e Formica Anna, presentata al Comune di Milazzo, si ritiene che le controdeduzioni formulate dal Comune di Milazzo con il citato atto n. 10 del 25/01/2011, risultano non esaustive e carenti di motivazione e, pertanto le stesse vengono così valutate:

1) l'osservazione è da rigettare in quanto l'adozione degli elaborati dello schema di massima, quale atto propedeutico all'adozione del P.R.G., risulta comunque suscettibile di modifiche da apportare prima della definitiva stesura da sottoporre ad adozione;

2) l'eventuale passaggio da conferenza pubblica, seppure opportuno, non è previsto dalla norma.

La pubblicità dell'atto è assicurata nei termini di legge nel passaggio successivo alla sua adozione;

3) in parziale diverso avviso del Consiglio e dei progettisti, per carenza di motivazione, ci si esprime in relazione alla localizzazione del mercato settimanale, in quanto lo stesso è allocato in area già destinata dal vigente PRG per "Servizi F1" di carattere generale ex DM. n°1444/68 non in area allo scopo dedicata, che può essere utilizzata nell'accertata presenza di vincoli di natura conformativa e non ablativa. Risulta evidente che, in presenza di un vincolo di carattere espropriativo su area i cui vincoli discendenti dal P.R.G. risultano divenuti inefficaci, la previsione dovrà comunque essere cassata.

4) In merito alla previsione del mercato florovivaistico, lo stesso è, in adesione all'accoglimento dell'osservazione da parte del Comune, da disattendere, in quanto detta previsione di nuova zonizzazione, comunque da assoggettare alla esclusione dalle procedure di V.INC.A. ex art.5 DPR 387/97 e ss.mm.ed ii., non risulta in maniera chiara da attuare anche a cura dei privati;

5) In ordine all'abrogazione del punto 4.5.1 si rileva una carenza delle motivazioni addotte a supporto dell'accoglimento dell'osservazione in quanto:

A) il paventato aumento di traffico veicolare, in presenza della modifica di destinazione d'uso da artigianale/industriale a commerciale, non risulta supportato da adeguata giustificazione, risultando la viabilità esistente già interessata da traffico veicolare industriale artigianale in ragione dell'attuale utilizzo degli immobili esistenti;

B) in presenza di modifica di destinazione d'uso, la stessa non può che avvenire nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art.16 della norma di riferimento (DPRS 11/7/2000);

C) non si comprende a quali "servizi necessari aggiuntivi" l'osservazione faccia riferimento, se non quelli che devono comunque essere reperiti all'interno delle strutture, in presenza della loro riconversione;

D) detta previsione, seppur generalizzata, si pone in linea con quanto dettato dall'art.12 del DPRS 11/07/2000, ad esclusione delle medie e grandi strutture di vendita per le quali deve intervenire mediante programmi di riqualificazione urbana, piani di recupero, etc..., conseguentemente potrà essere consentita previa la predisposizione di piani attuativi, da approvarsi anche in variante, estesi alle zone circostanti, al fine di valutare in maniera congrua l'incidenza sulle stesse dal conseguente aumento di traffico.

Si ritiene in ultimo, di dovere disattendere lo specifico ma errato inciso con il quale la presente programmazione commerciale, debba intendersi prescrizione esecutiva del P.R.G. in itinere, in quanto la stessa non risulta formulata nel rispetto delle previsioni ex art.2 L.R. 71/78 e ss.mm. ed ii., ne tanto meno essere costituita dagli elaborati minimi previsti per i piani attuativi.

La presente proposta, potrà comunque costituire ed essere riportata nello studio di piano quale atto, adottato ai sensi e per gli effetti dell'art.5 della L.R. 28/99.

-Pur rilevando fra le due suddette aree "D1" previste nel P.R.G. e quelle previste nel Piano ASI, delle lievi discordanze, in merito al perimetro delle stesse, le previsioni del Piano ASI approvato con D.Dir. n. 557 del 26/07/2002 e con D.Dr. n. 910 del 31/10/2002 di rettifica del medesimo decreto del luglio 2002, prevalgono rispetto alle previsioni del P.R.G. del Comune approvato con D.A. n.958 del 24/07/1989 e conseguentemente sulle aree ricadenti all'interno della perimetrazione del P.R.ASI, vigono le norme di attuazione di quest'ultimo piano sovraordinato alla pianificazione comunale.

Per quanto rilevato e considerato questa Unità Operativa 3.1/Me del servizio 3 del D.R.U.

