

Repubblica Italiana



Regione Siciliana
ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE
Dipartimento Regionale dell'Urbanistica
IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

VISTA la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE le altre leggi nazionali e regionali regolanti la materia urbanistica;

VISTO l'art. 10 della legge regionale 21 aprile 1995, n. 40;

VISTI gli strumenti urbanistici generali vigenti nel Comune di Isola delle Femmine, approvati con D.A. n. 83/1977, e successivi D.A. n. 121/1983, D.A. n. 585/1991;

VISTO il D.Lgs. n. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008;

VISTO il D.P.R.S. n. 709 del 16/02/2018 con il quale al dott. Giovanni Salerno è stato conferito l'incarico di Dirigente generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, in esecuzione della deliberazione di Giunta regionale n. 60 del 13/02/2018;

VISTA la nota prot. n. 9032 del 23/07/2018, con la quale il Comune di Isola delle Femmine ha trasmesso la delibera di C.C. n. 3 del 15/02/2018, avente oggetto: "Modifica della delibera di Consiglio comunale n. 3 del 01/02/2001 recante "Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio", nonché la delibera consiliare n. 16 del 19/06/2018, avente oggetto: Esame controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni pervenute relativamente alla modifica della delibera di Consiglio comunale n. 3 del 01/02/2001 recante "Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio";

VISTA la nota prot. n. 13424 del 10/08/2018, con la quale questo Ufficio ha richiesto integrazioni al Comune di Isola delle Femmine;

VISTA la nota prot. n. 10554 del 11/09/2018, con la quale il Comune di Isola delle Femmine ha trasmesso le integrazioni richieste;

VISTA la nota prot. n. 16540 del 04/10/2018, con la quale questo Ufficio ha ritenuto che la delibera n. 3/2018, ferma restando l'acquisizione del parere ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 16/2016 (ex art. 13 della L. n. 64/74), possa avere efficacia come adozione di variante, soltanto nei riguardi della area industriale oggi occupata dall'ex stabilimento SICAR, per la quale, al contrario delle altre, è stata già espletata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

VISTA la nota prot. n. 854 del 22/01/2019, con la quale il Comune di Isola delle Femmine ha trasmesso copia del parere favorevole ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 16/2016 (ex art. 13 della L. n. 64/74), reso dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo;

VISTO il D.A. n. 410/GAB del 31/10/2017, con il quale, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., è stata esclusa la necessità di effettuare la procedura di VAS per il progetto per la realizzazione di una grande struttura di vendita nel settore non alimentare, proposto dalla ditta "Immobiliare Trinacria S.r.l.";

VISTO il D.D.G. n. 01 del 08/01/2019 di approvazione, ai sensi dell'art. 16 l.r. n. 78/76 e s.m.i., della deroga relativa alla demolizione del complesso immobiliare ex stabilimento SICAR e successiva realizzazione di una grande struttura di vendita nel settore non alimentare, adottata con delibera di C.C. n. 20 del 24/07/2018;

VISTO il parere favorevole prot. n. 14107 del 21/01/2019, reso, ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 16/2016 (ex art. 13 della L. n. 64/74), dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo;

VISTI i seguenti atti, di seguito elencati:

1. Relazione illustrativa, ai sensi dell'art. 5 della l.r. n. 28/99 e dell'art. 15, comma 5, del D.P.R.S. 11 luglio 2000;
2. Perizia di conformità geomorfologica relativa alla richiesta di permesso di costruire di un progetto di demolizione di corpi di fabbrica costituenti il complesso immobiliare ex stabilimento SICAR e ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica in c.da Tonnara Piana del comune di Isola delle Femmine – Immobiliare Trinacria S.r.l.;
3. Nota (assunta al protocollo del Comune di Isola delle Femmine al n. 1596 del 09/02/2018) a firma del progettista incaricato della redazione del P.R.G., avente oggetto: "Parere di compatibilità urbanistica per una proposta di insediamento di una grande struttura di vendita nel territorio del Comune di Isola delle Femmine".

VISTO il progetto di demolizione di corpi di fabbrica costituenti il complesso immobiliare ex stabilimento SICAR e ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica, nel rispetto della volumetria complessiva già assentita

in c.da Tonnara Piana del comune di Isola delle Femmine – Immobiliare Trinacria S.r.l., trasmesso ai fini della richiesta di deroga di cui al D.D.G. n. 01 del 08/01/2019;

VISTO il parere n. 05/S2.1 del 30 gennaio 2019, espresso, ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. n. 28 del 22.12.1999, dall'Unità Operativa S2.1 del Servizio 2 del D.R.U. che di seguito parzialmente si trascrive:

“...Omissis...”

