
D. D. G. N. 168

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, così come modificato dal comma 41, art.11 della l.r. n.26/12;

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 Spadafora, approvato con Decreto Assessoriale n. 146 del 16/03/2011, adeguato alla l.r. 28/99;

VISTA la nota prot. n. 4718 del 03/04/2012, registrata al protocollo di questo Assessorato al n.8452 del 12/04/2012 e successiva nota prot. n. 7076 del 22/05/2012, prot. ARTA n. 11562 del 24/05/2012 di riscontro alla nota di questo Assessorato prot. n. 9438 del 26/04/2012 di richiesta integrazione atti, con le quali il Comune di Spadafora, 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.36 del 07/09/2012;

VISTA la nota prot. n. 7074 del 22/05/2012, ARTA prot n.11561 del 24/05/2011, pervenuta per conoscenza al servizio 3/DRU e inviata al Servizio 2VAS-VIA del DRA, oggi servizio1VAS-VIA, del DTA, con la quale il Comune di Spadafora, quale autorità precedente, ha comunicato all'autorità competente, ai sensi del punto 8 dell'art.1.2, l'esclusione della procedura VAS del Piano di Urbanistica commerciale, redatto ai sensi della l.r. n.28 del 22.12.1999, art.5 comma 5, in variante al P.R.G., in quanto la variante in argomento rientra nella fattispecie prevista dal suddetto art.1.2, comma 6, dell'allegato "A" della Delibera di Giunta Regionale n.200 del 10/06/2009, per le quali è prevista l'esclusione della VAS;

VISTA la nota prot. n. 8144 del 05/06/2012, ARTA prot. n.12554 del 07/06/2012 con la quale l'Ente, facendo seguito alla citata nota prot. n. 7076/2012, con la quale era stata trasmessa la documentazione relativa al Piano di Urbanistica Commerciale, ha richiesto a questo Assessorato la restituzione, di quanto specificato al punto 1) della predetta nota, in quanto trasmessa erroneamente;

VISTA la nota prot. n. 8515 del 12/06/2012, ARTA prot. n.13263 del 14/06/2012 e successiva nota prot. n. 8743 del 18/06/2012, ARTA prot. n. 13624 del 19/06/2012, con le quali il Comune

ad integrazione della documentazione trasmessa con le note n. 7076 del 22/05/2012 e n.4718 del 03/04/2012, ha trasmesso la documentazione relativa alla variante al P.R.G. riferita al Piano di Urbanistica Commerciale;

VISTA la deliberazione consiliare n.36 del 07/09/2012, con la quale è stato adottato il Piano di Urbanistica Commerciale, in variante al P.R.G.

VISTA la deliberazione consiliare n.04 del 05/03/2012, avente ad oggetto. "Adozione del Piano di Urbanistica Commerciale. Osservazioni al Piano."

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

VISTO il Parere n.5 del 26/06/2012, 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 Spadafora, risulta dotato di un P.R.G., approvato con D.D.G. n.146 del 16/03/2011, adeguato alla L.R. 28/99.

Con delibera n. 36 del 07/09/2011 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Urbanistica commerciale .

Con detto Piano, l'Ente intende conseguire un razionale ed equilibrato assetto della rete distributiva del commercio, mediante l'adozione di specifiche norme di attuazione, riferite al settore commerciale, in variante a quelle già inserite nel P.R.G. vigente.

Ancorchè nella relazione, così come contenuto a pag. 24, la variante di che trattasi comporta delle modifiche anche al Regolamento Edilizio, tuttavia dalla proposta di delibera del 29/08/2011, costituente parte integrale e sostanziale della delibera di adozione, non si rileva detto elaborato tra gli allegati elencati, costituenti il Piano di Urbanistica Commerciale.

A seguito della suddetta adozione è stata presentata al Comune, fuori termine in data 17/01/2012, con prot. n. 754 l'osservazione della Società IMSA SRL, a firma del legale rappresentante Sig. Paolo Saija , trasmessa a questo Assessorato con la suddetta nota comunale prot. n. 4718 del 03/04/2012. Quest'ultimo, fa presente nell'osservazione che la Società sta realizzando, con regolare rilascio della concessione edilizia n.10/05 del 09/04/2009, un fabbricato in cemento armato da destinarsi il piano terra e primo ad attività commerciale e il piano secondo e terzo a civile abitazione e pertanto chiede:

1) Che l'art.11, comma 5, delle N.T.A., dopo l'espressione "destinazione d'uso" sia aggiunto:"ad immobile da realizzare o in fase di realizzazione, in cui è stata già ottenuta la concessione edilizia antecedentemente alla data di adozione del piano".