È del parere

di ritenere meritevole di approvazione, ai sensi dell'art.5 della L.R. 22/12/1999 n. 28 , la variante al Piano Regolatore Generale, relativa all'adeguamento del P.R.G. alle direttive e agli indirizzi di programmazione commerciale ed ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale di cui al DPRS n.165 dell'11 luglio 2000, adottata con delibera del Consiglio Comunale n.84 del 09.04.2010., con le condizioni di cui ai sopra considerata.>>

VISTA l'osservazione pervenuta fuori termine a firma del sig. Salamone Salvatore, Maio Francesco e Fiorino Antonino, del 14/03/2011, registrata al protocollo di questo Assessorato al n. 16184 15/03/2011, avverso la delibera consiliare n.10 del 25/01/2011, di controdeduzioni, avente per oggetto:” *Delibera C.C. n.84 del 9.04.2010, relativa a “Adeguamento del P.R.G. alle direttive e agli indirizzi di programmazione commerciale ed ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale di cui al DPRS n.165 dell'11/07/2000. Approvazione in variante al P.R.G. “Accoglimento osservazione” “ - Approvata”;*

VISTA la nota di questo Assessorato prot. n. 18414 del 28/03/2011, con la quale ai sensi e per gli effetti dell'art.4 , comma 5 della L.R. n.71/78 è stato notificato al Comune di Milazzo il parere n. 6 del 21/03/2011, reso dall'U.O.3.1/Me del Servizio 3 con il quale la variante di che trattasi è stata ritenuta parzialmente assentibile, con le condizioni contenute nei considerata del medesimo parere e contestualmente è stata trasmessa la suddetta osservazione dei signori Salamone Salvatore, Maio Francesco e Fiorino Antonino del 14/03/2011, per le eventuali valutazioni da adottare;

VISTA la nota di questo Assessorato prot. n. 34247 del 23/05/2011, con la quale facendo seguito alla suddetta nota prot. n. 18414/2011 ed in riscontro alla nota del Comune di Milazzo prot. n. 4062/21764 del 21/04/2011 , (con la quale si evidenziava la mancata ricezione dell'osservazione dei signori Salamone Salvatore, Maio Francesco e Fiorino Antonino del 14/03/2011), è stata trasmessa la stessa per le eventuali valutazioni e per produrre, come già chiesto nella suddetta nota n. 18414/2011, le controdeduzioni al parere n. 6 del 21/03/2011, nei modi e nei termini fissati dal comma 5° dell'art.4 della L.R. n°71/78;

VISTA la nota prot. n. 6951/34671 del 5/07/2011, assunta al protocollo di questo Assessorato al n. 45421 del 06/07/2011, formulata dall'U.T.C. del Comune di Milazzo, con la quale detto Ufficio comunale ritiene non accoglibile l'osservazione sopracitata, pervenuta fuori termine a questo Assessorato, in quanto l'accoglimento della stessa, si porrebbe in contrasto con le prerogative, sulle scelte pianificatorie proprie del Comune, in quanto non oggetto di apposita delibera di Consiglio Comunale, come prevista dall'art.4, comma 6°, della L.R. n°71/78;

RITENUTO che in relazione a quanto emerge dalla nota comunale sopra citata, la stessa non può essere valutata, nell'assenza dell'atto del Consiglio Comunale, unico organo legittimato nella fattispecie a procedere alla formulazione delle controdeduzioni ex art.4 comma 6° della L.R. n°71/78;

RITENUTO che non occorre procedere alla preventiva valutazione della VAS ex Decreto Legislativo n°152 del 3/04/2006, in relazione al contenuto della variante che è limitato all'introduzione di norme che regolano le attività commerciali all'interno della zonizzazione già prevista dal vigente P.R.G.;

RITENUTO di condividere il superiore parere n.6 del 21/03/2011

DECRETA

ART.1 - Ai sensi e per gli effetti dell'art.5 della L.r. n°.28 del 22/12/1999, in conformità al parere n.6 del 21/03/2011, reso dall'Unità Operativa 3.1 del Servizio 3/DRU, è approvata la variante al P.R.G., relativa all'adeguamento dello stesso Strumento Urbanistico Generale, alle direttive e agli indirizzi di programmazione commerciale ed ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale di cui al DPRS n.165 dell'11 luglio 2000, adottata dal Comune di Milazzo con delibera del Consiglio Comunale n.84 del 09/04/2010, con le condizioni di cui ai considerata del citato parere.

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) Delibera consiliare n.84 del 9/04/2010;
- 2) Elaborato 1-Relazione Generale
- 3) Elaborato 2-Disciplina attuativa;
- 4) Elaborato 3-Esercizi commerciali;
- 5) TAV.1 Corografia ;
- 6) TAV.2 Planimetria P.R.G. vigente-Azzonamento;
- 7) TAV.3 Rappresentazione della rete commerciale;

ART.3 - Il presente decreto, unitamente ai relativi allegati, sarà trasmesso al Comune di Milazzo, il quale dovrà curarne il deposito a libera visione del pubblico nella Segreteria comunale e di tale deposito dovrà essere dato annuncio mediante avviso affisso all'Albo Pretorio comunale ed in altri luoghi pubblici per almeno 15 giorni consecutivi.

ART.4 - Il presente decreto, con l'esclusione degli allegati, sarà pubblicato integralmente nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo li, 19/07/2011

IL DIRIGENTE GENERALE
(Sergio Gelardi)
f.to