Considerato che:

L'art. 5 – Programmazione della rete distributiva, comma 5, della l.r. n. 28/99 stabilisce che i comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici vigenti a mezzo di apposite varianti da trasmettere all'ARTA, per la conseguente decisione da assumere entro il termine perentorio di 45 giorni, prescindendo dal parere del CRU;

L'art. 15 (metodologia per gli adempimenti dei comuni), comma 5, del D.P.R.S. 11/07/2000 prevede che: “Qualora l'individuazione delle aree per le tipologie di insediamenti commerciali di cui sopra avvenga nell'ambito di aree già a destinazione commerciale o compatibili con la destinazione del commercio al dettaglio contenute nello strumento urbanistico generale vigente, la documentazione da trasmettere all'Assessore per il territorio e l'ambiente è costituita da una relazione illustrativa comprendente le indicazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) di cui al precedente comma 2 ed il testo delle modifiche o integrazioni della normativa dello strumento urbanistico generale vigente di cui alle lettere g) ed h) del precedente comma 2. Nel caso in cui dette operazioni di individuazione delle aree per insediamenti commerciali investano anche aree precedentemente non classificate o non compatibili per la destinazione d'uso commerciale la relazione illustrativa di cui sopra dovrà comprendere anche le problematiche di cui alla lettera i) del precedente comma 2 e relativa modifica normativa e cartografica delle destinazioni d'uso”;

Con la delibera n. 3 del 01/02/2001 avente oggetto: “Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio” il Comune di Isola delle Femmine ha stabilito, al punto 3 della suddetta delibera, che “nelle more dell'adozione del PRG è ammessa la riconversione in medie strutture di vendita di una quota non superiore al 20% del patrimonio edilizio esistente avente destinazione produttiva, industriale o artigianale, ricadente nelle zone “D” del PRG approvato con D.A. n. 83/77...”, mentre al successivo punto 4 ha escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita in alcuna zona del territorio comunale;

Con la delibera consiliare n. 3 del 15/02/2018 è stato invece sostanzialmente stabilito di consentire la riconversione dell'intero patrimonio edilizio esistente, avente destinazione produttiva, industriale o artigianale, in medie o grandi strutture di vendita, purché sia previsto un carico urbanistico uguale o inferiore ai parametri edilizi previsti nella z.t.o. “D” del vigente PRG, sia allegata un'attestazione di compatibilità geomorfologica resa da un geologo abilitato, e venga effettuata, per i singoli interventi che prevedano varianti di destinazione d'uso, la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/2000 e s.m.i.;

Con nota prot. n. 10554 del 11/09/2018, il Comune di Isola delle Femmine ha evidenziato che la delibera consiliare n. 3 del 15/02/2018, per un disguido di interpretazione da parte del Segretario Comunale, ha subito la procedura di pubblicazione ai sensi dell'art. 3 della l.r. n. 71/78, a seguito della quale sono pervenute tre osservazioni, considerate dal Comune alla stregua di contributi migliorativi procedurali, ed esaminate con la successiva delibera n. 16 del 19/06/2018;

Tutte e tre le osservazioni, presentate da un'unica Ditta (sig. Rubino Antonino), attinenti a problematiche relative alla mancata effettuazione della procedura VAS e del parere ex art. 13 L. n. 64/74, alla luce delle considerazioni che seguono, devono essere ritenute superate in quanto recepite dal parere di questo Ufficio. Dall'esame degli atti ed elaborati trasmessi si evince che le modifiche apportate, con la delibera consiliare n. 3 del 15/02/2018, alla normativa commerciale adottata con delibera di C.C. n. 3 del 01/02/2001, approvata per silenzio assenso a seguito del decorrere del termine di 45 giorni previsto dalla legge, consentono la riconversione dell'intero patrimonio edilizio industriale o artigianale, regolarmente edificato in strutture di vendita al dettaglio medie o grandi (e non più soltanto del 20%), subordinando tali riconversioni al rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente PRG per la z.t.o. “D”, nonché ad un'attestazione di compatibilità geomorfologica ed alla preliminare verifica di assoggettabilità a VAS dei singoli interventi.