L'osservazione secondo la Ditta vale per il fatto che le concessioni edilizie in precedenza rilasciate, non possono subire modifiche o divieti con pregiudizio di diritti acquisiti in modo legittimo, e in quanto tali intangibili.

2) Che all'art.8, comma 1, punto 1, delle N.T.A. sia aggiunta l'espressione "e ai piani primo".

L'osservazione secondo la Ditta, è diretta conseguenza in quanto attiene al progetto di realizzazione di immobili di cui al precedente punto1, e nasce, in particolare, dalla logica applicazione del citato art.8, comma 1, ossia che l'attività commerciale sia resa possibile anche ai "piano primo" atteso altresì che nel Comune di Spadafora presso dei negozi sono utilizzati per l'attività appunto commerciale anche il "piano primo".

Il progettista del Piano con fax del 17/08/2005, introitato al Comune di Spadafora al prot. n. 944 del 20/01/2012, in relazione alle suddette osservazioni, ha controdedotto e in merito all'art.11 comma 5 punto C, delle N.T.A., di cui al superiore punto1, ha espresso il parere: "favorevole all'aggiunta dell'espressione richiesta dalla Ditta, in quanto si assume come non negoziabile e non sottoponibile a limitazioni, una volta ottenuti, il diritto e gli effetti connessi al permesso di costruire, appunto riconosciuti con l'atto di rilascio della concessione edilizia."

In merito all'art.8 comma 1 punto 1 delle N.T.A., di cui al superiore punto 2, ha espresso parere:" favorevole alla aggiunta dell'espressione richiesta in quanto corrisponde alla realtà comunale di Spadafora che altri negozi già esistenti utilizzano spazi di vendita al primo piano".

Con deliberazione n.04 del 05/03/2012, il Consiglio Comunale a seguito del parere positivo del progettista, ha controdedotto all'osservazione della Ditta, accogliendola riscrivendo i punti da modificare .

Descrizione del Piano di Urbanistica Commerciale

La programmazione in argomento, così come è rilevabile dalla relazione tecnica, è stata predisposta sulla base di un'analisi aggiornata sulle attività commerciali esistenti nel territorio di Spadafora.

Ai fini dell'attuazione della programmazione commerciale, sono state predisposte le specifiche norme di attuazione e sono stati evidenziati gli obiettivi che si sintetizzano nei seguenti punti:

- a) favorire la realizzazione di una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità del servizio da rendere al consumatore;*
- b) Assicurare nell'individuare i limiti di presenza delle medie e grandi strutture di vendita,(per le prime, anche le superfici di vendita effettivamente attivabili), il rispetto del principio della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive, anche al fine di ottenere un rapporto equilibrato tra gli insediamenti commerciali e la popolazione residente, turistica e quella di eventuali altri ambiti comunali;*
- c) rendere compatibile l'impatto degli insediamenti commerciali sul territorio e valorizzare l'attività al fine della riqualificazione del tessuto urbano;*
- d) promuovere il Centro Commerciale Naturale già accreditato, favorendo l'attività per la quale è stato pensato e promosso, nonché l'organizzazione della sua attività, al fine di farlo agire al meglio, sia perché colga l'opportunità che dovrebbero poter offrire le relative legislazioni, quanto di poter effettivamente "funzionare" come soggetto di un'offerta commerciale integrata;*
- e) consentire i cambi di destinazione d'uso per evitare la realizzazione di nuovi volumi edilizi e valorizzare il patrimonio immobiliare esistente;*
- f) consentire l'utilizzo di deroghe nella dotazione dei parcheggi pertinenziali per la clientela, utilizzando, nei relativi casi, l'istituto della "monetizzazione".*

La variante al P.R.G., integrativa delle previsioni normative intende stabilire criteri più specifici della programmazione urbanistica riferita al settore commerciale e contempla la indicazione delle tipologie di esercizi consentite all'interno delle zone A, B, C, e per la zona D sono state delimitate tre aree, che costituiscono la zona "D2", per la quale, ai fini e per gli effetti della Variante riguardante la programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, sono specificate la tipologia di esercizi prevista, le destinazioni d'uso complementari con quella commerciale, gli indici edilizi.

Nel P.R.G. vigente le attività commerciali diverse dagli esercizi di vicinato, sono previste solo nelle tre zone "D2", mentre il P.U.C. prevede che le medie strutture di vendita siano consentite anche nelle zone B e C.

Un ulteriore modifica al P.R.G. è connessa alla destinazione d'uso per il commercio al dettaglio su aree private, che nel P.U.C.(art.8) è possibile solo ai piani terreni e primo, mentre nel vigente P.R.G. (art.88 e 95) non è prevista alcuna destinazione nelle zone residenziali, se non per i piani sotterranei.

Infine nella tavola 5 di P.R.G. è indicata una zona F5, (polo commerciale) che viene destinata nel P.U.C. a zona agricola. Pertanto, rilevato che nella tavola unica di zonizzazione del P.U.C in scala 1:4.000, detta zona agricola è campita per errore con il retino relativo alla zona F5, occorre togliere detta campitura, perché destinata a zona agricola.

CONSIDERATO che:

- Sono state osservate le procedure di legge relative alla pubblicazione del Piano di Urbanistica Commerciale ai sensi dell'art.3 della l.r. n. 71/78, come certificato dal Segretario Comunale in data 18/06/2012 e che risulta presentata una osservazione pervenuta fuori termine, avverso a detto Piano, così come è stata trasmessa con nota prot. n. 4718 del 03/04/2012, dal Comune;
- La variante si è resa necessaria al fine di modificare le previsioni del 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 22/12/99 n°28 e alle direttive dettate dal D.P.R. 11/07/2000;
- In relazione alla tipologia della programmazione in argomento che sostanzialmente prevede l'intervento sull'edilizia esistente, quasi interamente inglobata nel tessuto urbano può ritenersi condivisibile quanto affermato con la nota comunale n. 7074 del 22/05/2012, con la quale è stata comunicata al Servizio IVIA-VAS che la variante in argomento rientra nella fattispecie prevista dall'art. 1.2 comma 6, dell'allegato "A" della Delibera di Giunta Regionale n.200 del 10/06/2009, per le quali è prevista l'esclusione della procedura della VAS;
- L'intervento risulta compatibile con l'assetto urbano in cui ricade;
- l'osservazione possa essere accolta, per le stesse motivazioni contenute nella proposta di delibera del 09/02/2012, costituente parte integrante della citata delibera del Consiglio Comunale n.04/2012.

Per quanto sopra rilevato e considerato questa U.O.3.1 del Servizio3/DRU

è del parere

di ritenere il Piano di Urbanistica Commerciale ex art.5 della l.r. n.28 del 22/12/1999, adottato in variante al P.R.G. dal Comune di Spadafora con delibera del Consiglio Comunale n.36 del 07/09/2011 meritevole di approvazione, ai sensi dell'art.4 della l.r. n. 71/78.>>

RITENUTO di condividere il suddetto parere dell'U.O.3.1 del Servizio 3/DRU n.5 del 26/06/2012.

DECRETA

ART.1 - Ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.R. n°71/78, in conformità al parere n.05 del 26/06/2011, reso dall'Unità Operativa 3.1 del Servizio 3/DRU è approvato il Piano di Urbanistica commerciale, ex art. 5 l.r. 28/99, adottato in variante al P.R.G., con delibera consiliare n.36 del 07/09/2011 dal Comune di Spadafora,

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.36 del 07/09/2011 di adozione del Piano di Urbanistica Commerciale;
- 2) Relazione e Norme tecniche (di cui alla delibera n.36 del 07/09/2011)
- 3) Relazione e Norme tecniche (con le modifiche conseguenti all'accoglimento dell'osservazione);
- 4) Tavola unica Zonizzazione (elaborato grafico) scala 1:4000(di cui alla delibera n.36 del 07/09/2011);
- 5) Tavola unica Zonizzazione (elaborato grafico) scala 1:4000 (di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 04 del 05/03/2011).

ART.3 - Il presente decreto, unitamente ai relativi allegati, sarà trasmesso al Comune di Spadafora, 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 Comune di Spadafora resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con l'esclusione degli allegati, ai sensi dell'art.10 della L.1150/42, sarà pubblicato per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo li, 28/06/2012

IL DIRIGENTE GENERALE
(Sergio Gelardi)