L'art. 5, comma 5, della l.r. n. 28/99, relativo alla programmazione della rete distributiva commerciale di vendita al dettaglio, stabilisce che i comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici vigenti a mezzo di apposite varianti da trasmettere all'ARTA, per la conseguente decisione da assumere entro il termine perentorio di 45 giorni, prescindendo dal parere del CRU. Nel caso in cui, l'individuazione delle aree per le diverse tipologie di insediamenti commerciali avvenga nell'ambito di aree già a destinazione commerciale o compatibili con la destinazione del commercio al dettaglio contenute nello strumento urbanistico generale vigente, la documentazione da trasmettere all'Assessore per il territorio e l'ambiente per le varianti di cui sopra, ai sensi dell'art. 15, comma 5, del D.P.R.S. del 11/07/2000, è costituita da una relazione illustrativa comprendente le indicazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) di cui al comma 2 del medesimo art. 5 ed il testo delle modifiche o integrazioni della normativa dello strumento urbanistico generale vigente di cui alle lettere g) ed h) dello stesso comma.

Il Comune di Isola delle Femmine ritiene, invece, che le modifiche apportate alla delibera consiliare n. 3/2001 con la delibera n. 3/2018, non siano sostanziali, costituendo un mero adeguamento normativo e che, pertanto, per esse, come si evince dalle controdeduzioni alle osservazioni n. 2 e n. 3, non vadano acquisiti né il parere ex art. 13 della l.r. n. 64/74, né il provvedimento relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/2000 e s.m.i.

Al riguardo, si rileva, tuttavia, che, con le modifiche di che trattasi, viene consentita, oltre che la realizzazione di grandi strutture di vendita, anche la riconversione in attrezzature commerciali dell'intero patrimonio edilizio industriale e artigianale, compreso quello ricadente nel verde agricolo, e non più soltanto di un'aliquota del 20%, con le ricadute conseguenti sul carico urbanistico, che dovrà tener conto di un numero di utenti notevolmente superiore a quello prevedibile per le aree industriali - artigianali. Inoltre, l'aver previsto che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS debba essere effettuata non sul Piano, come previsto dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., ma per ogni singolo intervento, impedisce, a parere di questo Ufficio, una compiuta valutazione dell'effetto complessivo sull'ambiente dell'insieme degli interventi che si renderanno teoricamente possibili.

Pertanto, tenuto conto, che alla delibera in esame sono stati allegati oltre alla relazione illustrativa, la perizia di conformità geomorfologica, ed il parere del progettista del PRG, ambedue relativi alla proposta di insediamento di una grande struttura di vendita nell'area industriale oggi occupata dall'ex stabilimento SICAR, per la quale inoltre:

È stata esclusa dall'Autorità Competente la necessità di effettuare la procedura di VAS (D.A. n. 410/GAB del 31/10/2017);

È stata approvata, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 78/76 e s.m.i., la deroga relativa alla demolizione del complesso immobiliare ex stabilimento SICAR e successiva realizzazione di una grande struttura di vendita nel settore non alimentare, adottata con delibera di C.C. n. 20 del 24/07/2018 (D.D.G. n. 01 del 08/01/2019).

È stato acquisito il parere favorevole prot. n. 14107 del 21/01/2019, reso, ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 16/2016 (ex art. 13 della L. n. 64/74), dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

Tenuto conto, altresì, che:

L'area d'intervento, è compresa tra la ferrovia e la strada statale 113, è identificata in catasto al Foglio n. 2, p.lla 48, con una superficie pari a mq 25.078,00, e ricade in zona D1 – Artigianale industriale del vigente P.R.G.

Il progetto, in variante urbanistica, prevede la demolizione dei manufatti esistenti regolarmente autorizzati, aventi una volumetria stimata pari a mc 103.960,00, che costituivano lo stabilimento industriale dismesso, ex "SICAR", e la successiva realizzazione, nei limiti della cubatura assentita, di un unico manufatto edilizio a un livello fuori terra con copertura carrabile (mq 7.311,00), destinato ad accogliere la grande struttura di vendita non alimentare proposta, più un corpo accessorio adiacente a quello principale (mq 148,00) destinato ad accogliere la tettoia d'ingresso e locali servizi per il pubblico.

Le opere da realizzare prevedono una volumetria complessiva di mc 99.860,00 con indice di densità territoriale pari a mc/mq 4,00, superiore a quello consentito nella fascia da 0 a 500 metri dalla battaglia;

I principali parametri urbanistici dell'intervento (conformi a quelli previsti dalle N.T.A. del vigente strumento urbanistico, per la z.t.o. "D1") sono i seguenti:

Stato di fatto		Stato di progetto	
Area totale del lotto	mq 24.930,00	Area totale del lotto	mq 24.930,00
Superficie lorda assentita	mq 10937,48	Superficie coperta	mq 9.986,00
Rapporto di copertura	43,9%	Rapporto di copertura	40%
Altezza massima (varie) max m	18,00	Altezza massima	m 10,00
Volume totale (stimato)	mc 103.906,00	Volume totale	mc 99.860,00

Le motivazioni della variante in esame, sono rintracciabili oltre che in quelle connesse allo sviluppo economico e sociale del territorio comunale, anche in quelle legate alla riqualificazione complessiva di un'area industriale oggi dismessa e in stato di degrado, determinata dal riuso della stessa, dall'utilizzo di un rapporto di copertura minore rispetto all'edificio preesistente, dalle minori altezze massime, e dalla sistemazione a verde delle aree esterne non utilizzate per parcheggi.

Si ritiene che

la variante urbanistica adottata con delibera di C.C. n. 3 del 15/02/2018, avente oggetto: "Modifica della delibera di Consiglio comunale n. 3 del 01/02/2001 recante "Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio", finalizzata a consentire la riconversione in strutture di vendita al dettaglio medie o grandi dell'intero patrimonio edilizio industriale o artigianale regolarmente edificato, considerata la rilevanza per lo sviluppo socio – economico del territorio comunale delle opere in progetto, volte a consentire l'insediamento di un'attività produttiva in un'area industriale dismessa ed in stato di degrado, e fermo restando il rispetto delle prescrizioni di cui al D.A. n. 410/GAB del 31/10/2017, contenute nel parere n. 201 del 26/10/2017 della Commissione tecnica specialistica per le valutazioni ambientali di competenza regionale, possa essere condivisa alla luce di quanto sopra precede, per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, limitatamente all'area industriale dismessa, occupata dallo stabilimento ex Sicar.

RITENUTO di poter condividere il parere del Servizio 2 – U.O. S2.1 n. 05/S2.1 del 30 gennaio 2019.

RILEVATA la regolarità della procedura seguita.

DECRETA

Art. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 5, della L.R. n. 28 del 22.12.1999, è approvata, limitatamente all'area industriale dismessa, occupata dallo stabilimento ex Sicar, la variante urbanistica adottata con delibera di C.C. n. 3 del 15/02/2018, avente oggetto: "Modifica della delibera di Consiglio

comunale n. 3 del 01/02/2001 recante "Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio";

Art. 2) Sono allegati al presente Decreto, per costituirne parte integrante, i seguenti atti che vengono vistati e timbrati da questo Assessorato:

- 1) Parere n. 05/S2.1 del 30 gennaio 2019, reso dall'Unità Operativa 2.1 del Servizio 2 del D.R.U.;
- 2) Delibera del Consiglio Comunale di Isola delle Femmine n. 3 del 15/02/2018;
- 3) Delibera del Consiglio Comunale di Isola delle Femmine n. 16 del 19/06/2018;
- 4) Relazione illustrativa, ai sensi dell'art. 5 della l.r. n. 28/99 e dell'art. 15, comma 5, del D.P.R.S. 11 luglio 2000;

Art. 3) Il Comune di Isola delle Femmine, è onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli allegati sarà pubblicato, ai sensi dell'art.10 della L. 1150/42, per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana;

Art. 4) Il presente decreto dovrà essere pubblicato sul sito web dell'Amministrazione Comunale (Albo Pretorio on line) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, ferma restando la possibilità per l'Amministrazione, in via integrativa, di effettuare la pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso la Segreteria comunale.

Art. 5) Avverso il presente decreto è esperibile, dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.S., ricorso giurisdizionale dinnanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni.

Ai sensi dell'art. 68 della L.R. 12 agosto 2014, n. 21 e s.m.i., il presente decreto è pubblicato sul sito internet della Regione Siciliana.

Palermo,
12/02/2019

Il Dirigente Generale
(Giovanni Salerno)
firmato



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica

Servizio 2/Unità Operativa S2.1

tel. 091. 7077253 - fax 091.7077824
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

Per comunicazioni in entrata utilizzare
esclusivamente il seguente indirizzo di posta
elettronica certificata:
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Palermo, prot. n. _____ del _____

OGGETTO: Comune di Isola delle Femmine (PA) – l.r. n. 28/99 e D.P.R.S. 11/07/2000 –
Trasmissione deliberazione di Consiglio comunale in tema di disciplina del commercio.

Parere n. 05/S2.1 del 30/01/2019

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Isola delle Femmine è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:
 - P.R.G. relativo alle z.t.o. “B”, “D”, “E”, approvato con D.A. n. 83/1977;
 - P.R.G. relativo alle zone stralciate “C”, approvato con D.A. n. 121/1983 e relativo Piano particolareggiato;
 - P.R.G. variante fascia litoranea, approvato con D.A. n. 585/1991.
- Con delibera di Consiglio comunale n. 3 del 01/02/2001 avente oggetto: “Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all’art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio” è stata regolamentata la disciplina del commercio nel territorio comunale.
- La suddetta delibera, trasmessa all’Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ai sensi dell’art. 5, comma 5, della l.r. n. 28/99, con nota prot. n. 2943 del 01/03/2001, è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di 45 giorni stabilito dal predetto art. 5.
- Con nota prot. n. 9032 del 23/07/2018, Il Comune di Isola delle Femmine ha trasmesso la delibera di C.C. n. 3 del 15/02/2018, avente oggetto: “Modifica della delibera di Consiglio comunale n. 3 del 01/02/2001 recante “Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all’art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio”, nonché la delibera consiliare n. 16 del 19/06/2018, avente oggetto: Esame controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni pervenute relativamente alla modifica della delibera di Consiglio comunale n. 3 del 01/02/2001 recante “Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all’art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio”.
- Con nota prot. n. 13424 del 10/08/2018, questo Ufficio ha richiesto al Comune di Isola delle Femmine alcune integrazioni.
- Con nota prot. n. 10554 del 11/09/2018, assunta al protocollo di questo Dipartimento al n. 15038 del 18/09/2018, il Comune di Isola delle Femmine ha trasmesso le integrazioni richieste con la nota sopra citata, fornendo altresì alcuni chiarimenti in merito alla procedura seguita.
- Con nota prot. n. 16540 del 04/10/2018, questo Ufficio ha ritenuto che la delibera n. 3/2018, ferma restando l’acquisizione del parere ai sensi dell’art. 15 della l.r. n. 16/2016 (ex art. 13 della L. n. 64/74), possa avere efficacia come adozione di variante, soltanto nei riguardi della area industriale oggi occupata dall’ex stabilimento SICAR, per la quale alla delibera in esame sono stati allegati oltre alla relazione illustrativa, la perizia di conformità

Dirigente del Servizio 2 – Affari Urbanistici Sicilia Occidentale: Ing. Salvatore Cirone, tel. 091 7077230

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania - Plesso B, Piano 2, Stanza 10 - tel. 091 7077253

Orario e giorni di ricevimento: lunedì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00; mercoledì dalle ore 15:00 alle ore 18:00.



geomorfologica, ed il parere del progettista del PRG (ambidue relativi alla proposta di insediamento di una grande struttura di vendita nel settore non alimentare), ed è già stata esclusa la necessità di effettuare la procedura di VAS (D.A. n. 410/GAB del 31/10/2017).

- Con nota prot. n. 854 del 22/01/2019 il Comune di Isola delle Femmine ha trasmesso copia del parere favorevole ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 16/2016 (ex art. 13 della L. n. 64/74), reso dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, unitamente a copia del progetto per la realizzazione di una grande struttura commerciale, non alimentare, in catasto al foglio di mappa 2 del Comune di Isola delle Femmine, part. 48, e del relativo studio geologico.

VISTI I SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- Delibera di C.C. n. 3 del 01/02/2001;
- Delibera di C.C. n. 3 del 15/02/2018, avente oggetto: "Modifica della delibera di Consiglio comunale n. 3 del 01/02/2001 recante "Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio";
- Delibera di C.C. n. 16 del 19/06/2018, avente oggetto: Esame controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni pervenute relativamente alla modifica della delibera di Consiglio comunale n. 3 del 01/02/2001 recante "Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio";
- Documentazione relativa alla procedura di deposito e pubblicazione, costituita da:
 - Avviso di deposito del 09/03/2018 (manifesto murale);
 - Avviso di deposito su quotidiano "La Repubblica" del 09/03/2018;
 - Avviso di deposito su GURS del 09/03/2018;
 - Certificazione a firma del Vice Segretario Comunale dalla quale si evince che la delibera consiliare n. 3 del 15/02/2018 è stata depositata presso la Segreteria del Comune per sessanta giorni consecutivi, decorrenti dal 09/03/2018 al 07/05/2018, e che, durante tale periodo sono pervenute n. 3 osservazioni a firma del sig. Antonio Rubino (prot. n. 4336, 4337, 4338 del 05/04/2018);
 - Fascicolo delle osservazioni.
- D.A. n. 410/GAB del 31/10/2017, con il quale, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., è stata esclusa la necessità di effettuare la procedura di VAS per il progetto per la realizzazione di una grande struttura di vendita nel settore non alimentare, proposto dalla ditta "Immobiliare Trinacria S.r.l.".
- D.D.G. n. 01 del 08/01/2019 di approvazione, ai sensi dell'art. 16 l.r. n. 78/76 e s.m.i., della deroga relativa alla demolizione del complesso immobiliare ex stabilimento SICAR e successiva realizzazione di una grande struttura di vendita nel settore non alimentare, adottata con delibera di C.C. n. 20 del 24/07/2018.
- Parere favorevole prot. n. 14107 del 21/01/2019, reso, ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 16/2016 (ex art. 13 della L. n. 64/74), dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

VISTI I SEGUENTI ELABORATI

1. Relazione illustrativa, ai sensi dell'art. 5 della l.r. n. 28/'99 e dell'art. 15, comma 5, del D.P.R.S. 11 luglio 2000;
2. Perizia di conformità geomorfologica relativa alla richiesta di permesso di costruire di un progetto di demolizione di corpi di fabbrica costituenti il complesso immobiliare ex stabilimento SICAR e ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica in c.da Tonnara Piana del comune di Isola delle Femmine – Immobiliare Trinacria S.r.l.);
3. Nota (assunta al protocollo del Comune di Isola delle Femmine al n. 1596 del 09/02/2018) a firma del progettista incaricato della redazione del P.R.G., avente oggetto: "Parere di

compatibilità urbanistica per una proposta di insediamento di una grande struttura di vendita nel territorio del Comune di Isola delle Femmine”.

4. Progetto di demolizione di corpi di fabbrica costituenti il complesso immobiliare ex stabilimento SICAR e ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica, nel rispetto della volumetria complessiva già assentita in c.da Tonnara Piana del comune di Isola delle Femmine – Immobiliare Trinacria S.r.l.
- Relazione tecnica;
 - Tav. 1 Stralci cartografici;
 - Tav. 2 Planimetria generale;
 - Tav. 3 Planimetrie dei piani terra e primo;
 - Tav. 4 Planimetria del piano di copertura;
 - Tav. 5 Prospetti e sezioni;
 - Tav. 6 Planimetria generale con schema di smaltimento reflui e acque meteoriche;
 - Studio geologico;
 - Integrazione allo studio geologico.

CONSIDERATO CHE:

- L'art. 5 – Programmazione della rete distributiva, comma 5, della l.r. n. 28/'99 stabilisce che i comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici vigenti a mezzo di apposite varianti da trasmettere all'ARTA, per la conseguente decisione da assumere entro il termine perentorio di 45 giorni, prescindendo dal parere del CRU;
- L'art. 15 (metodologia per gli adempimenti dei comuni), comma 5, del D.P.R.S. 11/07/2000 prevede che: *“Qualora l'individuazione delle aree per le tipologie di insediamenti commerciali di cui sopra avvenga nell'ambito di aree già a destinazione commerciale o compatibili con la destinazione del commercio al dettaglio contenute nello strumento urbanistico generale vigente, la documentazione da trasmettere all'Assessore per il territorio e l'ambiente è costituita da una relazione illustrativa comprendente le indicazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) di cui al precedente comma 2 ed il testo delle modifiche o integrazioni della normativa dello strumento urbanistico generale vigente di cui alle lettere g) ed h) del precedente comma 2. Nel caso in cui dette operazioni di individuazione delle aree per insediamenti commerciali investano anche aree precedentemente non classificate o non compatibili per la destinazione d'uso commerciale la relazione illustrativa di cui sopra dovrà comprendere anche le problematiche di cui alla lettera i) del precedente comma 2 e relativa modifica normativa e cartografica delle destinazioni d'uso”;*
- Con la delibera n. 3 del 01/02/2001 avente oggetto: “Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio” il Comune di Isola delle Femmine ha stabilito, al punto 3 della suddetta delibera, che *“nelle more dell'adozione del PRG è ammessa la riconversione in medie strutture di vendita di una quota non superiore al 20% del patrimonio edilizio esistente avente destinazione produttiva, industriale o artigianale, ricadente nelle zone “D” del PRG approvato con D.A. n. 83/'77...”*, mentre al successivo punto 4 ha escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita in alcuna zona del territorio comunale;
- Con la delibera consiliare n. 3 del 15/02/2018 è stato invece sostanzialmente stabilito di consentire la riconversione dell'intero patrimonio edilizio esistente, avente destinazione produttiva, industriale o artigianale, in medie o grandi strutture di vendita, purché sia previsto un carico urbanistico uguale o inferiore ai parametri edilizi previsti nella z.t.o. “D” del vigente PRG, sia allegata un'attestazione di compatibilità geomorfologica resa da un geologo abilitato, e venga effettuata, per i singoli interventi che prevedano varianti di destinazione d'uso, la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/2000 e s.m.i.;

- Con nota prot. n. 10554 del 11/09/2018, il Comune di Isola delle Femmine ha evidenziato che la delibera consiliare n. 3 del 15/02/2018, per un disguido di interpretazione da parte del Segretario Comunale, ha subito la procedura di pubblicazione ai sensi dell'art. 3 della l.r. n. 71/78, a seguito della quale sono pervenute tre osservazioni, considerate dal Comune alla stregua di contributi migliorativi procedurali, ed esaminate con la successiva delibera n. 16 del 19/06/2018;
- Tutte e tre le osservazioni, presentate da un'unica Ditta (sig. Rubino Antonino), attinenti a problematiche relative alla mancata effettuazione della procedura VAS e del parere ex art. 13 L. n. 64/74, alla luce delle considerazioni che seguono devono essere ritenute superate in quanto recepite dal parere di questo Ufficio.

Dall'esame degli atti ed elaborati trasmessi si evince che le modifiche apportate, con la delibera consiliare n. 3 del 15/02/2018, alla normativa commerciale adottata con delibera di C.C. n. 3 del 01/02/2001, approvata per silenzio assenso a seguito del decorrere del termine di 45 giorni previsto dalla legge, consentono la riconversione dell'intero patrimonio edilizio industriale o artigianale, regolarmente edificato in strutture di vendita al dettaglio medie o grandi (e non più soltanto del 20%), subordinando tali riconversioni al rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente PRG per la z.t.o. "D", nonché ad un'attestazione di compatibilità geomorfologica ed alla preliminare verifica di assoggettabilità a VAS dei singoli interventi.

L'art. 5, comma 5, della l.r. n. 28/99, relativo alla programmazione della rete distributiva commerciale di vendita al dettaglio, stabilisce che i comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici vigenti a **mezzo di apposite varianti** da trasmettere all'ARTA, per la conseguente decisione da assumere entro il termine perentorio di 45 giorni, prescindendo dal parere del CRU. Nel caso in cui, l'individuazione delle aree per le diverse tipologie di insediamenti commerciali avvenga nell'ambito di aree già a destinazione commerciale o compatibili con la destinazione del commercio al dettaglio contenute nello strumento urbanistico generale vigente, **la documentazione da trasmettere all'Assessore per il territorio e l'ambiente per le varianti di cui sopra**, ai sensi dell'art. 15, comma 5, del D.P.R.S. del 11/07/2000, è costituita da una relazione illustrativa comprendente le indicazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) di cui al comma 2 del medesimo art. 5 ed il testo delle modifiche o integrazioni della normativa dello strumento urbanistico generale vigente di cui alle lettere g) ed h) dello stesso comma.

Il Comune di Isola delle Femmine ritiene, invece, che le modifiche apportate alla delibera consiliare n. 3/2001 con la delibera n. 3/2018, non siano sostanziali, costituendo un mero adeguamento normativo e che, pertanto, per esse, come si evince dalle controdeduzioni alle osservazioni n. 2 e n. 3, non vadano acquisiti né il parere ex art. 13 della l.r. n. 64/74, né il provvedimento relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Al riguardo, si rileva, tuttavia, che, con le modifiche di che trattasi, viene consentita, oltre che la realizzazione di grandi strutture di vendita, anche la riconversione in attrezzature commerciali dell'intero patrimonio edilizio industriale e artigianale, compreso quello ricadente nel verde agricolo, e non più soltanto di un'aliquota del 20%, con le ricadute conseguenti sul carico urbanistico, che dovrà tener conto di un numero di utenti notevolmente superiore a quello prevedibile per le aree industriali - artigianali. Inoltre, l'aver previsto che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS debba essere effettuata non sul Piano, come previsto dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., ma per ogni singolo intervento, impedisce, a parere di questo Ufficio, una compiuta valutazione dell'effetto complessivo sull'ambiente dell'insieme degli interventi che si renderanno teoricamente possibili.

Pertanto, tenuto conto, che alla delibera in esame sono stati allegati oltre alla relazione illustrativa, la perizia di conformità geomorfologica, ed il parere del progettista del PRG, ambedue relativi alla



proposta di insediamento di una grande struttura di vendita nell'area industriale oggi occupata dall'ex stabilimento SICAR, per la quale inoltre:

- È stata esclusa dall'Autorità Competente la necessità di effettuare la procedura di VAS (D.A. n. 410/GAB del 31/10/2017);
- È stata approvata, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 78/76 e s.m.i., la deroga relativa alla demolizione del complesso immobiliare ex stabilimento SICAR e successiva realizzazione di una grande struttura di vendita nel settore non alimentare, adottata con delibera di C.C. n. 20 del 24/07/2018 (D.D.G. n. 01 del 08/01/2019).
- È stato acquisito il parere favorevole prot. n. 14107 del 21/01/2019, reso, ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 16/2016 (ex art. 13 della L. n. 64/74), dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

Tenuto conto, altresì, che:

- L'area d'intervento, è compresa tra la ferrovia e la strada statale 113, è identificata in catasto al Foglio n. 2, p.lla 48, con una superficie pari a mq 25.078,00, e ricade in zona D1 - Artigianale industriale del vigente P.R.G.
- Il progetto, in variante urbanistica, prevede la demolizione dei manufatti esistenti regolarmente autorizzati, aventi una volumetria stimata pari a mc 103.960,00, che costituivano lo stabilimento industriale dismesso, ex "SICAR", e la successiva realizzazione, nei limiti della cubatura assentita, di un unico manufatto edilizio a un livello fuori terra con copertura carrabile (mq 7.311,00), destinato ad accogliere la grande struttura di vendita non alimentare proposta, più un corpo accessorio adiacente a quello principale (mq 148,00) destinato ad accogliere la tettoia d'ingresso e locali servizi per il pubblico.
- Le opere da realizzare prevedono una volumetria complessiva di mc 99.860,00 con indice di densità territoriale pari a mc/mq 4,00, superiore a quello consentito nella fascia da 0 a 500 metri dalla battigia;
- I principali parametri urbanistici dell'intervento (conformi a quelli previsti dalle N.T.A. del vigente strumento urbanistico, per la z.t.o. "D1") sono i seguenti:

Stato di fatto		Stato di progetto	
Area totale del lotto	mq 24.930,00	Area totale del lotto	mq 24.930,00
Superficie lorda assentita	mq 10937,48	Superficie coperta	mq 9.986,00
Rapporto di copertura	43,9%	Rapporto di copertura	40%
Altezza massima (varie) max m	18,00	Altezza massima	m 10,00
Volume totale (stimato)	mc 103.906,00	Volume totale	mc 99.860,00

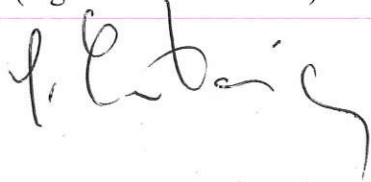
- Le motivazioni della variante in esame, sono rintracciabili oltre che in quelle connesse allo sviluppo economico e sociale del territorio comunale, anche in quelle legate alla riqualificazione complessiva di un'area industriale oggi dismessa e in stato di degrado, determinata dal riuso della stessa, dall'utilizzo di un rapporto di copertura minore rispetto all'edificato preesistente, dalle minori altezze massime, e dalla sistemazione a verde delle aree esterne non utilizzate per parcheggi.

Si ritiene che

la variante urbanistica adottata con delibera di C.C. n. 3 del 15/02/2018, avente oggetto: "Modifica della delibera di Consiglio comunale n. 3 del 01/02/2001 recante "Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art. 5, l.r. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio", finalizzata a consentire la riconversione in strutture di vendita al dettaglio medie o grandi dell'intero patrimonio edilizio industriale o artigianale regolarmente edificato, considerata la rilevanza per lo sviluppo socio - economico del territorio comunale delle opere in progetto, volte a consentire l'insediamento di un'attività produttiva in un'area industriale dismessa ed in stato di degrado, e fermo restando il rispetto delle prescrizioni di cui al D.A. n. 410/GAB del 31/10/2017, contenute nel parere n. 201 del 26/10/2017 della Commissione tecnica specialistica per le valutazioni ambientali di competenza regionale, possa essere condivisa alla luce di quanto sopra precede, per

quanto riguarda gli aspetti urbanistici, limitatamente all'area industriale dismessa, occupata dallo stabilimento ex Sicar.

IL DIRIGENTE DELLA U.O.
(ing. Salvatore Catania)



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 2
(ing. Salvatore Cirone)



Dirigente del Servizio 2 – Affari Urbanistici Sicilia Occidentale: Ing. Salvatore Cirone, tel. 091 7077230

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania - Plesso B, Piano 2, Stanza 10 - tel. 091 7077253

Orario e giorni di ricevimento: lunedì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00; mercoledì dalle ore 15:00 alle ore 18:00.